

BAB III

SISTEM PENGUASAAN TANAH KOTA BANDA ACEH

3.1 Latar Belakang dan Objektif

Bab III ini membincangkan berkenaan dengan perolehan penggunaan tanah dan juga menentukan hakmilik secara persendirian. Hak diletakkan melalui satu ketetapan dan ia tidak ada sekatan individu, apa-apa kewajipan yang dipertanggungjawabkan ke atas tanah berbanding kepada konsep-konsep hubungan antara pemilik dengan tanah adalah berbentuk kekal. Menduduki dan penguasaan ke atas tanah adalah melalui pengusahakan atau dengan melihat pada benda-benda yang ada di atasnya yang boleh diketahui dan menerangkan dengan jelas bentuk tanda itu berkesan dan berkuatkuasa diertikan sebagai sebarang hak individu samaada telah melekatnya hak di atas tanah. Berhak atas tanah atau mempunyai hak atas tanah merupakan kuasa untuk penikmatan faedah mengenai tanahnya dengan membatasi adanya pihak lain untuk melakukan hal yang serupa atas tanah itu. Dengan demikian hubungan undang-undang orang perseorangan terhadap tanah berdasarkan atas hak dengan kepentingan secara persendirian. Pemegangan tanah adalah kuasa tuannya untuk bertindak sepenuhnya sebagai yang berhak terhadap lot sempadan sebidang tanah dengan mengikuti beberapa kewajipan terhadap apa-apa kepentingan komuniti.⁴⁴

Semasa ditetapkan titik garis tanda sempadan-sempadan sedemikian telah diperenggan di atas permukaan tanah, telah membawa kepada kesan undang-undang atas kesahan pemegangan kuasa yang digunakan sebagai proses hakmilik permulaan. Memperolehi hak dengan memberimilik di bawah hakmilik tetap yang disifatkan sebagai pemunya tidak berdaftar, kewajipan kuasa bersesama komuniti tempatan

⁴⁴ T.I.El. Hakim, *Tentang Penguasaan Tanah pada Masyarakat Pekampungan Di Aceh*. Dalam Herman Slaats dan A.A Trouwborst (Ends) *Tiga Model Pendekatan Studi: Suatu Laporan Penataran*, Banda Aceh: Syiah Kuala Univeritas Press, 1993, h.107.

terhadap menguasai tanah mulai merenggang selari ia diberi tanda sempadan-sempadan kerana ia mustahak yang ditubuhkan di bawah peruntukan undang-undang tanah adat, walaupun tiada perlu meminta kelulusan daripada penghulu. Perakuan komuniti tempatan, berkenaan dengan acara menetapkan hak yang telah mencapai tahap hakmilik muktamad kepada apa-apa perbuatan terhadap tanah ada pengeluaran surat akuan bersertamerta penghulu, ataupun mana-mana tuanpunya tanah membuat perjanjian urusniaga diperlukan meminta memersetujui daripada penghulu manakala terhadap tanah berdasar bekas milikan adat dan dibuat pembahagian hartanah manakala termasuk ke dalam harta pusaka oleh penghulu, ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung turut menjadi saksi.

Konsep hakmilik atas tanah tidak kira samaada tanah melekat hak, kerana tidak ada satu yang khas walaupun perakuan komuniti tempatan atas adanya hubungan undang-undang secara persendirian untuk mentadbir perkara-perkara yang berkaitan dengan pemegangan penguasaan atas tanah, bergantung kepada sistem hakmilik tanah, maka hakikat pemilikan atas tanah dari segi praktiknya sukar untuk dipastikan. Isunya adalah pencatatan semasa ke semasa daripada perolehan pemegangan mengikat tuanpunya tanah. Selagi diwujudkan pemunyaan ke atas tanah, berimpak mengeneipkan syarat-syarat menduduki dan penggunaan tanah atas pentadbiran kepada semua tanah yang menimbulkan hak dan kewajipan atas tanah. Ini bermakna tidak seperti kepada sesiapa sahaja, tanah bertuan diletakkan nama sendiri dan memohon untuk dibuat pelan ukur atas kelulusan pentadbir tanah mahupun kerajaan negeri dengan hanya mengendorse geran atau suratcara hakmilik kepada individu di atas tanah yang diduduki. Tetapi semestinya mengemukakan beban dokumen bukti pemunyaan atas tanah, mengikut keadaan yang ditubuhkan daripada perolehan atas tanah secara berurutan sampai ketangannya.

Walaupun perolehan pemegangan ke atas tanah bertitik tolak daripada perspektif tipologi penguasaan tanah yang mencerminkan secara individu mahupun komunal, tetapi landasan cara pandang bermuasal daripada komuniti secara genealogi mempunyai ikatan kekeluargaan dengan berhubungkait dalam pengiktirafan penguasaan hak atas tanah yang berlaku dalam kawasan tempatan dalam wilayah Banda Aceh. Penguasaan tanah oleh orang perseorangan sukar untuk diketahui dengan hanya membaca terhadap apa yang orang itu lakukan dan apa yang orang itu katakan, dan tidak boleh begitu sahaja mengabaikan keterangan mengenai kompleksiti struktur perolehan hak atas tanah kerana sebahagian besar komuniti merupakan pendatang dan mengatakan bahawa dirinya memperolehi tanah dengan berbagai-bagai cara seperti transaksi urusniaga, warisan, hibah dan tukar-menukar.

Penggunaan atas tanah di kawasan Banda Aceh mempunyai hubungkait dengan latar belakang asal perolehan hakmilik tanah yang perlu disempurnakan dengan menggunakan dokumen atau suratcara yang betul mengenai urusan yang telah ditetapkan dan didaftarkan tertakluk di bawah Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Memohon hak sebagai mengemukakan nyataan yang menjadi soal tidak memiliki mana-mana dokumen bukti hakmilik suratcara yang terlibat dan bertulis dalam bentuk apa-apa sekalipun mengenai tanah yang telah hilang, bukti diperlukan untuk membuktikan individu yang membuat catatan tuntutan adalah pemilik yang sah. Walaubagaimanapun, manakala seseorang atau mana-mana badan tertentu ingin mendapat perlindungan atas hak yang dimilikinya atau terhadap apa-apa yang berlaku kemudian di atas tanah itu, mereka dibolehkan memohon kepada pentadbir tanah di bawah fasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah) dan fasal 31 Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah supaya satu pengendorsan dibuat ke atas dokumen pendaftaran

hakmilik tentang tuntutan hak terhadap tanah itu.

Berdasarkan keadaan huraian-huraian di atas merupakan latar belakang asal perolehan, menduduki dan menggunakan hakmilik tanah dalam kawasan di Banda Aceh, kesan-kesan yang berlaku masih terus bersedia menerima pakai kaedah-kaedah penyertaan penghulu, ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung dalam persoalan tanah, walaupun pemegangan atas tanah gagal didaftarkan di pejabat pertanahan negeri tanpa alasan yang munasabah. Sebarang urusan tanah bekas milik adat secara berterusan dibuat tanpa didaftar. Memindahmilikan pemegangan atas tanah sudah memadai dengan menyaksikan berikutan tandatangan dan dibuat suratikatan oleh ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung yang mempunyai bidangkuasa dalam kawasan itu dan dianggap sah sebagai satu perjanjian urusan tanah boleh dikuatkuasakan memindahmilik.

Pada masa sekarang, walaupun pemakaian penyertaan ini boleh digunakan untuk melicinkan keadaan tetapi kekerapan dalam penggunaan kaedah penyertaan ini akan menimbulkan keburukan kepada sistem perundangan pendaftaran tanah. Padahal, penghulu, ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung tidak dapat menjamin atas sah atau taksah daripada perjanjian berimpak menjadi memindahmilik. Kerana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), dan Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelbagai pantang larang dikenakan atas penguatkuasaan memindahmilik oleh sebab sebarang urusan tanah, dialihkan sebagai bahagian harta pusaka, dan mempersetujui gadai janji yang dibuat oleh penghulu, ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung. Jikapun suratikatan penyerahan hak dibuat, maka perbuatan ini bertentangan dengan mana-mana undang-undang berkaitan dengan syarat memindahmilik dan termasuk daripada keingkaran dalam mematuhi tatacara memindahmilik sebagaimana diubahsuai berkenaan dengan tanah itu berkaitan asas pemilikan atas tanah. Berkaitan dengan peruntukan fasal 23

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), menyatakan:

Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19

(Segala bentuk memindahmilik memerlukan catatan dokumen bertulis sebagai dasar pembuktian tanah didaftar, dan sebarang mempersetujui urusanniaga hendaklah dibuat satu dokumen bertulis sebagai satu perjanjian memindahmilik yang sah menurut undang-undang).

Oleh sebab, kedudukan mana-mana bahagian jenis-jenis hak bekas adat dan hak bekas barat (*hak eigendom, hak erfpatch dan hak opstal*) ke atas tanah pada zaman Belanda berbeza-beza, maka manakala dipakai berhubungan dengan apa-apa jenis hak-hak itu masih terdapat hingga kini ada, dan dalam menjalankan hak-hak barat berkaitan dengan pemberian hakmilik akan didapati daripada kesemua bahagian tanah untuk didaftar. Pada zaman itu pendaftaran menunjukkan bahawa seseorang itu sebagai penerima pajakan dan ia hendaklah membuat bayaran kepada pihakberkuasa kolonial Hindia Belanda yang wujud dalam bentuk bertulis sebagai dokumen bukti penggunaan tanah. Dengan demikian timbul perbezaan, maka untuk penyelesaiannya ia perlu memohon konversi secara bersama dengan permohonan diberimilikan atas tanah.

Mana-mana tuanpunya tanah yang masuk ke dalam kategori bekas hak-hak barat yang berkaitan dengan jangka batas masa penyelesaian dalam tempoh sehingga 24 September 1980. Manakala mana-mana tanah berjenis hak adat tidak diberi batas waktu sampai sekarang kedudukan hak-hak bekas adat masih diakui. Kedudukan tanah hakmilik bekas adat yang masih diakui dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), ia tidak bermakna untuk selamanya tetapi sama ada muktamad, secara berterusan melepaskan tanah milik adat untuk selama-lamanya di

bawah Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, mana-mana tanah takberdaftar, sepatutnya berserta mengemukakan permohonan konversi hak-hak milikan pemegangan atas tanah yang merupakan bekas tanah milik adat samaada permohonan selepas mendapat kelulusan, ia boleh membuat permohonan diberimilik ke atas tanah yang dipohonkan.

Untuk itu, peruntukan-peruntukan di bawah Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan hak-hak menurut suatu perletakhakan takberdaftar dengan suatu permohonan mengenai berimilikan hak ke atas tanah dengan mengemukakan kepada pendaftar melalui pembukuan hak-hak. Pencatatan rekod buku tanah bolehlah dianggap sebagai satu cara pembuktian terhadap jenis-jenis status hak-hak baru tertakluk dalam peruntukan-peruntukan di bawah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), meskipun satu keharusan mengemukakan pembuktian terhadap jenis-jenis status hak-hak lama. Mana-mana tanah tertakluk kepada apa-apa syarat tersirat yang ia dahulu tertakluk di bawah suratikatan perolehan daripada hak-hak adat atau mana-mana jenis status hak-hak yang telah ada semasa sebelum lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), dan peruntukan di bawah fasal 24(1)(2) Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 yang lebih dahulu berkuatkuasa mengenainya.

Apa-apa dokumen bukti bertulis bermakna ia terdiri daripada bukti sebagai pemegang hak semasa berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), dan manakala hak itu kemudian dipindahmilik, bukti memindahmilik secara berturut-turut sehingga sampai dengan ke tangan pemegangan

hak semasa dilakukan pendaftaran tanah berkenaan dengan catatan merekodkan pembukuan hak. Bab ini seterusnya akan menumpu kepada memperolehi, menduduki dan penggunaan atas pemegangan milikan tanah berkenaan tanah didaftar keadaan pemulihan hak atas tanah selepas tsunami, yang berimpak mempengaruhi perkhidmatan tindakan pentadbir tanah dalam apa-apa segi mempunyai kaitan bermilik hak. Dalam memutuskan bermilik hak ke atas tanah samaada pentadbir tanah mengambil kira faktor-faktor yang menyentuh ke atas perundangan lain atau bertindih dengan apa-apa yang telah tercatat dalam merekodkan buku tanah, walau apapun telah diperakui dan tertakluk dalam peraturan perundangan disenaraikan di bawah Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3.2. Tanah Komunal dan Individu

Ketika Aceh masih sebagai sebuah kerajaan yang berada di bawah pemerintahan raja-raja atau sultan-sultan pada tahun 1607-1636, komuniti telah memiliki suatu bentuk kesatuan undang-undang ke atas tanah dalam kawasan pentadbiran undang-undang adat kampung atau mukim. Tanah yang belum dikerjakan dikenali dengan istilah tanah hulubalang, dan satu jawatan pegawai bawahan Sultan Aceh yang terdiri daripada raja-raja kecil sangat berbidangkuasa dan memiliki hak untuk mengatur penguasaan penggunaan tanah.

Pemakaian berterusan peruntukan yang tertakluk menurut adat-istiadat,⁴⁵ dan ia akan digunapakai sekiranya sesuai dengan keadaan tempatan dan hak untuk menentukan boleh atau tidaknya seseorang itu membuka tanah baru atau tanah yang belum dikerjakan. Peruntukan yang dibuat atas jenis tanah dalam komuniti yang disebutkan itu, seperti *tanoh mile' Allah*, *tanoh raja* atau *tanoh hulubalang*, adalah berkesan kerana kesemuanya ini menjadi sebahagian daripada jenis tanah yang belum

⁴⁵Imam Sudiyat, *Pembinaan Hukum Adat Aceh Sebagai Sumbangan Potensial untuk Pembangunan Hukum Nasional*, dalam M. Syamsuddin (Eds) *Hukum Adat dan Modernisasi Hukum*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1998, h. 79 dan 83.

dikerjakan dan jika dibandingkan dengan tanah milik kepunyaan orang lain.⁴⁶ Penggunaan bahagian tanah komunal milik kawasan kampung, memiliki mana-mana sekatan undang-undang yang hendak dikenakan kerana penggunaan tanah hakmilik adat ditetapkan. Tiap-tiap geran dan cukai pintu hulubalang pula dibahagi berdasarkan kewajipan yang dimiliki.

Sistem pemegangan penguasaan penggunaan tanah di kawasan Banda Aceh sangat berhubungkait dengan struktur komuniti menurut sistem kasta sebagai suatu kedudukan sosial serta keturunan dan sebahagiannya melalui pembahagian pekerjaan. Lazimnya, penggunaan tanah yang utama disebut dengan buka *seunebok* yang dipimpin oleh *penghulu*⁴⁷ kemudian diangkat menjadi hulubalang dengan syarat-syarat yang ditentukan bersesuaian dengan jawatankuasa. Dalam perkembangannya *seunebok-seunebok* menjadi ramai sehingga kawasan itu terbentuk pemukiman komuniti kampung berdasarkan asas tempat kediaman bersesama dengan mempunyai kekayaan sendiri yang tidak berkuatkuasa untuk digunakan oleh pihak orang luar. Penguasaan atas tanah terjadi manakala komuniti manusia secara bersesama membuka hutan tanah umum dilakukan secara individu menjurus kepada hakmilik untuk diusahakan dan digunakan dalam sempadan kawasan kampung. Dari masa ke semasa tindakan ini dikehendaki secara berterusan, sehingga dianggap lepas hubungannya dengan hak komuniti awam dan telah diperolehi hak menguasai sepenuhnya atas tanah dan menjadi jenis status hakmilik.

Dasar keanggotaan komuniti kampung adat juga turut mewarni peraturan hubungan undang-undang dengan tanah yang tidak membatasi hubungan undang-undang dengan tanah komunal kepada orang-orang yang mempunyai hubungan

⁴⁶C. Van. Vollenhoven, Resume, *van het onderzoek naar de recht*, welke in de afdeeling groot-atjeh door de oorspronkelijke bevolking op de onbebouwde gronden warden uitgeoefend, 1909.

⁴⁷Jabatan hulubalang, dalam pemerintahan kolonial Belanda berdasar kepada sarakata yang diberikan oleh Sultan Aceh, di muat dalam Bijdragen tot de taal land en volkenkunde van Nederland Indie. (Mededeelingen Betreffende de Atjehsche Onderhooringheden).

kekerabatan bilateral dengan memberikan hak kepada semua anggota komuniti yang bermukim dalam kawasannya. Dengan demikian berkemungkinan, betapa pun luas dan besarnya kekuasaan milik atas tanah, hakmilik akan wujud bukanlah hak yang mutlak kerana ia harus mengambilkira syarat-syarat yang berkuatkuasa dalam komuniti tempatan untuk fungsi sosial dan pemilik tidak boleh mempergunakan tanahnya secara kuatkuasa yang boleh mengganggu kepentingan pihak lain. Hal ini menghuraikan hubungan undang-undang milik atas hak dengan tanahnya yang berlangsung social dalam pengertian yang lebih luas dan kompleks mengandungi keistimewaan daripada mana-mana syarat dan sekatan kepentingan. Ia berhubungkait dengan tanah dalam kehidupan komuniti tempatan dan latar belakang pemegangan, penggunaan dan peruntukan perolehan tanah mengikut cara patrilineal dan matrilineal harta pusaka dalam individu komuniti tempatan.

Hak membuka tanah daripada individu-individu yang telah meninggalkan pemukiman dengan senggang semasa ke semasa daripada masa tempoh yang lama, maka tanah yang ditinggalkan akan hilang hakmilik dan digantikan dengan pihak lain atau dapat dianggap hilang manakala bekas-bekas peneroka itu sudah tidak ada, tidak dikenali lagi atau hilang. Ia akan digunakan sesuai berkenaan kawasan tempatan yang mengambilkira soalan peraturan adat kebiasaan yang dikeluarkan oleh hulubalang bahawa tanah-tanah yang tidak dikerjakan lebih daripada enam bulan, oleh sebab pemilik tidak menggunakan tanah, maka pemilikan itu dapat diberikan kepada individu lain yang sungguh-sungguh menghendaknya.

Mana-mana orang yang memiliki, menduduki, atau sebaliknya berkepentingan dalam bahagian-bahagian tertentu tanah lapang kawasan milik umum tempatan dan terhadap pemegangan atas tanah, ia hendaklah meletakkan tanda-tanda sempadan dan memberi penerangan kepada ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung. Hak ini disebut sebagai *hak dong tanoh*, *hak dong haki* dan *cah gaki*. Secara

munasabahnya, mana-mana orang mempunyai dalam jagaannya sebagai makna tanah akan digunapakai dan oleh sebab itu, orang lain tidak akan menuntutnya lagi. Atas segala kuasa yang berkuatkuasa dalam pemegangan hakmilik tanah ini, termasuk mana-mana tanah harta pusaka secara berhubungkait yang diupayakan telah sempurna atau telah berjaya dengan memiliki nilai ekonomi. Sistem penggunaan atas tanah *hak dong tanoh*, iaitu antara tanah umum selain jenis dan bahagian-bahagian mana-mana peruntukan kepentingan kampung atau mukim, akan tetapi tiap-tiap individu komuniti kampung bebas memberi hakmilik individu mahupun penerusan hakmilik tanah umum dalam kawasan itu. Ia berkuasa atas sebab harta pusaka secara berhubungkait, transaksi urusniaga, dan digadaikan atas pemegangannya.

Hal ini berkaitan dalam apa-apa bentuk pemberimilikan dari semasa ke semasa dianggap sebagai pengubahsuaian status *hak useuha menjadi hakmilik*. Namun demikian, ia perlu ada surat akuan atau salinan yang diperakui oleh penyaksi komuniti awam kampung tentang memindahmilik seperti yang ditakrifkan oleh penggunaan tanah secara adat-istiadat. Oleh sebab itu, dalam adat ada sistem doktrin horizontal yang merupakan asasan pemisahan antara tanah dengan benda yang di atasnya, ini bermakna individu memiliki bangunan di atas tanah dan tanah merupakan hakmilik individu lain.

Pengubahsuaian pemegangan atas tanah untuk membolehkan penggunaan mana-mana tanah kawasan lapang tempatan milik orang ramai daripada komuniti kampung tempatan supaya atas keperluannya dikemukakan mengenai kelulusan pemberian pada pendapat raja, yang peruntukannya ditujukan kepada individu-individu ulama yang dianggap mempunyai pengetahuan agama Islam atau yang mempunyai gelaran bangsawan. Mengenai apa-apa jenis-jenis tanah yang tidak diberimilik dengan tertakluk kepada sesuatu jenis sepertimana belum dikerjakan, mempunyai hak komuniti

dan merupakan tanah bebas terletak dalam dan luar kawasan kampung, adalah tertakluk kepada dua perkara⁴⁸ iaitu:

- a. Kawasan tanah mana-mana jenis penggunaan yang ditetapkan dalam luar jangkauan pentadbiran kampung, seperti tanah rimba, iaitu hutan belantara berada di pedalaman dan tempat mengambil hasil-hasil hutan. Tanah *tamah*, iaitu hutan yang pernah menghendaki penanaman di atasnya suatu tanaman tertentu dan di atasnya tumbuh tarok tunas-tunas kayu yang dijadikan kayu bakar keperluan sehari-hari; Tanah padang, iaitu yang ditumbuhi dengan lalang-lalang atau sejenis rumput di dataran rendah dan terletak di sekeliling lingkungan sawah-sawah kampung dan dijadikan tempat haiwan makan rumput atau bahagian tanaman termasuklah pokok-pokok yang ditanam untuk maksud mendapatkan hasilnya dan jika berada di lembah-lembah sungai di antara bukit-bukit di tepi sungai golongan jenis tanah *panton*; Tanah paya atau tanah bueng, tanah rendah yang digenangi air secara tetap yang ditumbuhi semak belukar di atasnya, jika letak dipinggir pantai merupakan jenis tanah *suwak* atau *hutan-hutan rawa*; *Sarah*, adalah tanah yang terdapat aliran sungai yang dangkal di bahagian hulu dengan dataran rendah yang subur; dan *sawang* iaitu tanah dangkal sungai yang masuk ke dalam daratan; dan *tanah jued*, yang terjadi kerana bawaan lumpur oleh arus sungai yang terdapat di tengah sungai.
- b. Mana-mana bahagian tanah jenis penggunaan milik umum yang berada dalam kawasan pentadbiran kampung, syarat-syarat tertentu seperti dikenakan had kawasan tempatan penggembalaan umum sebagai kawasan melepaskan ternak, tanah kawasan kandang kerbau, dan lembu milik orang ramai, tanah kawasan kuburan milik kampung, atau tanah kawasan arena pertunjukan umum. Mana-mana tanah milik umum perlu dipohon daripada ketua kampung untuk jenis

⁴⁸T.I.El. Hakimy, *Beberapa Segi Hukum Adat tentang Tanah Pedesaan Aceh*, Rural Development Centre Syiah Kuala University, Banda Aceh-Indonesia, 1981, h. 112.

penggunaannya kerana ia berkuasa terhadap pengurusan dan penggunaan atas tanah kawasan itu. Ia juga dirujuk sebagai prinsip komunal yang hendaklah dipertahankan penggunaan oleh orang luar kawasan kerana manakala ia diberikan kepada seseorang yang berada di luar kawasan, ia bermakna terdapat ketidaksubaian undang-undang tempatan yang menyokong hak dan kewajipan komuniti.

Untuk mendapatkan penggunaan tanah individu daripada kawasan komuniti, perlu terlebih dahulu memberitahukan kepada ketua kampung yang kemudian memaklumkan kepada ketua mukim, dan dikenakan bayaran wang atau barang yang sering disebut hak cukai, sebagai tanda adanya surat akuan bahawa pihak luar yang mengerjakan atau menggunakan tanah itu. Ketua, ahli-ahli jawatankuasa kampung dan mukim mempunyai autoriti untuk memberikan suatu pemegangan milikan ke atas tanah umum kepada seseorang atau orang dalam mahupun orang di luar kawasan ataupun pindahmilik tanah oleh sebab urusan mahupun pindahmilik hartanah secara turun-temurun. Ia tidak memerlukan keizinan dalam keadaan-keadaan hal itu patut tidak payah diminta daripada anggota komuniti. Namun, untuk penerusan memindahmilik atas tanah akibat peristiwa undang-undang hendaklah dibuat satu nota yang ditandatangani dan dimetrikkan oleh ketua kampung dan ketua mukim.

3.3 Mengalihkan Hak Atas Tanah

Mengalihkan berasal daripada alih yang bermakna pindah atau tukar dan pindahmilik diertikan dengan berpindahan, bergantian atau bertukaran.⁴⁹ Dalam penyelidikan ini makna mengalihkan hak bukanlah pergantian ataupun pertukaran daripada jenis haknya melainkan pertukaran atau pergantian daripada pemegangan hak atau bertukar nama. Dengan kata lain pindahmilik menjadi disebabkan daripada seseorang kepada pihak lain, baik secara sengaja mahupun tidak sengaja.

⁴⁹W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: PN. Balai Pustaka, 1984, h. 31.

Fasal 20(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), memperuntukan:

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

(Sebagai dasar undang-undang pindahmilik tanah menyebutkan bahawa hakmilik tanah boleh beralih dan dialihkan).

Makna beralih merujuk kepada peristiwa yang tidak disengaja menyebabkan beralihnya atau pindahmilik disebabkan daripada seseorang kepada pihak lain, dengan makna dialihkan merujuk adanya suatu perbuatan undang-undang. Ia akan digunapakai sekiranya yang dilakukan mengambilkira soal sengaja oleh seseorang untuk pindahmilik kepada pihak lain melalui urusniaga, hibah atau dengan pemberian.

K. Wantjik Saleh menyatakan bahawa pengiktirafan makna beralih adalah suatu pindah milik yang disebabkan pemegangan hak meninggal dunia, maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli waris. Dialihkan adalah suatu pemindahmilik digunapakai dengan sengaja oleh seseorang kepada pihak lain yang menerima pindahhakan itu.⁵⁰ Dengan demikian pengiktirafan mengalihkan hak atas tanah adalah suatu perbuatan undang-undang dengan makna pindahmilik atas tanah daripada seseorang kepada pihak lain untuk masa tempoh selamanya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), membuat satu peruntukan khas berkenaan dengan memindahmilik pemegangan atas hak darihal tanah, peruntukan ini menjadi satu topik yang digunapakai dalam pemulihan hak ke atas tanah. Fasal 26(1), antara lain memperuntukan:

⁵⁰K., Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977, h. 18.

Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah

(Urusniaga, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermakna untuk memindahmilik atas hak darihal tanah berserta pengawasannya tertakluk di bawah Peraturan Pemerintah).

Memindahmilik pemegangan atas tanah akibat daripada perbuatan undang-undang manapun mendapat kedudukan yang sejajar. Semestinya, dalam pendaftaran tanah sebelum tsunami, ia hanya perlu melihat segala maklumat atau butir-butir yang dikehendaki di dalam melakukan pendaftaran tanah oleh pentadbir tanah. Jika diperhatikan dengan teliti, tidak terdapat perkataan yang jelas dan nyata tentang pengkecualian yang tidak bercanggah undang-undang, dengan keadaan dan statut tempatan berkaitan dengan pemulihan hak ke atas tanah melalui pendaftaran tanah. Ini bermakna, pada masa pemulihan hak ke atas tanah itu disenggarakan oleh pentadbir tanah tertakluk kepada peruntukan dalam fasal 26(1), dan berlaku amalan membenarkan penyiasatan dibuat ke atas permohonan pendaftaran tanah berimilik bagi tanah dipegang di bawah memindahmilik secara objektif hubungan antara tuannya tanah dengan hak ke atas tanah. Dengan demikian, mendaftarkan pindahmilik ke atas tanah baik sesudah perletakhakan berdaftar mahupun perletakhakan takberdaftar setakatmana tidak bercanggah dengan peruntukan-peruntukan undang-undang, hendaklah dilaksanakan permohonan untuk mendaftarkan sebagai bukti sahnya pindahmilik atas tanah. Fasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), memperuntukan:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan

menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;

2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

(1. Hakmilik demikian pun setiap pindahmilik, hapus dan bebanannya dengan hak-hak lain harus didaftar dan tertakluk di bawah peruntukan fasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah);

2. Permohonan untuk mendaftar dalam (1) itu, merupakan dokumen pembuktian yang kuatkuasa mengenai hapusnya hak dan sahnya pindahmilik dan bebanan hak).

Manakala isu dan permasalahan ini dilakukan dalam memindahmilik yang dibuat semasa sebelum tsunami diwujudkan samaada secara lisan atau dengan suratcara yang bertulis dalam bentuk satu lembar muka surat oleh ketua kampung dengan menyertakan saksi-saksi dan takberdaftar di bawah Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini bermakna sekiranya, ia ingin mendapat perlindungan hak terhadap apa-apa beban dilakukan dan berlaku atas tanah itu, memungkinan memohon kepada pendaftaran tanah untuk satu perletakhakan dibuat di atas dokumen pendaftaran hakmilik tentang tuntutan haknya terhadap tanah itu. Manakala pentadbir tanah menerima permohonan tersebut, satu perletakhakan akan dibuat di dalam dokumen pendaftaran hakmilik. Maka, merujuk kepada fasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), meskipun sesuatu pemindahan milik tidak dibuat menurut peruntukan di dalam Undang-Undang Asas Tanah itu adalah batal atas alasan ia gagal didaftar.

3.3.1 Warisan

Sebagai akibat meninggalnya seseorang, maka hak atas semua harta pusaka akan berpindahmilik kepada ahli warisnya. Dalam pewarisan ini, A. Pitlo memberikan takrif bahawa harta yang dipusakai sebagai hak hartabenda yang ditinggalkan oleh simati.⁵¹ Kemudian Wirjono Prodjodikoro memberikan takrif terhadap undang-undang warisan adalah, soal apa-apa dan bagaimana kesemua hak-hak dan kewajipan tentang harta dipusakai seseorang pada waktu ia meninggal akan berpindahmilik kepada orang lain yang masih hidup.⁵²

Dalam berkaitan dengan pendaftaran tanah, adalah mana-mana syarat dan sekatan kepentingan yang harus dibuat oleh pihak penerima harta pusaka berkaitan dengan pindahmilik atas tanah yang permohonannya dikemukakan kepada pentadbir tanah. Tiap-tiap komuniti pada mana-mana kedudukan mempunyai bentuk kekerabatan dengan sistem keturunan yang berbeza-beza. Perbezaan yang terdapat dalam sistem keturunan akan menjejaskan sistem pembahagian harta pusaka dalam komuniti tempatan. Sistem keturunan yang berlaku di kawasan Banda Aceh, adalah sistem kekeluargaan parental dengan sistem pembahagian harta pusaka bilateral.⁵³ Hazairin, memberikan takrif berkenaan bahagian harta pusaka adalah sistem pembahagian harta pusaka tidak dapat dilepaskan daripada bentuk kekeluargaan. Ia merupakan bentuk kekeluargaan pangkal tertakluk kepada prinsip keturunan, yang pada gilirannya dipengaruhi pula oleh bentuk perkahwinan. Individu-individu yang berhak menerima harta pusaka dinamakan sebagai pihak ahli waris, dengan makna tiada usaha dan kuatkuasa sesiapa individu dapat dihalangi atau hak salah satu pihak berkurang daripada hak pihak yang satu lagi dalam penerimaan harta pusaka. Namun demikian, persoalan

⁵¹A., Pitlo, *Hukum Waris*, alih bahasa, M. Isa Arief, Jakarta: Inter Masa, 1979, h. 1.

⁵²Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris Indonesia*, Bandung: PN. Sumur, 1976, h. 71.

⁵³Mohd., Koesnoe, *Membagi Harta Pusaka Menurut Hukum Adat dikabupaten Aceh Besar*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat: Pusat Studi Hukum Adat dan Islam, Universitas Syiah Kuala, 1979, h. 2-3.

harta pusaka tertumpu pada hal-hal daripada jenis-jenis pengendalian hak ke atas harta pusaka dan pelbagai tuntutan yang berkaitan dengan asal pemegangan harta pusaka.

Oleh sebab itu, isu dan persoalan pendaftaran tanah pemulihan hak atas pemegangan hak selepas tsunami tidakbolehterimaan keterangan yang tidak mempunyai bukti berkaitan dengan fakta dalam yang sama boleh dibuat bermilik. Jika pemberimilikan semula dipohonkan dibuat dalam borang pernyataan akuan penguasaan fizikal dan pernyataan pemasangan batas tanda garis lot sempadan berdasar pemulihan hak atas tanah, pentadbir tanah semestinya tertakluk kepada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), asas memindahmilikan mahupun tanah takberdaftar yang mesti didaftar. Prosedur membuat permohonan berkaitan dengan tanah yang penyerahan pemilik hak kerana warisan menghendaki satu kelulusan dalam dokumen merekodkan buku daftar tanah oleh pentadbir tanah dengan merujuk permohonan yang secara bersesama dengan syor-syor mengenainya. Fasal 42 Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, memperuntukan:

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam fasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris;
 2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum terdaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b;
 3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (1. Untuk pendaftaran pindahmilik kerana pembahagian harta pusaka mengenai lot-lot tanah yang telah berdaftar dan hakmilik atas satuan rumah susun sebagai diwajibkan menurut

ketentuan sebagaimana dimaksud dalam fasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada pentadbir tanah, sijn hakmilik, catatan dokumen kematian senarai nama tercatat sebagai pemegang hak dan catatan dokumen bukti sebagai ahli waris;

2. Jika petak lot-lot tanah yang merupakan warisan belum berdaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam fasal 39(1) huruf b;
3. Jika penerima warisan terdiri daripada satu orang, pendaftaran memindahmilik dilaksanakan atas memohon tunggal itu, berdasarkan catatan dokumen bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud dalam ayat 1).

Namun, ia juga dapat menimbulkan satu persoalan perebutan harta daripada pihak-pihak ahli waris yang merasa berhak dan sah atas harta pusaka, dan tuntutan pihak ketiga mengenai surat akuan harta yang menjadi objektif mempusakai, sama boleh mengenalpasti hak pemilikan dan bahagian-bahagian daripada ahli waris. Hal ini disebabkan konsep harta pusaka, tertakluk di bawah peruntukan kompilasi undang-undang Islam dengan bidangkuasa mentadbir diberikan kepada Mahkamah syariah, dan samaada harta pusaka itu ditadbirkan dengan cara mengambilkira kepada adat perpatih. Rujukan ke atas perkara undang-undang yang disifatkan apa-apa prosiding dan bidangkuasa pembahagian adalah bercampur aduk daripada penentuan kadar bahagian bagi harta pusaka, mahupun samaada secara rujukan atas kesan fakta yang mengandungi apa-apa pendapat atau keputusan.

Demikian juga tentang pemisahan harta dalam jenis-jenis harta menurut latar belakang asal pemilikan yang disebabkan tidak semua harta dapat dilakukan pembahagian, praktik pembahagian hendaklah mengelakkan daripada memindahkan bahagian-bahagian yang tidak dipecahbagikan dalam mana-mana harta yang telah diletakkan hak gadai janji.

3.3.1.1 Warisan Menurut Cara Adat Aceh

Perolehan hakmilik tanah melalui pembukaan tanah baru, atau menghidupkan tanah yang mati, latar belakang asal hakmilik tanah terjadi melalui pemberian atau disebut dengan *peunulang* merupakan hartanah yang berhubungkait dengan orang tua pihak isteri yang bermaksud tiap-tiap anak lelaki yang baru memasuki jenjang perkahwinan, ia tinggal di kediaman keluarga isteri atau rumah mertua. Dalam penyerahan hartanah adat pusaka yang diberikan oleh orang tua isteri secara patut diketahui oleh para famili, ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung. Namun secara adat, hartanah itu tetap milik isteri,⁵⁴ manakala suami mempunyai pertanggungjawapan berkenaan dengan mengusahakannya. Manakala terjadi perceraian, hartanah adat pusaka akan kembali kepada pihak isteri, kecuali isteri meninggal dan hartanah berubah menjadi harta warisan. Ini merupakan salah satu latar belakang asal pemilikan tanah yang bermula daripada warisan orang tua yang memiliki tanah dan membahagikan-bahagikan harta pusaka yang dipatuhi secara turun-temurun.

Namun, yang menjadi persoalan dalam pemulihan hakmilik tanah tidak dapat dilihat dengan jelas dari segi jenis-jenis hak pemilikan iaitu hak persendirian, hak perkongsian dan hak bertimbalbalik. Harta itu mungkin diperolehi dalam masa sebelum tsunami, melalui upah persendirian dalam suatu pekerjaan yang dilakukan, gaji, pemberian orang tua, dan harta yang dipusakai perlulah mengenalpasti hak pemilikan harta itu. Konsep pembahagian harta pusaka secara adat adalah asas perdamaian, ertinya setiap harta peninggalan itu dibuat pembahagian yang sesuai dengan prinsip-prinsip yang memberikan rasa damai kepada semua pihak yang mempunyai kepentingan atas harta pusaka.

⁵⁴Snouck Hurgronje, *Tanah Gayo dan Penduduknya*, Jakarta: Indonesian-Netherlands Cooperation in Islamic Studies (INIS), 1995, h.115.: Liadian Arys Mansur, *Pola Kewarisan Dalam Masyarakat Aceh*, dalam S., Budhi Santoso (eds) *Sistem Kekeperabatan dan Pola Pewarisan*, Jakarta: Pustaka Grafika, 1988, h. 101.

Memindahkan ke atas hartanah akibat peristiwa meninggal dunia memerlukan bantuan ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung dan turut bertanggungjawab kerana mereka dianggap mengetahui dengan benar latar belakang asal pemilikan tanah itu.⁵⁵ Pembahagian harta menurut adat dilakukan dengan berasaskan kepada prinsip-prinsip kerukunan dan kepatutan bagi pihak yang berkepentingan atas harta pusaka dengan berpuas hati. Lazimnya, anak perempuan mendapat tempat kediaman beserta tanah. Selain itu, ia juga mendapat hak pemilikan yang lain asalkan ia tidak melebihi satu pertiga pada kewujudan apa-apa harta yang bersentuh dan memerlukan penyata akuan yang dibuat secara dipersetujui daripada ahli waris anak lelaki. Manakala untuk tanah kebun atau tambak diperuntukan kepada anak lelaki, tetapi dalam hal ini telah berubah, ketika ini ada pula pembahagian tanah untuk anak perempuan, khususnya sawah atau kebun kelapa. Menurut adat tempatan di Banda Aceh, tetapi ia tidak sepenuhnya digunapakai terhadap menyelesaikan persoalan mensahihkan huraian fakta pembahagian harta pusaka si suami mati, isteri tidak mendapatkan hartanah hak pemilikan suami walaupun tiada waris berterusan.

Begitu pula sebaliknya, hak pusaka-mempusakai antara suami dan isteri manakala berlaku kematian salah satu pihak selama mana kedua-duanya masih dalam ikatan perkahwinan yang sah terhadap hak pemilikan kemestiannya dibuat pemisahan. Namun demikian, ianya termasuk di dalam definisi harta sepencarian laki bini manakala harta pusaka yang masih berbaki yang diperolehi semasa perkahwinan merupakan antara hutang piutang yang perlu dilunaskan kepada isteri sebelum harta pusakanya dibahagikan mengikut sistem faraid. Bahagian masing-masing suami-istri akan dapat bergantung kepada sumbangan kewangan atau tenaga usaha yang telah diberikan dalam memperolehi apa-apa harta didapati walaupun harta telah bercampurbaur.⁵⁶ Kebiasaan

⁵⁵Snouck Hurgronje, *The Achehnese*, Vol. II, Leiden: E.J. Brill. 1906, h.287.; Muhammad Hoesin, *Adat Aceh*, Banda Aceh: P&K Daerah Istimewa Aceh, 1970, h.39.

⁵⁶Fasal 35 ayat 1, Undang-Undang nombor 1 tahun 1974 tentang Perkahwinan.

yang berlaku, untuk bahagian isteri ditentukan sebanyak satu perdua atau satu pertiga. Adalah suatu kebiasaan dalam pembahagian hartanah kepunyaan isteri yang diperolehi daripada ibu-bapa tidak turut dibahagikan melainkan ia harus dikembalikan kepada isteri secara utuh.⁵⁷ Manakala seorang isteri meninggal dengan meninggalkan suami dan anak-anak, tanah dan harta mereka tidak dibahagi-bahagikan dan ia tinggal dalam pengurusan suami sehingga anak-anak menjadi dewasa. Namun, pada masa sekarang hal yang demikian sudah jarang terjadi. Adapun menurut undang-undang adat Aceh, seseorang yang lebih dahulu mati daripada pemegang hakmilik tidak dapat digantikan oleh cucu perempuan orang yang meninggal itu sebagai ahli waris untuk menerima harta warisan tanah. Ini berlaku terhadap cucu tidak akan menjadi ahli waris sehingga anak masih hidup cucu dan saudara laki-laki seayah adalah termasuk dalam ahli waris, kerana penggantian.⁵⁸

Jika mana-mana syarat yang dikemukakan dalam polisi pentadbiran tanah yang ditetapkan dalam arahan itu, memindahmilik ke atas tanah dilaksanakan berdasarkan perundingan kesepakatan pewarisan terhadap harta pusaka tidak mempunyai kesan undang-undang, walaupun telah menyertakan penglibatan ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung. Ia bermakna, sebelum adanya kelulusan daripada pihak-pihak yang mempunyai kepentingan daripada harta pusaka, terlebih dahulu alasan yang munasabah daripada apa-apa sekatan surat akuan pihak ahli waris yang mempunyai hubungan darah dengan simati, yang dibuktikan dengan surat catitera daripada pihakberkuasa. Untuk itu ia berdasar kepada keterangan pihak-pihak yang berkenaan. Selanjutnya kepentingan mana-mana tanah salinan dokumen pendaftaran mempunyai kuatkuasa dengan ubahsuai senarai nama pemegang hakmilik

⁵⁷Ismuha, *Pencapaian Bersama Suami-Istri di Aceh Ditinjau dari Sudut Undang-Undang Perkahwinan nombor 1 tahun 1974 dan Hukum Islam*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1984, h. 154-221.

⁵⁸Ismuha, *Penggantian Tempat Dalam Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hukum Adat dan Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1978, h. 79.

memerlukan catatan dokumen bukti sebagai ahli waris dan dokumen pembahagian harta pusaka. Manakala apa-apa syarat dan sekatan yang dicatat dalam dokumen bukti yang hendak menjadi rujukan tidak didapati, permohonan pendaftaran tanah boleh dibatalkan kerana ia berkaitan dan tertakluk kepada setakatmana ia boleh dikenakan serta tertakluk kepada apa-apa ubahsuai yang diperlukan adanya peristiwa undang-undang.

3.3.1.2 Warisan Menurut Islam

Undang-undang harta pusaka⁵⁹ adalah undang-undang yang mengatur tentang memindah milik harta pemilikan peninggalan atau hartabenda simati yang didapati sebagai pemegangan hak, dengan terlebih dahulu mendapat keputusan penetapan daripada Mahkamah syariah yang berupa dokumen-dokumen kematian meninggalkan harta pusaka dan penetapan ahli waris yang mempunyai hubungan pertalian darah⁶⁰ atau hubungan perkahwinan, beragama Islam dan tidak ada sekatan dari segi undang-undang. Untuk menentukan pihak-pihak yang berhak menjadi ahli waris dan penentuan saiz bahagian masing-masing secara pasti. Kedudukan penentuan hak didasarkan kepada erti zahir ayat-ayat al-Quran dan hadis-hadis rasul, kerana pada dasarnya ahli waris hanya berhak atas bahagian yang telah ditentukan.

Sekiranya suami meninggal dunia tanpa meninggalkan anak, maka isteri berhak mendapat $\frac{1}{4}$ daripada harta pusaka, dan sekiranya isteri meninggal dunia tanpa meninggalkan anak, maka suami berhak mendapat $\frac{1}{2}$ daripada harta pusaka. Akan tetapi jika isteri mempunyai anak, maka suami hanya berhak mendapat $\frac{1}{4}$ daripada harta itu, sebaliknya jika suami meninggal dunia mempunyai anak, maka isteri cuma berhak $\frac{1}{4}$ daripada harta itu. Untuk anak laki-laki akan mendapat $\frac{2}{3}$ daripada jumlah harta pusaka dan anak perempuan akan mendapat $\frac{1}{3}$ daripada jumlah harta pusaka.

⁵⁹Seperangkat norma guna mengatur perbuatan lahir manusia, baik yang berhubungan dengan kegiatan peribadi maupun kolektif, yang diperoleh dari mentafsirkan Qur'an dan Hadis Rasul melalui penalaran sistimatis, atau disebut Fikih secara umum. al-Bahiy, *Alam Pikiran Islam dan Perkembangannya*, terjemahan Ali Yasa Abubakar, cetakan I, Jakarta: Bulan Bintang, 1987, h. 17.

⁶⁰Ibn Rusyd, *Bidayat al-Mujtahid wa Nihayat al-Muqtasid*, Kairo: al-Istiqamah, h. 333.

Manakala ahli waris disebut di atas tidak ada, atau masih ada baki harta pusaka, maka harta pusaka itu dibahagi kepada ahlul assabah, dan jika masih ada baki maka harta warisan dibahagi kepada ahli waris dzawil arham. Sebagai rumusan tidak mengambil maklumat dan amalan warisan menurut Islam dalam pemuliharaan hakmilik tanah tidak terlihat secara jelas manakala dikaitkan dengan arahan daripada polisi pendaftaran tanah itu. Pada hal ia lazim digunakan serta munasabah dan adil untuk digunapakai oleh komuniti tempatan sebagai konsep pembahagian harta pusaka yang dikembangkan dan merupakan salah satu sumber undang-undang. Walaubagaimanapun pelaksanaan pemuliharaan hakmilik tanah berkaitan dengan memindahmilik tanah melalui warisan harta pusaka mengalami kecacatan dan pertentangan dengan keadaan tempatan dan Kompilasi Undang-Undang Islam. Tidak dapat dinafikan bahawa terdapat percanggahan dalam polisi Ketua Jabatan Agensi Departement Tanah nombor 114-11-2005 tentang pendaftaran tanah berdasarkan komuniti tempatan, arahan sebagai satu syarat dan prosedur pelaksanaan untuk memberi keputusan. Isu dan permasalahan harta pusaka tidak ada sangkutpaut dengan kekosongan undang-undang yang terdapat dalam sistem pembahagian harta pusaka sebelum tsunami, tetapi ia adalah masalah identiti hubungan dengan simati dan hubungan undang-undang antara simati dengan pemilikan tanah sebagai harta pusaka.

3.3.2 Hibah

Pengiktirafan sistem pemerolehan kuasa pemilikan tanah melalui hibah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), tidak ditemui. Ia hanya sebahagian daripada yang tertakluk kepada peruntukan fasal 26(1), dan ditentukan sebagai satu bentuk perbuatan undang-undang dengan makna memindahmilik atas pemegangan hakmilik tanah. Diperakui adanya perbuatan undang-undang memindahmilik hendaklah dibuat catatan dokumen bertulis oleh penguamcara

mengenai apa-apa perkara yang mengandungi dan menunjukkan perbuatan undang-undang hibah.

Tuanpunya sebagai pemilik semasa dilakukan hibah atas tanah ada yang tiada apa-apa perletakhakkan takberdaftar dan tanah berdaftar. Ia berkaitan dengan perkara-perkara yang dikemukakan setakatmana adanya hubungan pemegangan hakmilik tanah akan dihibah menurut peruntukan mana-mana undang-undang bertulis lain berkuatkuasa untuk dilakukan diberimilik atau memindahmilik dipohonkan kepada pentadbir tanah.

3.3.2.1 Hibah Menurut Cara Undang-Undang

Fasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain memperuntukan:

“Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si pemberi pada waktu hidupnya dengan percuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima yang menerima penghibahan itu.”

Meskipun dalam fasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahawa penghibahan tidak dapat ditarikbalik, dalam kes ini pihak pemberi tertakluk di bawah fasal 1688 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan terhadap hibah yang sudah terjadi, ia hanya perlu melihat maklumat dalam hal mana-mana syarat daripada penghibahan tidak dipenuhi oleh si penerima hibah.

3.3.2.2 Hibah Menurut Cara Adat

Pengiktirafan hibah dalam undang-undang adat adalah suatu pemberian daripada seseorang kepada seseorang yang lain, baik untuk orang yang berada dalam lingkungan keluarga sendiri, mahupun untuk orang di luar lingkungan keluarga. Penghibahan ini dibuat oleh kedua-dua ibu-bapa semasa hidup kepada anak-anaknya

yang disaksikan oleh ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung, serta jiran bersebelahan berdampingan pelan lokasi tanah dalam kawasan. Hibah hartanah mahupun benda-benda lainnya tidak boleh lebih daripada satu pertiga, dan pengiraan penyerahan harta hibah dibuat manakala diwujudkan pemisahan hartabenda lain yang akan menjadi harta pusaka pemberi hibah manakala ia meninggal dunia.

Ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung berhak untuk mengadakan siasatan terhadap mana-mana tanah yang dihibahkan untuk memastikan bahawa ia benar-benar milik pemberi hibah dan manakala tanah itu milik pihak lain maka hal itu tidak dibolehkan untuk dihibahkan. Hartanah yang dihibahkan menurut cara ini merupakan tanah milik adat pusaka yang diusahakan secara berhubungkait dan dikuasai untuk keperluan hidup isteri dan anak-anaknya, dan berstatus sebagai harta bawaan isteri. Namun demikian, tiada apa-apa diperlukan atas satu keputusan sepakat dipersetujui menyerahkan hibah. Walaubagaimanapun keadaan tempatan yang mengambilkira soal lafaz ijab kabul dibuat, ia menjadi sempurna manakala berlaku al-qabd atau penerimaan barang oleh penerima. Ia bermakna lafaz ijab oleh penghibah dan lafaz kabul oleh penerima saja tidak memadai untuk menyatakan sesuatu lafaz hibah sudah sempurna.

Namun demikian secara asasnya sesuatu hibah boleh dicabar di Mahkamah syariah, tidak kira samaada hibah dibuat secara lisan atau bertulis dalam bentuk dokumen oleh individu, peguam atau firma berautoriti. Hal ini merupakan permulaan syarat nyata bahawa hartanah dihibahkan itu mesti diserahkan secara terang. Ia dirujuk sebagai prinsip satu dipersetujui yang bersifat nyata dan bukan bersifat pakatan belaka daripada kedua-dua belah pihak berkenaan pindahmilik itu. Ia hanya perlu berdasar kepada maklumat dan butir-butir yang dikehendaki atas pindahmilik secara penyerahan hak atas satu benda kepada pihak lain untuk selama-lamanya secara percuma bersesuaian keadaan kawasan tempatan.

Pengiktirafan hibah menurut adat Aceh adalah suatu bersetujuan manakala si penghibah, pada waktu hidupnya, memberi dengan percuma dan ia tidak dapat ditarikbalik, serta menyerahkan sesuatu benda untuk keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Penghibahan dalam undang-undang adat juga mengandungi makna atas memindahmilik atas satu benda secara sepihak, dan pihak yang menerima tidak mempunyai kewajipan untuk memberikan penggantian. Pelaksanaan pemberian hibah tidak ada kaitannya dengan kematian seseorang kerana hibah itu dibuat semasa si pemberi masih hidup dan sudah dilaksanakan penyerahan kepada si penerima hibah. Jika menjadinya sesuatu penghibahan, maka empat perkara dalam rukun hibah perlu dipenuhi, iaitu adanya pemberi hibah, adanya penerima hibah, adanya benda yang dihibahkan, dan adanya pelaksanaan hibah. Dalam undang-undang adat terdapat berbagai-bagai bentuk hibah iaitu:

- a. Pemberian orang tua kepada anak-anaknya yang telah dewasa dan pergi meninggalkan rumah orang tuanya, untuk mendirikan rumah tangga dan berkeluarga sendiri;
- b. Pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada anak angkatnya;⁶¹
- c. Pemberian mempelai lelaki kepada mempelai perempuan sebelum atau pada ketika perkahwinan dilangsungkan, yang sering disebut dengan istilah pertunangan atau hadiah perkahwinan;⁶²
- d. Pemberian suami kepada isteri dan sebaliknya; dan

⁶¹A. Hasjmy, *Kebudayaan Aceh Dalam Sejarah*, Jakarta: Beuna, 1983, h. 34.: Darwis. A. Sulaiman, *Kompilasi Adat Aceh*, Jakarta: Yayasan Toyota, 1989, h. 25.

⁶²B. Ter Haar, *Adat Law in Indonesian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1995, h. 209.: A. Hasjmy, *Adat Aceh Dalam Sejarah*, Jakarta: Beuna. 1982. h. 78-80.: Moehammad Hoesin, *Adat Aceh*, Banda Aceh: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Daerah Istimewa Aceh, 1970, h. 22.

- e. Pemberian sesuatu benda daripada seseorang kepada orang lain atau kepada orang yang tidak ada hubungan darah dengan pemberi, baik untuk dimiliki, mahupun untuk dipakai selama hidupnya.

Syarat-syarat atau sekatan-sekatan kepentingan yang hendak dikenakan dalam hibah atas peruntukan:

- a. Meskipun dalam undang-undang adat di kawasan Aceh secara umum dan kabupaten Aceh Besar khususnya, ada pemberian kepada anak perempuan, akan tetapi tidak mengurangi hak orang tua atas hartanya sendiri, dalam jangka masa ibu-bapa masih hidup;
- b. Menurut undang-undang adat Aceh, dalam hal individu hendak menghibahkan sesuatu, si penghibah hendaklah memaklumkan niatnya itu kepada para ahli waris, dan dibuat surat hibah maka hendaklah diketahui oleh ahli waris yang lain;
- c. Catatan dokumen tertulis hibah dibuat antara penghibah dan penerima hibah diketahui ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung, ia bermakna sah di sisi undang-undang adat;
- d. Suatu hibah atas harta warisan yang diberikan oleh si pemberi hibah semasa masih hidup dapat ditarik balik oleh si pemberi hibah, manakala pencabutan tersebut dilaksanakan di hadapan ketua adat; dan
- e. Pemberian harta, misalnya rumah dan tanah oleh ibu-bapa kepada anak perempuan ketika anak perempuan itu berumah tangga atau peunulang tidak dapat ditarik balik sama sekali oleh orang tuanya walaupun berasaskan alasan derhaka.

Memindahkan tanah secara adat sebagai rumusan mengambil amalan-amalan yang lazim digunapakai oleh komuniti tempatan dan merupakan salah satu sumber undang-undang.

Isu dan permasalahan pindahmilik atas tanah menjadi pertentangan antara undang-undang adat dengan peruntukan yang dibuat undang-undang bertulis yang merupakan satu kemestian pemakaian peruntukan itu tiada apa-apa pengecualian terhadap perkara tertentu atau digunapakai untuk mengisi kekosongan undang-undang. Fasal 37(1)

Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997, antara lain memperuntukan:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

(Pindahmilik atas tanah dan hakmilik atas satuan rumah susun melalui urusaniaga, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam syarikat dan perbuatan undang-undang pemindahan hak lainnya kecuali pindahmilik atas lelong hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan catatan dokumen yang dibuat oleh penguam cara yang berkuat kuasa menurut ketentuan peraturan undang-undang yang dikuatkuasakan).

Terdapat sedikit keraguan terhadap tuannya mana-mana tanah berimilik tentang pendaftaran tanah dalam pemulihan hakmilik tanah sebelum tsunami yang dibuat oleh ketua Jabatan Agensi Department Pertanahan tentang arahan polisi digunapakai ketika diberimilikan mengikut peruntukan kelulusan daripada pihak pentadbir tanah. Ia telah berlawanan dalam apa-apa hal mengenai syarat dan sekatan kepentingan dibuat oleh sebab peruntukan-peruntukan di atas tidak mematuhi mana-mana peraturan undang-undang asas tanah. Tiap-tiap individu atau badan mempunyai kepentingan berdaftar pada tanah itu, ia hendaklah memiliki beban dokumen bukti

pemilikan untuk permohonan pendaftaran tanah. Ia berkewajipan mematuhi mana-mana syarat mengenai pelaksanaan diberimilikan tanah berdaftar. Walaubagaimanapun, dari segi perlindungan hakmilik mungkin menimbulkan kesan yang kurang memuaskan dalam masalah permohonan pendaftaran pemindahan hakmilik tanah yang menjadikan perbuatan jenayah atas surat akuan pemilikan atas tanah.

3.3.3 Wasiat

Wasiat dalam undang-undang adat lazimnya dibuat oleh seseorang pada ketika ia sakit atau setidak-tidaknya, tidak lama sebelum ajalnya. Undang-undang adat tidak membolehkan seseorang menghibahwasiatkan hartanya kepada seseorang lain sehingga ia mengetepikan anak-anaknya untuk menerima warisannya. Wasiat adalah pemberian yang dilakukan semasa hidupnya dan pelaksanaan/penyerahan benda yang diwasiatkan itu dilakukan setelah pewasiat meninggal dunia. Hibah yang dilakukan seseorang dalam keadaan sakit yang mengakibatkan kematiannya, harus diuruskan sebagai wasiat, hingga menjadi hibah wasiat, yang dalam pengiktirafan wasiat merupakan sesuatu pernyataan terakhir seseorang tentang sesuatu yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia. Pernyataan itu boleh berupa pemberian sesuatu atau penentuan sesuatu. Jika pernyataan itu merupakan pemberian sesuatu benda kepada seseorang lain, maka bentuk pemberian tersebut dinamakan wasiat; manakala jika dalam pernyataan itu mengandungi penunjukan kepada seseorang untuk memperoleh harta peninggalannya, maka pernyataan tersebut dinamakan *erfstelling*. Dengan demikian, ia bermaksud bahawa wasiat itu suatu pemberian yang dibuat oleh seseorang semasa hidupnya dan berkuatkuasa setelah pemberi meninggal dunia.

3.3.4 Urusniaga

Perolehan hakmilik tanah boleh berlaku melalui pemindahan milik dengan cara urusniaga tanah ini. Ia berlaku kerana adanya satu perbuatan undang-undang dengan membuat kontrak penjualan tanah. Pemakaian undang-undang dalam

pelaksanaan urusan tanah sebagai pemindahan milik atas hak pemilikan di Banda Aceh mempunyai spesifik kontrak yang bersesuaian dengan keadaan adat tempatan yang diterima pakai telah menjadi sebahagian kebiasaan dan kaedah-kaedah status pemakaian am urusan tertakluk kepada peruntukan-peruntukan yang dibuat oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan satu kemestian kerana ia berhubung kait dengan apa-apa maklumat yang terdapat dalam syarat dan sekatan permohonan pendaftaran tanah.

3.3.4.1 Urusniaga Secara Adat

Urusniaga yang berjalan dalam undang-undang adat tertakluk atas penyesuaian-penyesuaian terhadap pindahmilik daripada penjual kepada pembeli selama-lamanya sekiranya telah dilakukan penyerahan wang kepada penjual. Kesimpulannya, dapatlah dikatakan bahawa urusan secara adat mempunyai objektif bayaran secara automatik berpindahmilik pada tarikh yang sama. Oleh sebab amalan-amalan penjual dan pembeli secara adat mempunyai asas yang dianut bahawa urusan bersifat cash dan tunai, pindahmilik secara adat tidak dikecualikan oleh munasabah apa-apa terhadap adanya sekatan peristiwa urusan. Namun untuk didaftar pada pegawai pendaftaran tanah mengikut terma-terma yang biasa dibuat oleh penguamcara dengan penerbitan catatan dokumen. Untuk objek milikan tanah yang akan dilakukan transaksi urusan, terlekat beban di atasnya suatu *hak langgeh* atau hak mendahului untuk membeli daripada kerabat famili, komuniti kampung atau semukim dan tetangga bersebelahan lot garis sempadan. Dalam perbuatan pindahmilik atas tanah digunakan asas utama daripada pihak-pihak seperti yang disebutkan, dan juga digunakan hak terdahulu yang tidak cukup dengan hanya surat akuan melalui perkataan-perkataan yang menghendaki adanya perbuatan nyata.

Peranan ketua kampung sangat kuat dan berada dalam posisi pihak penjual. Dengan menghadirkan sekurang-kurangnya dua orang saksi, ketua kampung akan

memberi dekrit pelaksanaan pindahmilik sekiranya jumlah orang untuk menjadi saksi lebih banyak. Di samping itu, pelaksanaan urusan tanah bekas milik adat mencukupi dibuat di hadapan ketua kampung dengan suratikatan bertulis keterangan urusan yang ditandatangani oleh ketua kampung dan saksi. Ini bererti bahawa pihak-pihak yang melaksanakan urusan tanah bekas milik adat hanya sampai pada tahap pertama. Ertinya, ia gagal melaksanakan pendaftaran atas pindahmilik tanah dengan bertukar nama. Ada faktor tertentu yang menyebabkan urusan di Banda Aceh menempuh tatacara urusan tanah hakmilik adat dalam kategori sampai pada tahap pertama.

Faktor-faktor penyebabnya adalah wujud kepercayaan daripada pembeli bahawa adanya saksi daripada ahli waris, ketua dan pihak ahli-ahli jawatankuasa kampung telah mencukupi untuk memberi pindahmilik ke atas senarai nama pembeli. Keharusan menghadirkan ahli waris daripada pihak penjual, samaada dalam keadaan yang mengambilkira persoalan tuntutan pertikaian dikelak hari atas akibat perbuatan pindahmilik yang dilakukan sebarang urusan.

Untuk menentukan garis tanda sempadan tanah dan untuk kepastian undang-undang tentang kedudukan tanah itu pada kemudian hari yang telah dilakukan transaksi, maka biasanya diberikan tanda dengan meletakkan batu di sudut-sudut tanah tersebut. Urusan bukan merupakan satu-satunya cara pindahmilik tanah tanpa dilakukan suatu keharusan membayar bagi pihak yang membeli tanah,⁶³ dan disaksikan oleh ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung kerana dalam hal ini pembayaran bertujuan untuk menjadi bukti bahawa transaksi telah terjadi dan dipakai dalam hal-hal lain untuk membuktikan dan mengesahkan adanya urusan.⁶⁴

⁶³K., L., J., Enthoven, *Het Adatrecht der In landers* In de Jurispuidentie 1859-1912 Diss Leiden 1912.

⁶⁴Van Vollenhoven, *Algemene ongedifferentieerde adatrecht I*, h. 641.

3.3.4.2 Urusniaga Secara Undang-undang

Pemakaian undang-undang perjanjian urusniaga dalam status Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan satu kemestian dan kaedah-kaedah urusniaga yang ditadbirkan kepada mana-mana syarat dan sekatan digunapakai untuk melakukan perjanjian urusniaga. Untuk menjadi transaksi urusniaga, harus ada dua pihak yang membuat perjanjian dan saling mengikat diri untuk berbuat sesuatu, iaitu pihak penjual berhak menerima bayaran dan menyerahkan benda selanjutnya pihak pembeli berkewajipan membayar keseluruhan harga dan berhak membuat tuntutan penyerahan benda yang telah dijanjikan. Ini merupakan asas dalam urusniaga. Pelaksanaan mana-mana perbuatan dan tindakan mengaitkan kepada tanah itu dalam urusniaga tidak dilaksanakan atau salah satu asas itu tidak dipatuhi, maka perbuatan demikian bukanlah merupakan urusniaga. Fasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain memperuntukan:

“Urusniaga adalah satu perjanjian di mana pihak satu mengikat diri untuk menyerahkan sesuatu kepada pihak lain dan pihak yang lain itu akan membayar harga yang telah diperjanjikan.”

Sedangkan menurut Abdul Kadir Muhammad⁶⁵, memberikan iktiraf bahawa:

“Perjanjian urusniaga adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindah hakmilik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah wang yang disebut harga. Undang-undang membezakan antara “*sale*” dan “*agreement to sell*” adalah urusniaga di mana hakmilik atas barang seketika pindahhak kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang.”

Fasal 37 Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 menghuraikan bahawa urusniaga tanah harus dibuktikan dengan sesuatu dokumen yang dibuat oleh dan di

⁶⁵Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, h. 243.

hadapan penguamcara. Hal ini bermakna sebagai bukti bahawa telah terjadi peristiwa undang-undang urusniaga sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya penguamcara membuat pindaan catatan dokumen urusniaga. Sebagai rumusan adanya perjanjian urusniaga yang dibuat oleh kedua-dua belah pihak, harus diperhatikan dengan jelas sebab munasabah yang diperbolehkan. Ini bermakna, objektif terhadap hubungan pemegangan hakmilik tanah masih terletak pada penerima pindahmilik merupakan pihak yang berkuatkuasa atas hak yang dimiliki untuk melakukan pindahmilik.

Selain daripada itu, perjanjian urusniaga tidak bercanggah dengan undang-undang, ketertiban awam, kesusilaan dan keadaan status tempatan. Peruntukan dalam fasal 23(2), Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mana-mana tanah yang dilakukan urusniaga telah bersijil hakmilik atau pendaftaran yang ada di dalam buku pendaftaran itu, penguamcara berkewajipan untuk melakukan pemeriksaan terhadap sijil hakmilik sebelum melakukan catatan dokumen urusniaga. Ia lebih menitikberatkan kepada perkara sahnya bukti pemegangan hakmilik atau untuk mencegah agar yang melakukan pindahmilik suatu hak bukan yang tidak berhak. Walaubagaimanapun, tiada apa juga penguamcara dilarang membuat catatan dokumen urusniaga untuk pindaan atas tanah, kerana sijil hakmilik merupakan syarat nyata daripada pengenaan dibuat dokumen bukti yang tercatat didaftar atas memindahmilik pada pentadbir tanah.

Berhubungkait pemuliharaan hakmilik tanah sebelum tsunami, jaminan hak dan perlindungan atas pemilikan hakmilik tanah, terhadap tanah daripada perubahan mana-mana jenis penggunaan tanah ke atasnya, latar belakang perolehan daripada urusniaga dilakukan oleh ketua kampung atau penguamcara atas tanah yang tiada apa-apa perletakhakan takberdaftar, dan tanah berdaftar daripada penyerahan balik senarai nama pemegangan. Isu dan persoalan sekarang adakah ini bersesuaian dengan arahan polisi ketua Jawatan Agensi Departement Tanah nombor 114-11-2005 tentang pendaftaran

tanah dengan peruntukan tertakluk apa-apa syarat dan sekatan kepentingan Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah. Semestinya, maklumat dan amalan yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selaras dengan jaminan yang diberikan di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), pada masa berdaftar hendaklah tertakluk kepada peruntukan-peruntukan dalam fasal ini, dan ia tidak boleh disangkal.

Catatan pada dokumen apa-apa instrumen yang dilaksanakan menguatkuasakan urusan niaga oleh penguamcara untuk dikemukakan dalam pendaftaran, atas tanah memindahmilik, tetapi dokumen catatan itu sebagai dokumen bukti untuk mencatat memindahmilik atas tanah oleh pentadbir tanah. Berkenaan dengan pemuliharaan hak selepas tsunami akan menjadi pemansuhan atau pindaan berbangkit daripada mana-mana undang-undang bertulis yang lain setakat mana ia terpakai oleh pentadbir tanah. Memfailkan suatu ubahsuai yang dibuat atau akan dibuat dalam memindahmilik bersesuaian dengan undang-undang bertulis yang berkuatkuasa atas pendaftaran tanah, dan arahan polisi ketua Jawatan Agensi Departement Tanah nombor 114-11-2005 akan menimbulkan bertelingkah dengan undang-undang, manakala peruntukan dalam persoalan:

- a. Persoalan yang berkaitan dengan keutamaan untuk dapat ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas tanah yang berstatus bermilik, atau tanah yang belum adanya bermilik takberdaftar;
- b. Persoalan atas pindaan apa-apa syarat nyata atau sekatan kepentingan dokumen latar belakang perolehan hakmilik untuk ketepatannya yang digunakan sebagai dasar bermilik atas permohonan tuannya mana-mana tanah dan masalah mengemas kini dokumen jenis dan masa tempoh hakmilik yang sediaada telah dimusnahkan

oleh tsunami atau hilang, terhadap isu dan persoalan ini ia cukup dilakukan penyalin memorial yang sama di atas dokumen jenis dan tempoh hakmilik kepada mana-mana tanah dan instrumen dokumen hakmilik daftaran sahaja; dan

- c. Tatacara dan prosedur pendaftaran diberimilik tanah, pindahmilik, ubahsuaian atas pemegangan hakmilik, manakala ia tiada apa-apa catatan dibuat atas urusan niaga dan pengeluaran catatan dokumen bukti hak atau terhadap mana-mana tanah yang mempunyai beban-beban hak gadaian, manakala mengaitkan kedalam urusan pendaftaran tanah dalam pemulihan hakmilik, selama ia berterusan berkuatkuasa terhadap apa-apa pengesahan atau kemasukkan sebelum tsunami.

Sekiranya pemakaian peruntukan polisi Ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan nombor 114-11-2005 tentang pendaftaran tanah berdasarkan komuniti boleh digunakan untuk meringankan keadaan tetapi kekerapan dalam penggunaan kaedah berdasarkan komuniti ini akan menimbulkan konflik dan keburukan kepada sistem perundangan. Meskipun pentadbir tanah berkaitan dengan peruntukan menerima pakai kaedah polisi itu dalam persoalan pendaftaran tanah untuk pemulihan hakmilik tanah, padahal peraturan perundangan tidak langsung memberi ruang kepada kemasukan polisi Ketua Jabatan Agensi Department Pertanahan nombor 114-11-2005 dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), dan peraturan pendaftaran tanah nombor 24 tahun 1997, maka tidak syak lagi bahawa akan menimbulkan sejumlah pertikaian terhadap pihak-pihak yang mempunyai kepentingan atas tanah.

3.4 Kesimpulan

Berdasarkan kepada huraian-huraian dalam Bab III ini, dapat disimpulkan ke atas sistem penguasaan, memperolehi, menduduki dan penggunaan milikan hak atas

tanah, mengikuti perbuatan undang-undang dari semasa ke semasa dalam pemegangan. Pemulihan hak atas milikan tanah melalui pendaftaran tanah oleh tuannya adalah berkaitan dengan pengakuan negara ke atas pemegangan hakmilik tanah. Ia dilakukan dengan cara mengemukakan permohonan perletakhakan takberdaftar dan tanah berdaftar mengikuti daripada mana-mana penaipan borang perakuan dalam Manual Pendaftaran Tanah Berdasarkan Komuniti. Ini, adalah diperuntukan kepada pemberian perlindungan undang-undang dan kepastian undang-undang kepada pemegangan penguasaan dan menduduki ke atas tanah adalah sah.

Borang penyata akuan milikan dan muktamad sesuatu pendaftaran itu boleh membawa kepada satu keputusan tidak pasti dan tidak jelas berkenaan perlindungan undang-undang terhadap milikan yang sah dan menimbulkan konflik dan persoalan ke atas bermilik mana-mana status jenis-jenis hak atas tanah. Ini akan menimbulkan kesan kurang memuaskan dalam ketepatannya dan soal kelulusan sijil hakmilik tanda bukti hak atas tanah itu sendiri sehingga ia menimbulkan konflik politik perundangan ke atas tanah yang berimpak kepada pengenehan Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.