

BAB VI

PEMULIHAN DAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

6.1 Latar Belakang dan Objektif

Dalam bab VI ini, saya memfokuskan kepada isu pemulihan hak ke atas tanah berhubungkait dengan pentadbiran tanah termasuk mana-mana perbuatan yang bermaksud sebagai pemilikan ke atas suatu petak lot tanah yang didaftarkan dalam buku tanah. Sesiapa yang dapat menunjukkan dokumen untuk membuktikan dan memperolehi apa-apa hak ke atas tanah, maka ia akan mendapatkan kelulusan bermilik. Kesahan pemilikan tanah dilakukan dengan membuat rayuan atau menghantarkan pengesahan pernyataan akuan kepada pentadbir tanah. Kepunyaan hak atas tanah itu, diwujudkan berdasar kepada borang penyata akuan. Penyata akuan hakmilik ke atas tanah bergantung kepada bagaimana tuanpunya tanah dapat membuktikan hubungannya dengan tanah dan mempertahankan kacau gangu daripada pihak lain.

Setelah berlakunya tsunami, banyak sijil dikeluarkan tidak bersesuaian dengan buku tanah yang ada di Jabatan Agensi Pertanahan sebelum tsunami. Manakala sebarang hak atas tanah didaftarkan oleh pendaftar ini adalah pemberimilikan tanah dan memberikan suatu hak sijil kepada tuanpunya. Walaubagaimanapun pendaftaran ini memungkinkan akan menimbulkan konflik oleh kerana ada pihak yang memohon untuk mendaftar milikannya yang gagal membuktikan kepentingan mereka atas tanah. Adakalanya pendaftaran diminta berdasarkan pengakuan seseorang sahaja.

6.2 Pendaftaran Hak Oleh Pentadbir

Ada dua persoalan dalam pemulihan hak ke atas tanah selepas tsunami yang harus dijawab adalah:

- (i) Cara bagaimana pemohon hak memperoleh kelulusan berkenaan bermilik hak ke atas tanah semasa menjalankan dan mengurus pendaftaran tanah dibawah pemulihan hak ke atas tanah tsunami;
- (ii) Bagaimanakah kegiatan menjalankan rekod buku daftar tanah yang diserahkan semasa pemulihan hak ke atas tanah tsunami dibuat.

Pendaftaran dalam buku rekod akan dilakukan dengan syarat bahawa pemohon adalah:

- a) Penerima hak berdasar surat keputusan pemberian hak ke atas tanah.

Kes ini terjadi terhadap golongan tanah: *partikelir, erfpatch, eigendom* sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah);

- b) Ahli waris dan pemilik tanah.

Kes ini terjadi terhadap golongan penyata akuan penguasaan dan konversi hak atas tanah kerana bertukar nama. Pindahmilik terjadi kerana urusanniaga atau hibah wasiat. Untuk menguatkan pendaftaran ianya memerlukan syarat iaitu: tanda bukti hak atas tanah, surat keterangan bahagian-bahagian waris atau penetapan waris dengan menyatakan bahawa harta pusaka yang berbentuk tanah itu merupakan bahagian-bahagiannya daripada si pewaris memohon hak, surat keterangan pengetua kampung yang dikuatkuasakan oleh residen (pengetua mukim) yang menyatakan kebenaran atas surat tanda bukti hak tanah dan surat pernyataan bahawa tanah yang dipohonkan tidak dalam bersengketa; dan

- c) Pemilik sijil hakmilik atas tanah hilang.

Kes ini terjadi berdasarkan pernyataan hilangnya sijil hakmilik daripada balai polis dan ianya dilakukan dengan pengebahan dalam suratakhbar.

Persoalannya di sini adalah samaada:

- (i) Pernyataan akuan yang dikemukakan oleh individu yang memohon boleh dianggap sebagai pemunyaan petak lot-lot tanah dan menjadikan suatu dasar untuk pentadbir tanah meluluskan bermilik dengan mengeluarkan sijil hakmilik, dan
- (ii) Bagaimanakah seorang individu yang merupakan pemilik sebenarnya dapat melindungi haknya, manakala hak itu diganggu-gugat oleh individu lain.

Ini adalah objek yang amat penting selepas tsunami berkaitan dengan perlindungan penguasaan tanah dibawah undang-undang. Samaada pemohon dapat menunjukkan kuasa atas tanah bergantung kepada kebolehan individu membuktikan haknya dan pentadbir tanah berupaya sepenuhnya untuk mengetahui samaada hak menguasai itu bukan hanya sekadar daripada struktur hak penguasaan yang merupakan *accidentialia*¹¹⁶ dari segi undang-undang.

Dalam hal ini, harus disedari bahawa prosedur dan cara memproses permohonan tuannya tanah adalah dengan menyediakan satu pelan baru yang disahkan, memasukkan semua perubahan berkenaan dengan pemberian dan penegasan hak berhubungkait daripada fasa-fasa sistem penguasaan ke atas tanah yang bermula sejak zaman kesultanan, diikuti dengan zaman kolonial Belanda, zaman kolonial Jepun dan zaman Kemerdekaan. Semuanya membawa kepada penguasaan akumulatif atas tanah yang memberi pengaruh terhadap kedudukan yang berhubung dengan proses terdegradasinya undang-undang hak ke atas tanah. Pengurusan yang sedemikian bertentangan dengan konsep yang digunapakai dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun

¹¹⁶ Menurut kamus undang-undang, *Accidentialia* adalah sesuatu yang terjadi kerana suatu kebetulan sahaja sehingga tidak dapat diduga atau diharapkan sebelumnya.

1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), dimana hak pemilik adalah sebagaimana yang tercatat dalam rekod buku tanah.

6.3 Dasar Kelulusan dan Pengeluaran Sijil Dokumen Hakmilik

Prinsip yang digunapakai untuk melakukan pengeluaran sijil hakmilik ke atas tanah selepas tsunami berhubungkait dengan penguatkuasaan undang-undang penciptaan hak atas tanah. Impak sistem penguasaan atas tanah bertujuan untuk mengikat kaedah dan norma peraturan perundangan setakatmana dimasukkan dalam rekod sebelum tsunami dan mempengaruhi hubungan timbal-balik daripada penguasaan atas tanah. Ini adalah dibenarkan kerana petak lot tanah itu masih dipegang, berdasarkan:

- a. Keputusan Presiden nombor 32 tahun 1979 tentang perkara utama polisi dalam rangka pemberian hak baru ke atas tanah asal. Konversi hak-hak barat dan peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, nombor 3 tahun 1979 tentang ketentuan-ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah *asal konversi hak-hak barat*;

Ertinya, peraturan ini adalah untuk menegaskan bahawa status hak ke atas tanah sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara pada saat berakhirnya jangka waktu hak ke atas tanah yang berasal daripada konversi hak barat dalam rangka menata kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, *opstal, erfcpath, eigendom*;

- b. Undang-undang nombor 1 Darurat tahun 1952, Lembaran Negara 1952 nombor 1 dan Undang-Undang nombor 24 tahun 1954, Lembaran Negara 1957 nombor 163 tentang pemindahhakmilikan atas tanah dan harta tetap yang lain tertakluk kepada Undang-Undang Europah;

- c. Peraturan Menteri Agraria nomor 10 tahun 1959 Tambahan Lembaran Negara nomor 1885, tentang Peraturan Tanda Sempadan Tanah Hakmilik;
- d. Undang-Undang nomor 3 Prp tahun 1960 Lembaran Negara tahun 1960 nomor 31 tentang penguasaan benda-benda tetap bekas milik individual-individu warga negara Belanda;
- e. Peraturan Presiden nomor 4 tahun 1960 Lembaran Negara tahun 1960 nomor 34, kekayaan yang dikehendaki oleh panitia untuk menyelesaikan urusan pemulihan hak selepas kolonial. Ertinya, penyelesaian urusan pemulihan hak, didasar kepada:
 - 1. Pemilik hartanah itu tidak diketahui atau hartanah itu tidak dikelolakan;
 - 2. Hartanah itu dikelola tanpa sepengetahuan pemiliknya. Dapat dianggap pemilik-pemiliknya, tidak mungkin lagi ditetapkan atau pemilik-pemiliknya telah melepaskan haknya atas hartanah itu, maka hartanah itu dapat ditetapkan menjadi milik Negara.
- f. Peraturan Menteri Agraria nomor 2 tahun 1960 tambahan Lembaran Negara nomor 2508 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas hak-hak Indonesia atas tanah. Fasal 1 menyatakan:

“Atas permohonan yang berkepentingan, maka konversi hak-hak yang disebut dalam fasal II dan VI ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Asas Tanah tahun 1960 menjadi hakmilik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai.”

Selanjutnya, fasal 3 menyatakan bahawa permohonan untuk penegasan tersebut dalam fasal 1, mengenai hak-hak yang tidak dihuraikan di dalam suatu suratcara hak tanah sebagai yang dimaksud dalam fasal 2, dikemukakan kepada pengetua pentadbir tanah dengan disertai :

1. Tanda bukti haknya, iaitu surat cukai hasil bumi atau dokumen bukti suratcara pemberian hak oleh lembaga yang berkuatkuasa dengan bersertamerta pelan ukurnya;
2. Surat keterangan pengetua kampung yang dikuatkuasakan oleh asisten Residen, yang:
 - 2.1. Membenarkan surat atau surat dokumen bukti hak itu;
 - 2.2. Menerangkan sama ada tanahnya peruntukan perumahan atau pertanian;
 - 2.3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, dengan disertai turunan dokumen.
3. Dokumen bukti kuasa milikan yang sah.

Berhubung dengan pemohon hak dalam pendaftaran tanah, ianya ditentukan oleh dokumen bukti yang sah meskipun perolehan dan penguasaan ke atas tanah disenggarakan mengikut bentuk keadaan dari tangan ke tangan dengan tidak mempergunakan sebarang dokumen bertulis yang menyatakan hakmilik tanah diperolehi secara kebiasaan, urusniaga, pemberian dan penyerahan secara tradisional, walaupun ia diperolehi secara itikad baik.

6.4 Pembuktian Hakmilik Semasa Pemulihan Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah melalui pemulihan hak ke atas tanah dilaksanakan dalam 3 fasa iaitu:

- (i) Tahap penentuan lokasi pendaftaran tanah;
- (ii) Kesepakatan individu; dan
- (iii) Tahap legalisasi pemilik tanah yang dilakukan oleh Jabatan Agensi Departement Pertanahan.

Penentuan tanda-tanda sempadan atas tanah adalah atas usaha dan pertanggungjawapan individu pemohon hak atas tanah. Uraian keadaan daripada ukuran titik tanda-tanda sempadan tanah dijadikan asasan untuk jawatankuasa pendaftaran tanah menetapkan kedudukan gambar tanda-tanda sempadan tanah di atas pemilikan yang digambarkan dalam pelan ukur dan gambar pelan lokasi situasi dalam dokumen.

Kesemua penentuan tanda-tanda sempadan dilakukan berdasarkan penunjukan dan keterangan secara bersetia mufakat dari tiap-tiap pemilik tanah yang bersebelahan. Pihak pemilik hak atas tanah membuat penaipan borang surat pernyataan pemasangan tanda sempadan dan penguasaan fizikal untuk setiap lot tanah yang dimilikinya. Untuk setiap lot tanah yang telah dipasang titik lot tanda sempadan, maka lot itu akan digambarkan dalam peta dasar disediakan oleh Jabatan Agensi Pertanahan.

Gambar Juridikal perolehan hakmilik atas tanah akibat pewarisan adalah bahawa individu peninggal harta pusaka diperturunkan kepada ahli warisnya yang dilakukan oleh seorang individu pemegang hakmilik kepada individu yang lain, dengan segala implikasinya bahawa tiap-tiap harta pusaka yang diwarisi menjadi hakmilik daripada ahli waris. Semasa pentadbir tanah mencatat peralihan pemilikan atas tanah berkenaan bagi menyelenggarakan harta pusaka menjadi milikan individu sebagai ahli waris ini, tidak dengan sendirinya merupakan pengeluaran sijil hakmilik baru.

Pentadbir tanah dikehendaki menentukan samaada pertukaran senarai nama pemegang hakmilik berdasar peninggalan harta pusaka sebenarnya. Pemilik tanah atau ahli waris atau wali menandatangani daftar pemilik tanah manakala mereka yang terlibat sudah menyepakati kedudukan lot tanah dalam peta dan data lot tanah yang ada

dalam daftar lot tanah.¹¹⁷ Pengetua kampung membuat berita acara tentang kesepakatan yang menyatakan jumlah lot tanah secara keseluruhan, dan telah mempunyai kejelasan terhadap pemegangan hak atas tanah. Sebarang tindakan ditentukan berkenaan syarat-syarat pemulihan hak atas tanah mestilah dipenuhi dalam rangka permohonan pengeluaran sijil hak dan pemindahan hak atas tanah. Pewarisan atau pewalian yang diperlukan dalam pendaftaran tanah selepas tsunami untuk pembuktian milik hak atas tanah terdiri daripada:

- a. Salinan nombor kad pengenalan dan alamat kediaman berserta salinan catatan keluarga, ianya disebut sebagai identiti pemohon;
- b. Borang Surat Pernyataan Penguasaan fizikal dan Pemasangan Tanda-tanda Sempadan Petak Lot-lot Tanah atas nama pemohon mahupun atas nama bersama yang terlebih dahulu perlu mendapatkan persetujuan ahli waris, ahli-ahli jawatankuasa dan pengetua kampung berserta saksi pemilik tanah bersempadan; dan
- c. Borang Bukti Kesepakatan Pewarisan dan Pewalian yang dinyatakan oleh seluruh ahli waris telah dinyatakan oleh ahli-ahli jawatankuasa dan pengetua kampung, dan mendapat pengesahan daripada Mahkamah syariah.

Kenyataan dari segi pentadbiran tanah didaftarkan menuntut daripada suratan hakmilik berkenaan mahupun beban bukti bertulis yang menyatakan kepunyaan milikan atas tanah untuk menyokong persetujuan batas tanda lot tanah milik berdampingan. Sekiranya pembuktian milik hak atas tanah tidak dibuktikan, ianya dapat dilakukan dengan borang surat pernyataan penguasaan fizikal dan pemasangan tanda

¹¹⁷ Onderhands dokumen perdamaian pembahagian harta pusaka yang tidak ditandatangani atau dicap jempol oleh pihak-pihak yang terlibat dalam membuat dokumen perdamaian dianggap tidak sah sebagai dokumen bukti, kerana ia tertakluk di bawah fasal 286 RBG dan fasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat formil yang esensial dokumen di bawah tangan sebagai beban bukti.

sempadan lot tanah bertulis dalam bentuk tulisan tangan pemohon hak dimana kebenarannya dapat dipercayai dan keterangan saksi atas penguasaan milik bukan daripada garis keturunan atau tidak memiliki sebarang hubungan keluarga. Bukti milik itu secara dasarnya terdiri atas nama pemegang hak. Manakala hak itu beralih, dokumen bukti pemindahan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak semasa tempoh dilaksanakan pengrekodan hak.¹¹⁸

Selain perkara yang dinyatakan di atas, terdapat sebab lain yang membawa kepada kerumitan iaitu pengetua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung tidak dapat menelusuri dan menyediakan salahsilah asal-usul milik tanah. Dalam kawasan bandar di mana tanah biasanya diperolehi dengan cara urusniaga mahupun perolehan kerana pembahagian harta pusaka. Suratcara bukti berupa dokumen perjanjian urusniaga diikuti dengan resit pembayaran.¹¹⁹ Dalam pembukuan hak pemohon atas tanah bertulis dalam buku pencatatan pendaftaran tanah pemberian hak permohonan hak atas tanah atau penegasan hak dalam pengeluaran sijil tidak dilakukan berdasarkan bukti pemilikan hak atas tanah. Dokumen-dokumen pembuktian atas tanah bertulis dipohonkan hak yang berlaku selepas tsunami, ia digantikan dengan borang surat pernyataan penguasaan fizikal, saksi jiran bersempadan, yang telah disokong oleh ahli-ahli jawatankuasa dan pengetua kampung.

6.4.1 Kesepakatan Individu

Bukti hakmilik atas tanah dalam bentuk dokumen dapat ditetapkan kembali melalui program pemulihan hak atas tanah berdasarkan kepada kesepakatan berasaskan komuniti. Tiap-tiap pemegang hak atas tanah, baik lelaki atau perempuan dapat mendaftarkan tanah mereka dan mendapatkan sijil hakmilik atas tanah dengan senarai

¹¹⁸ Fasal II, fasal VI dan fasal VII ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Asas Tanah: Fasal 60(3)(4) Peraturan Menteri Agraria/Ketua Badan Pertanahan Nasional nombor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹⁹ Efendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Jakarta: Rajawali Pers, 1994, hal. 67.

nama mereka. Program ini menekankan pentingnya kesepakatan individu selama proses pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan. Kesepakatan individu dalam hal ini mencakupi:

- (i) Sempadan lot tanah yang ada dikampung yang dilakukan melalui pemasangan titik-titik lot tanda sempadan tanah untuk setiap lot tanah;
- (ii) Pemilikan atas lot-lot tanah telah termasuk kesepakatan waris dan pewalian jika diperlukan; dan
- (iii) Penandaan seluruh lot tanah dalam peta dasar.

Kesepakatan individu yang dimaksud adalah kesepakatan pemilik tanah, terhadap milik atas petak lot-lot tanah, termasuk kesepakatan waris dan pewalian, penetapan sempadan lot tanah yang ada melalui pemasangan titik-titik lot tanda sempadan untuk setiap lot tanah. Kesepakatan yang turut dimuatkan dalam surat penyataakuan bertulis di luar undang-undang hanya menerangkan dan membuktikan bahawa pemohon pendaftaran tanah telah melakukan penyataakuan, tetapi ianya tidak dapat dijadikan bukti secara langsung.

6.4.2 Mekanisme Pembuktian Hak

Mekanisme berhubung dengan perkara prosiding pembuktian pendaftaran tanah dalam pemulihan hak atas tanah adalah seperti berikut:¹²⁰

- a. Menaipkan identiti data peribadi dalam borang surat pernyataan penguasaan fizikal dan pemasangan garis titik tanda sempadan-sempadan lot tanah kemudian, memberikan tandatangan di hadapan pengetua kampung. Manakala borang di isi oleh pemegang kuasa atau wali, ia memerlukan persetujuan dan mendapat

¹²⁰ Keputusan Ketua Jabatan Agensi Departement Pertanahan nombor 114-II-2005 tentang Manual Pendaftaran Tanah di kawasan-kawasan Pasca Tsunami Di Nanggroe Aceh Darussalam dan Sumatera Utara, hal 16-17

pengesahan daripada pengetua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung. Selepas itu juga meminta penetapan Mahakamah Syari'ah;

- b. Menggambarkan bentuk lot-lot tanah dengan mencantumkan pemilik tanah bersebelah, dan meminta tandatangan pada ruang yang telah disediakan di atas borang surat pernyataan sebagai tanda dipersetujui atas sempadan-sempadan lot-lot tanah dalam bentuk pelan peta; dan
- c. Meminta kepada ahli-ahli jawatankuasa dan pengetua kampung untuk menandatangani sebagai membenarkan dipersetujui penyataan milikan ke atas tanah. Pemasangan titik-titik tanda sempadan pada setiap lot tanah dan pengisian borang surat pernyataan milik yang telah dilakukan oleh pihak-pihak pemilik pemohon hak merupakan dasar bagi pejabat pertanahan untuk menyenggarakan pencatatan pendaftaran pensijilan tanah dalam kawasan kampung itu.

Pemohon hak dan tuannya tanah yang bersempadan menetapkan masing-masing bahagian lot-lot tanah, keluasan menurut kesepakatan di antara kedua belah pihak dengan pemasangan tanda-tanda batas sempadan masing-masing.

Surat pernyataan adalah suatu dugaan dan ianya dapat dianggap sebagai bukti manakala telah memenuhi unsur dokumen lain yang bersesuaian. Surat penyataan di luar undang-undang sebagai satu dugaan tidak dapat dianggap sebagai bukti yang cukup. Walaupun atas pemulihan hakmilik tanah, sangat memerlukan pembuktian yang kuat terhadap penyataan memohon hak dalam pendaftaran tanah. Milik atas tanah dibuktikan daripada peristiwa tindakan-tindakan secara undang-undang dengan maksud menjadi pemegang atas tanah.¹²¹

¹²¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 1981, hal. 24.; Efendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1991, hal. 14.; Soedhargo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hal. 94.

Walaupun segala ketidak-tentuan ini boleh diselesaikan atau dikurangkan melalui perundingan, sudah tentu ianya akan mengambil masa dan memerlukan kecekapan pihak yang terlibat untuk membuat persetujuan. Manual pendaftaran tanah ini mensyaratkan adanya penglibatan komuniti secara intensif dalam keseluruhan tahap kegiatan khususnya dalam membangun kesepakatan individu-individu pemilik, mengenai sempadan lot-lot tanah, memperjelas milik dan menyepakati pewarisan atau pewalian. Diertikan dalam dokumen bukti mengikut matlamat digunakan semasa proses pentadbiran disenggarakan. Penentuan beban dokumen-dokumen pembuktian, mempunyai kekuatan sempurna atau cukup mengikat, manakala dapat memperlihatkan untuk membuktikan adanya hak yang terkandung dalam suratikatan dokumen bukti itu.

Fasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahawa dokumen-dokumen bukti terdiri daripada:

- a) bukti tulisan;
- b) bukti dengan saksi-saksi;
- c) persangkaan-persangkaan;
- d) penyata akuan;
- e) sumpah.

Manakala seseorang yang mendakwa bahawa dokumen bukti atau suratcara bertulis adalah palsu, dibuat kerana paksaan, atau penipuan daripada penyata akuan hak atas tanah yang telah didaftarkan maka pihak yang mendakwa dapat mengemukakan bantahan dalam semasa tempoh ianya disiarkan atau diwartakan berakhir. Pentafsiran fasal 24(1) Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti

mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

(Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal daripada perubahan hak-hak lama dibuktikan dengan dokumen-dokumen bukti mengenai adanya hak. Dimaksud dengan dokumen-dokumen bukti adalah bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan menurut kadar kebenarannya oleh Pentadbir tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya).

Manakala bukti milik tidak lengkap, pembuktian hak atas lot-lot tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan pemohon hak dan keterangan yang boleh dipercayai daripada sekurang-kurangnya dua orang saksi dan tidak mempunyai pertalian darah. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan mengenai pemilikan atas tanah hanya berfungsi menguatkan atau pengganti kepada bukti tertulis hilang. Kedudukan saksi adalah orang yang cekap memberikan kesaksian dan mengetahui dengan benar asal usul sejarah ke atas tanah. Borang pernyataan perlulah dilakukan dengan penyataan akuan di bawah sumpah sebagai dokumen bukti yang sah.

Saksi adalah seseorang yang mengetahui secara benar peristiwa-peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau yang dialami sendiri oleh pemberi kesaksian. Saksi tidak dibenarkan dengan hanya mendengar tentang peristiwa keadaan tanah dan pemegangan hak atas tanah. Pencatatan atas hakmilik tanah disenggarakan berdasarkan bukti penguasaan fizikal, dilakukan pihak pemohon hak dan pemilik sebelumnya yang munasabah memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Bahawa keadaan penguasaan dan menduduki penggunaan tanah dilakukan secara nyata menjadikan dengan niat baik selama dua puluh tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. Bahawa kenyataan penguasaan dan menduduki penggunaan tanah selama yang berlaku tidak diganggu-gugat dan oleh kerananya dianggap diakui dan dibenarkan oleh komuniti undang-undang adat kampung daripada desa tempatan;
- c. Bahawa hal-hal itu diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercayai dan terhadap objek tanah itu tidak dalam bersengketa;
- d. Bahawa telah diberikan peluang berlaku kepada pihak lain untuk mengemukakan tuntutan dan mendakwa melalui disiarkan atau diwartakan;
- e. Bahawa telah diadakan penyiasatan juga mengenai kebenaran darihal yang berkaitan dengan penguasaan dan menduduki penggunaan tanah; dan
- f. Bahawa hasil daripada penyiasatan dilaksanakan pegawai pentadbir tanah mengenai status dan pemegang hak atas tanah dituangkan dalam keputusan berupa penyataan hak atas nama memohon.

Fasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

“Bahawa setiap orang yang mendakwa bahawa ia mempunyai sesuatu hak, atau tangguhkan haknya sendiri, mampu membantah sesuatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Nilai kebenaran maklumat dan penyataan secara undang-undang dengan menggunakan surat yang ditandatangani, bagi menerangkan tentang sesuatu hal menjadi dasar sesuatu hak adalah suatu tulisan yang menyatakan adanya suatu perbuatan secara undang-undang.

Dapatlah dikatakan disini bahawa penyata akuan pihak-pihak yang turut serta menandatangani surat hanya mewujudkan sesuatu perbuatan undang-undang bertulis sebagai pengganti atau sebagai lanjutan daripada pernyataan sesuatu kehendak yang termaktub, maksud-maksud secara bertulis secara rasmi dengan segala implikasinya. Kekuatan bukti daripada surat penyata akuan atas milik telah mempunyai pembuktian manakala ianya tersedia dokumen lainnya yang menerangkan tentang adanya kebenaran asal mula sejarah pemilikan hak atas tanah itu.

Masing-masing pihak pemegang tanah mempunyai autoriti dasar dalam proses pembuktian suatu perkara yang sangat terperinci dan dipatuhi. Kriteria dan jenis-jenis dokumen-dokumen pembuktian hak dalam permohonan hakmilik ke atas tanah untuk keperluan pendaftaran terdiri daripada kriteria yang berlainan dan tertakluk kepada keadaan samaada pembuktian atas tanah baru dan tanah lama atau tanah pewarisan.

6.4.3 Pembuktian Hak Atas Tanah Baru Berbanding Dengan Hak Atas Tanah Lama

Hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak daripada pejabat yang berautoriti memberikan hak yang bersangkutan menurut ketetapan yang berlaku manakala pemberian hak tersebut berasal daripada tanah negara atau hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berautoriti. Dokumen catitera bertulis asli dari Pejabat Pembuat Dokumen Tanah yang memuat pemberian hak atas tanah oleh pemegang hakmilik terdahulu kepada penerima hak, manakala tanah yang dikuasai dan diduduki berstatus jenis-jenis hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hakmilik orang lain.

Hak atas tanah lama pula dibuktikan dengan dengan dokumen-dokumen bukti berkenaan mengenai adanya hak berupa: bukti dokumen bertulis, keterangan saksi

atau pernyataan pemohon dimana kadar kebenarannya dianggap lengkap untuk didaftarkan hak. Pembuktian juga boleh dibuat dengan kenyataan penguasaan fizikal petak lot-lot tanah selama dua puluh tahun atau lebih yang dapat diperkuatkan dengan kesaksian orang yang dapat dipercayai.

Penguasaan itu tidak dalam perselisihan perbincangan mahkamah majistret atau terdapat bantahan atas peletakan hak, oleh pihak-pihak lain. Pindahan hak kerana pewarisan pula boleh dibuktikan dengan¹²² mengemukakan surat kematian atas senarai nama orang tercatat dalam pemegang hak dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Manakala pendaftaran pindahmilikan kepada pihak ahli waris yang berhak sebagai hak bersama, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris atau dokumen catitera bertulis pembahagian harta pusaka.

Adalah menjadi tugas pentadbir tanah mentadbirkan hak dengan dokumen tanda bukti hak sekiranya masih ada. Untuk menandakan tanah bekas hak barat atau *erfpacht* dalam kawasan Banda Aceh yang terdapat milik hak atas tanah individu sebagai pemegang hak atas tanah secara turun-temurun, beberapa aspek mengenai hubungan itu, adalah:¹²³

¹²² a. Lot tanah yang merupakan harta pusaka telah didaftarkan tertakluk di bawah: fasal 36 dan fasal 42 Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditambah dengan fasal 111 dan fasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Ketua Badan Pertanahan Nasional nombor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. b. Lot tanah yang merupakan harta pusaka yang belum didaftarkan tertakluk dibawah fasal 39 (1) huruf b dan apa-apa syarat pembahagian hak bersesama ia tertakluk dibawah fasal 51 Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pencatatan pendaftaran peralihan hak dilakukan oleh pengetua pertanahan yang tertakluk dibawah fasal 105 Peraturan Menteri Agraria/Ketua Badan Pertanahan Nasional nombor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹²³ Ramadhani Burhan, T. Bastari Latief, Sulaiman Ibrahim dan Mohd. Isa K.B., *Masalah Pendudukan Tanah-tanah Erfpacht di Kabupaten Aceh Besar dan Kotamadya Banda Aceh*, Projek pengembangan ilmu dan teknologi dengan kontrak nombor 113/PIT/DPPM/495/1982 tarikh 15 July 1982 Direktorat Pembinaan Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, hal. 28-53 : T.I. El Hakimy dkk, *Beberapa Segi Statis dan Dinamis Tentang Hukum Adat Tanah di Aceh*, kerjasama Badan Pembina Hukum Nasional dengan Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Syiah Kuala, 1982, hal. 54-59.

- a. Orang-orang yang berkenaan hendak membayar segala atau sebahagian dari perbelanjaan yang terlibat dalam menjalankan pampasan dengan menamatkan tempoh kepada bekas pemegang hak *erfpacht* dan melepaskan hak atas tanah kepada individu-individu tertentu. Pampasan dilaksanakan samaada dalam satu jumlah harga bangunan atau tanaman yang wujud di atas tanah tersebut berhubungan dengan proses bayaran. Memindahmilik semasa peralihan status bekas hak *erfpacht* telah berlaku berulang kali daripada satu tangan ketangan lainnya, dimulai dengan menduduki dan menguasainya pertama kali di antara sekitar tahun 1943 hingga ke tahun 1982;
- b. Kepada pihak pemegang hak *erfpacht*, mereka diberikan suratcara dokumen bukti pelepasan hak dengan dimeterai oleh pengetua kampung atau pejabat daerah tempatan; dan
- c. Penglibatan pegawai-pegawai daerah bersama kakitangannya bentukan oleh pengetua pihak berkuasa daerah ditugaskan untuk mentadbir dan membuat keputusan terhadap dasar membahagikan tanah-tanah itu dengan mana-mana kawasan yang terlibat. Bayaran ditetapkan dalam bentuk petak-petak lot-lot atau tiap-tiap keping tanah dengan ukuran 15 X 20 meter persegi melalui cara pengikatan urusan niaga dengan pegawai-pegawai daerah dan disaksikan oleh pegawai yang menjalankan jualan tanah bekas *erfpacht*.

6.5 Mekanisme Pemulihan Hak Melalui Pendaftaran Tanah

Berdasarkan pengemuka oleh komuniti bersama ahli-ahli jawatankuasa kampung kepada Jabatan Agensi Departement Pertanahan, dengan terlebih dahulu dilaksanakan mengenalpasti pemilikan dan tapak ke atas tanah, memberikan tanda-tanda sempadan yang dibangun berdasarkan kesepakatan bersama-sama pemilik tanah yang bersebelah berikutan untuk melaksanakan pemasangan titik-titik lot tanda sempadan

untuk tiap-tiap petak lot-lot tanah untuk dicatatkan dalam peta lokasi kampung. Penetapan pemilihan lokasi diadakan pemulihan hak adalah melalui pendaftaran tanah secara sistematik disiarkan dalam suratakhbar tempatan, atau berita harian "*Serambi Indonesia*" secara terbuka bagi membolehkan orang ramai dan komuniti pemilik tanah dapat mengetahuinya dengan tepat.

6.5.1 Membangun Kesepakatan Komuniti Pemilik Tanah

Mana-mana orang terlibat dalam memberi maklumat yang relevan ke atas tanda-tanda batas sempadan lot-lot tanah secara bersesama dengan tuannya milik atau ahli waris yang bersempadan. Manakala tuannya milik lot tanah yang bersempadan tidak dapat hadir atau pemilik hak atas tanah, pengetua dusun, pengetua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung, dalam suatu komuniti kampung dapat memastikan kebenaran titik garis tanda-tanda sempadan lot-lot tanah bersesuaian dengan pengetahuannya dan sempadan lot-lot tanah itu dinyatakan sebagai tanda sempadan sementara yang mengandungi dalam pelan ukur. Pentadbir tanah selepas bermulanya prosiding penyiasatan sebarang dokumen yang dikemukakan sedemikian disifatkan pemeriksaan berulang atas kebenaran keterangan dengan melakukan pengesahan kepada tuannya tanah yang bersebelahan, oleh ahli-ahli jawatankuasa dan pengetua kampung.

Dalam pembuktian dengan menggunakan partisipatori, daripada penyataan anggota komuniti sebagai pihak yang paling mengetahui dan mampu menghuraikan tentang selok-belok asal permulaan hubungan perolehan daripada memohon hak dengan tanahnya. Akan tetapi, anggota komuniti tentu tidak mengetahui sejauhmana hubungkait undang-undang yang berlaku dan pernah dilakukan atas tanahnya dan keperluan undang-undang yang terdapat atas tanahnya. Dengan demikian, yang hanya terjadi dapat dilakukan daripada kegiatan pendaftaran tanah menghadkan

kepada penetapan kawasan dan sempadan daripada pencatatan dan bukan pembukuan haknya.

Usaha untuk membentuk pentadbir tanah dalam pendaftaran tanah dengan melibatkan pengetua kampung sebagai pentadbir tanah bukan merupakan jaminan untuk menghadkan persoalan pada kemudian hari. Perenggan dalam manual tentang penglibatan ahli-ahli jawatankuasa kampung tempatan dalam pentadbiran tanah didaftar merupakan tindakan bertentangan undang-undang. Justru itu, ia dapat menimbulkan persoalan kerana mengejar matlamat pengukuran dan pemetaan atas lot-lot tanah dengan tidak mengetahui sifat dan ciri-ciri karakteristik yang menjadi perhubungan di antara pemengangan hak dan letak tanah. Walaupun atas alasan bahawa persoalan tanah sebelum tsunami di peringkat kampung lebih banyak ditangani oleh pengetua kampung.

Dalam musyawarah kesepakatan komuniti bahagian pemunya asal tanah bersetuju ke atas fizikal pemasangan batas-batas tanda sempadan dan membuat peta milik tanah komuniti. Soalan seterusnya darihal pemilik tanah dijelaskan dan dimintakan untuk tidak melakukan pemindahan hak atas tanah melalui urusniaga atas tanah selama proses pendaftaran tanah sedang berlangsung. Tiap-tiap pemunya tanah untuk berbuat penaipan borang surat pernyataan penguasaan fizikal dan pemasangan titik lot tanda sempadan untuk tiap lot tanah dengan diketahui oleh pemilik lot tanah bersempadan dianggap sebagai saksi, dan disahkan oleh pengetua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung, sebagai syarat pemuliharaan hak atas tanah melalui pendaftaran tanah.

Manakala sekiranya pemunya asal tanah sudah tidak ada lagi, maka borang di taip oleh ahli waris yang sah dan sebelumnya telah mendapatkan persetujuan pewarisan daripada pengetua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung. Jika ahli waris belum dewasa atau dibawah tanggungan, penaipan borang dilakukan oleh walinya yang terlebih dahulu telah mendapat persetujuan untuk diangkat menjadi wali dan diberikan

pengesahan daripada Mahkamah syariah. Salinan borang itu selanjutnya diserahkan kepada pentadbir tanah untuk melakukan pengukuran dan pemetaan.

Dalam melakukan pengenalan milik hak atas tanah dan menetapkan kembali tanda sempadan lot tanah, ianya lebih kepada peranan komuniti pihak-pihak pemilik. Dokumen catitera bertulis keadaan kampung tidak memiliki suatu data yang tepat mengenai jumlah komuniti tempatan yang memegang hakmilik dan mengetahui jumlah besaran lot tanah. Hal ini terbukti seketika dilaksanakan pengenalan milik, penetapan sempadan tanah, serta pengukuran dan pemetaan, kerana terdapat tanah yang tidak dikenalpasti siapa pemengangan atas penguasaan tanah. Jabatan Agensi Departement Pertanahan melaksanakan pendaftaran tanah bermula dengan melakukan pengumpulan data milik tanah berdasarkan borang yang telah ditaip oleh pihak-pihak pemilik dalam setiap lot tanah.

Selanjutnya dilakukan penyemakan atas sempadan lot-lot tanah serta pengukuran dan pemetaan terhadap seluruh borang dan lot-lot tanah yang dipohonkan haknya dalam pendaftaran tanah yang ada diseluruh lot-lot tanah dalam di kawasan kampung. Hal-hal yang harus dilakukan oleh komuniti ketika dilakukan pengukuran dan pemetaan adalah setiap pemohon hak dan pihak-pihak pemilik atas tanah mesti berada di lokasi tanah yang dimiliki yang menjadi pertanggungjawabannya. Manakala sempadan yang menurut kenyataan masih terdapat sempadan petak lot-lot tanah masih ada atau tanda sempadan lain yang menunjukkan sempadan lot-lot tanah, maka persetujuan daripada pihak-pihak pemegang hak atas tanah yang bersebelahan tidak resmi diperlukan.

Pembuatan daftar lot tanah yang sudah dipetakan dan dicatatkan nombor pendaftaran pada peta akan dibukukan dalam daftar buku tanah. Dokumen yang memuatkan identiti lot tanah dilakukan dengan suatu sistem penomboran. Daftar tanah

telah berisikan maklumat tentang nombor lot dan lokasi, akan ditunjukkan dalam rekod nombor pelan ukur petak lot-lot tanah yang ada dalam kawasan pendaftaran. Pembuatan pelan ukur atau gambar peta lokasi situasi untuk keperluan pendaftaran hak atas lot-lot tanah yang telah dilakukan pengukuran dan pemetaan.

Pelan ukur dibuat dengan mencantumkan dokumen data fizikal suatu lot tanah dalam bentuk peta dan huraian yang diambil data dalam peta pendaftaran. Berdasarkan keadaan yang ada, pentadbir pengukuran pendaftaran tanah tidak melaksanakan penetapan sempadan lot tanah antara pihak-pihak pemilik tanah yang bersempadan secara nyata seterusnya dalam berita acara kesepakatan tanda-tanda sempadan. Padahal sebelum dilakukan pemetaan dasar pendaftaran, pihak-pihak pemilik hak atas tanah yang berbatasan berdampingan diwajibkan melakukan penataan pembinaan semula tanda-tanda sempadan petak lot-lot tanah. Sekiranya tuannya tanah tidak hadir dalam menetapkan sempadan-sempadan lot tanah, walaupun telah membuat pemanggilan secara rasmi, pentadbir pengukuran pendaftaran tanah harus turut dimuatkan catatan atau tanda yang menyatakan bahawa sempadan tanah merupakan sempadan sementara dan kegiatan pengukuran atau pemetaan tidak perlu ditunda.

6.5.2 Penandaan Petak Lot-lot Tanah Dalam Peta

Penetapan petak lot-lot tanah, berdaftar atau takberdaftar berdasarkan tanda-tanda batas sempadan petak tanah oleh tuannya pemegang hak dan tuannya sebelah berdampingan. Penetapan sempadan lot-lot tanah seboleh mungkin dipersetujui oleh pihak-pihak tuannya pemegang hak atas tanah yang bersempadan. Kemudian ianya disiarkan dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang memberikan persetujuan. Pendekatan sedemikian bertujuan untuk mengelakkan daripada berlakunya pertikaian dan persengketaan sempadan di antara pemunya lot-lot yang berhampiran, berkaitan

kekurang keluasan semasa dikeluarkan sijil hakmilik. Prosiding yang dilakukan dalam pengembalian tanda-tanda batas sempadan petak lot tanah oleh pentadbir tanah dalam pendaftaran tanah ini, mengikut mana-mana yang berkenaan iaitu:

- a. Melaksanakan pengukuran sempadan lot-lot tanah bersesuaian dengan titik lot tanda sempadan dipasang di setiap titik sudut lot-lot tanah, dengan penunjukan titik tanda sempadan lot-lot tanah pemunya hak ke atas tanah dengan menyertakan tuanpunya tanah yang bersempadan; dan
- b. Membuat gambar pelan ukur, membuat peta lokasi situasi lot-lot tanah untuk keperluan penyiaran dan diwartakan, membuat daftar tanah, memetakan lot-lot tanah pada peta lokasi pendaftaran dan membuat salinan memperakui pelan ukur.

Data fizikal daripada pelan pengukuran dan dokumen-dokumen data juridikal yang telah dikumpulkan oleh pejabat tanah atas kebenaran hal-hal mengenai letak tanah dan pemegangan hak yang dimuatkan dalam berita acara.

Dalam menyenggarakan adalah diperlukan mekanisme pembuktian pelaksanaan pengumpulan data juridikal ditemukan dengan perhubungan menentukan status undang-undang ke atas tanah atau disebut dengan asas hak, antara lain menyatakan:

- a. Penetapan titik tanda sempadan lot-lot tanah telah mengandungi suatu hak atas tanah yang pernah didaftar mahupun takberdaftar dalam pemuliharaan hak. Oleh sebab itu, pelan ukur atau gambar pelan lokasi situasi yang telah hilang atau tidak bersesuaian dengan keadaan yang sebenarnya, tidak dilakukan secara jelas berdasarkan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah, dan seboleh mungkin dipersetujui oleh pihak-pihak pemegang hak atas tanah bersempadan melalui perundingan

dipersetujui. Dengan kata lain, dalam penetapan titik tanda sempadan lot-lot tanah yang bersempadan tidak turut dimuatkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh tuannya pemegang hak atas tanah memberikan persetujuan. Pembuktian dengan tulisan di bawah tangan dan apa yang termuat di dalam tulisan hanya sebagai percakapan. Maka ianya hanya berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan. Dokumen catitera bertulis di bawah tangan ini tidak memberikan pembuktian untuk menguntungkan pemohon dan pembuktian dengan saksi-saksi yang diperkenankan dalam segala hal yang tidak dikecualikan oleh undang-undang;

- b. Sebarang pengurusan pemulihan hak yang bertentangan dan halangan yang sedemikian akan terjejas disebabkan oleh pembatalan pendaftaran tanah kepada pemegang milikan untuk memohon hak, dalam melaksanakan kuasa berdasarkan pada harta pusaka, ataupun pewalian. Ianya tidak sertamerta dengan mana-mana dokumen pembuktian yang mewajibkan atas ahli waris dan pembahagian warisan, penetapan pewalian yang sedia ada. Cara ini mungkin terdedah kepada salahguna pemberi hak atas pemegangan milikan tanah;
- c. Dalam penyertaan surat pernyataan penguasaan fizikal yang tidak dilakukan dan dilengkapi dokumen bertulis angkat sumpah atas penguasaan fizikal pemegang hak yang disaksikan oleh ahli-ahli jawatankuasa atau pengetua kampung berikutan dua orang saksi yang tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan memohon hak sampai darajat kedua;
- d. Terhadap penetapan titik tanda sempadan lot-lot tanah yang diberikan dengan hak baru tidak berdasarkan yang ditujukan oleh institusi yang berautoriti untuk mendapatkan persetujuan;

- e. Tidak dilakukan pemanggilan secara rasmi oleh petugas pentadbir tanah untuk hadir semasa dalam penunjukan dan peletakkan titik tanda sempadan kepada gambar pelan ukur dan membuat peta lokasi lot-lot tanah secara nyata.

Fasal 25 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan:

1. Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik;
 2. Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.
-
- (1. Dalam rangka menilai kebenaran beban dokumen-dokumen bukti sebagaimana dimaksud dalam fasal 24, atas dilakukan pengumpulan dan penyiasatan dokumen-dokumen data juridikal pemegangan lot-lot tanah daripada pemohon hak oleh pejabat pendaftaran atau pentadbir tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh pengetua pejabat tanah dalam pendaftaran tanah secara sporadik;
 2. Hasil penyiasatan dokumen-dokumen bukti sebagaimana dimaksud pada (1) dimuatkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri).

Setiap suratcara yang melaksanakan pewujudan borang telah disediakan oleh pentadbir tanah merupakan suatu proses dokumen-dokumen bukti hak atas tanah digunakan untuk mendalilkan milik, meneguhkan milik, atau menunjukkan pemunyaan hak atas tanah. Ianya memberi kesan kepada tanah samaada telah didaftarkan, ditolak atau dikeluarkan yang akan dikemukakan pada masa yang sama berdasarkan peristiwa atau perbuatan undang-undang.

Untuk tiap-tiap petak lot tanah tanda-tanda batas sempadan, digambarkan dalam pelan peta dasar dan senarai nama-nama pemunya tanah yang sah merekodkan

dalam daftar lot tanah. Terhadap hasil gambar dan pencatatan nama dalam daftar lot tanah kepada pemunya tanah, ahli waris, dan wali diminta untuk menandatangani daftar dan gambar sebagai tanda hasil kesepakatan letak petak lot-lot tanah dalam pelan peta dan data lot tanah dalam daftar lot tanah. Pengetua kampung membuat berita acara tentang hasil kesepakatan yang telah dibangun itu dengan memuatkan keseluruhan jumlah lot-lot tanah dan telah memiliki kejelasan subjek pemilik tanah, objeknya petak lot tanah dan jumlah lot tanah yang dianggap masih berpersoalan. Kesepakatan yang telah dibangun itu dijadikan dasar dalam mengemukakan pendaftaran tanah kepada Jabatan Agensi Departement Pertanahan. Berdasarkan prinsip pentadbiran pendaftaran tanah setiap permohonan pendaftaran hak atas tanah harus diberi maklum balas oleh pejabat pertanahan dengan suatu keputusan samaada diluluskan, ditangguhkan atau ditolak.

Adalah tidak dibenarkan, sekiranya asas hak yang dijadikan dasar pengeluaran sijil hakmilik atas tanah milik adat, tidak melihat asal usul riwayat milik kerana kewujudan perbezaan antara tanah yang dimiliki dengan tanah yang belum dipunyai sesuatu hak di atas tanah dengan hakmilik atau hak-hak lainnya di atas tanah.¹²⁴ Fasal 19(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 tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi: a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan hak; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(Pendaftaran tanah dalam (1) fasal ini meliputi: a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan memindahanmilik hak-hak atas tanah; c. pemberian surat-surat

¹²⁴ Hakmilik adat berdasarkan fasal VII Peraturan Konversi undang-undang azas tanah nombor 5 tahun 1960 dan fasal 20 Peraturan Menteri Agraria nombor 2 tahun 1960.

tanda bukti hak yang berlaku sebagai dokumen pembuktian yang kuat).

6.6 Proses Pendaftaran Tanah dan Pengeluaran Sijil Hakmilik

Pengeluaran sijil hakmilik hanya dilaksanakan untuk lot-lot tanah yang telah diiktirafkan oleh pentadbir tanah dengan tiada sebarang tuntutan mahupun bantahan sehingga ianya pun telah dipersetujui oleh pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah itu. Pentadbir tanah menyelesaikan proses pembukuan hak dan pengeluaran sijil hakmilik selepas tamat tempoh penyiaran iaitu lima belas haribulan dari tarikh ianya disiarkan untuk satu kampung, dan penyerahan sijil dilaksanakan secara bersesama. Kewajipan yang terpenting dikenakan dibawah manual pendaftaran tanah selepas tsunami, adalah menggunakanhidmat borang surat pernyataan memohon pemulihan hak atas tanah yang membawa kesan seperti berikut:

- a. Negara mesti mengakui milik hak atas tanah sebelum tsunami dan perlu dilakukan jaminan perlindungan kepastian undang-undang atas pemengangan hak dan letak tanah;
- b. Semua yang memohon pendaftaran hak, kesaksian, perjanjian pewarisan dalam kesepakatan harta pusaka dan pewalian harus dilaksanakan secara bertulis, ditandatangani serta dengan penuh kesedaran bahawa semua penandatanganan mempunyai kesan undang-undang mengandungi kebenaran darihal yang dinyatakan;
- c. Pemilik hak atas tanah dilindungi haknya sesuai dengan dasar asas hakmilik atas tanah bersesuaian berkenaan dengan undang-undang dan mengetahui kesan daripada penyata akuan yang diberikan.

Kelulusan pengeluaran sijil hakmilik dan salinan yang diperakui secara terperinci mengenai catatan dalam buku tanah selepas tsunami melalui program pemulihan hak ke atas tanah adalah seperti berikut:

- a. Manakala tanahnya jelas dan pemilik ada, maka akan dibuatkan buku tanah dan sijil atas nama memohon hak;
- b. Manakala tanahnya ada, pemiliknya tiada tetapi telah mendapatkan persetujuan pihak-pihak ahli waris, maka akan dibuat buku tanah dan sijil atas nama ahli waris;
- c. Manakala tanah ada, pemiliknya tiada tetapi ahli waris masih di bawah umur, maka akan dibuat buku tanah dan sijil atas nama ahli waris;
- d. Manakala tanahnya ada, tetapi tidak mempunyai pemilik dan ahli warisnya maka ianya hanya buku tanah dibuat tetapi menangguhkan sijil hakmilik atau kepentingan yang berkaitan untuk dikeluarkan sehingga ada kejelasan atas pemilikan; dan
- e. Manakala tanahnya ada, pemiliknya tiada dan pemsebahagian harta pusaka belum diselesaikan, hanya buku tanah dibuat dan sijil hakmilik dikeluarkan setelah ada kejelasan ahli warisnya.

Surat-surat keterangan atau pernyataan yang dimaksudkan adalah dalam memberikan keterangan atas asas hak tanah yang berada di dalam milikannya. Maklumat yang terdapat dalam borang surat pernyataan dan penguasaan fizikal atas tanah merupakan sesuatu yang terdiri atas serangkaian huruf-huruf yang mengandungi erti dan memuatkan sesuatu maklumat.

Ia menyatakan maksud daripada keseluruhan yang mengandungi sesuatu apa yang semestinya dimuat selain daripada difailkan perletakhakan atas tanah dijahit menjadi satu dengan suatu pelan dan keterangan dalam rekod buku tanah yang memuatkan data juridikal dan data fizikal lot tanah. Dalam keadaan ini, pelan ukur yang difailkan akan dicatatkan pada gambar pelan lokasi situasi dan pelan tandaan bagi menunjukkan petak tanda-tanda sempadan bagi lot tanah. Ia merupakan bukti bahawa

hak atas lot-lot tanah dan tuannya tanah sebagai memohon hak yang diperakui dinyatakan dengan nombor lot, nombor hakmilik dan luasannya yang diendorskan dalam dokumen hakmilik atau pemarkahan rekod buku tanah secara undang-undang telah didaftarkan.

Ianya meringkaskan setakatmana berhubung dengan kedudukan dan tanda sempadan-sempadan lot tanah serta status jenis-jenis hak ke atas lot tanah semasa pernyataan itu dipersahkan oleh pentadbir tanah. Sebelum dilakukan penegasan terhadap status jenis pemegangan tanah dan penguasaan hak, beberapa isu yang berkaitan dengan fungsi peta pendaftaran tanah yang dihasilkan perlu ditetapkan. Tuanpunya tanah dan letak hak atas tanah mestilah dikuatkuasakan ke atas undang-undang mengenai hak atas tanah yang berasal daripada undang-undang adat. Ini adalah kerana tidak semua jenis-jenis hak tanah yang berasal daripada undang-undang adat ditegaskan menjadi hakmilik. Tiap-tiap hak atas lot tanah mestilah dipertegasakan dengan membuat keputusan ke atas keterangan jenis-jenis hak yang terletak atas lot tanah, dan status milik hak atas tanahnya.

Pelan lokasi dan pelan tandaan pendaftaran tanah adalah peta yang menggambarkan tanda sempadan penguasaan pemilikan hak atas tanah setelah melalui proses penegasan tanda sempadan dan hak atas tanah disahkan menjadi peta pendaftaran tanah. Ianya merupakan bukti tentang kedudukan tanah dan sempadan. Setelah peruntukan bagi penegasan sempadan, kedudukan lot tanah, dan hak-hak atas setiap lot tanah telah selesai dilaksanakan, peta-peta dan daftar-daftar tanah sebagai hasil daripada penegasan itu disiarkan dipejabat pengetua kampung dan pejabat Jabatan Agensi Departement Pertanahan penyiaran dilakukan bertujuan supaya peta dan pendaftaran mempunyai kekuatan pembuktian.

Pentadbir tanah Jabatan Agensi Pertanahan akan menyiarkan hasil pengukuran dan pemetaan kepada seluruh pemilik tanah. Penyiaran atau pewartaan kepada orang ramai dalam kawasan kampung terlibat dibuat selama 30 hari selepas keputusan disiarkan dan ianya ditampal dipejabat Jabatan Agensi Departement Pertanahan. Kandungan penyiaran dan pewartaan terdiri daripada, pelan peta pendaftaran tanah, daftar lot-lot tanah, berserta borang dipersetujui terhadap penyiaran data fizikal dan data juridikal. Pentadbir tanah harus memastikan bahawa kandungan penyiaran dapat dibaca, diketahui dan difahami oleh pihak-pihak yang memohon hak ke atas tanah. Pihak-pihak tidak berpuas hati atas isi atau data yang terdapat dalam pelan peta pendaftaran tanah dan daftar petak lot-lot tanah boleh mengemukakan bantahan atau tuntutan. Petugas pendaftar tanah mengumumkan hasil pengukuran dan pemetaan kepada semua pemilik hak atas tanah dengan tempoh 30 hari ditempat-tempat yang mudah diketahui komuniti, ketua dan ahli-ahli jawatankuasa kampung, bersertamerta pejabat Jabatan Agensi Departement Pertanahan. Pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap nombor objek lot-lot tanah dalam daftar lot-lot tanah memastikan setiap pemilik mengetahui hasil pengumuman dengan tepat cukup hanya melihat dan membaca hasil pelan peta pendaftaran tanah kedudukan objek.

Manakala tempoh masa yang ditetapkan telah tamat dan tiada sebarang tuntutan dan dakwaan dikemukakan atas hasil pelan peta petak lot-lot tanah dan daftar isian milikan, maka pentadbir tanah akan melakukan persidangan untuk mengesahkan dan dibuatkan berita acara yang merupakan dokumen untuk mengeluarkan sijil hak atas tanah. Dalam tempoh itu komuniti atau pihak-pihak yang merasa kepentingan terhadap hak atas tanah itu akan diberikan peluang untuk menyanggah atas hasil penegasan objek dan subjek hak. Selepas tempoh penyiaran tamat, peta dan pendaftaran itu disahkan oleh panitia pentadbir tanah dengan suatu berita acara.

Untuk menyenggarakan tatatertib pendaftaran tanah yang diperlukan dibuat daftar-daftar yang mestilah terlebih dahulu disahkan daftar tanah, daftar nama, daftar buku tanah berserta salinan untuk dikepilkan kepada dokumen-dokumen hakmilik. Manakala pembuatan daftar itu telah selesai terhadap kerja dalam rangka membangun dasar permulaan pentadbiran pendaftaran tanah. Dalam menjamin kepastian undang-undang atas tanah, keterangan-keterangan mengenai data-data objek dan subjek hak atas tanah, disusun dalam dua kelompok iaitu pentadbir teknikal dan pentadbir juridikal.

Pentadbir juridikal menghimpun keterangan tentang nama hak atas tanah nama pemegang hak, pindahmilik dan bebanan di dalam buku tanah manakala pentadbir teknikal menghimpun keterangan tentang kedudukan tanah, keluasan dan penunjukan tanda sempadan tanah secara jelas. Kelompok teknik ini menghasilkan pelan peta pendaftaran tanah dan dihimpunkan di dalam salinan pelan ukur, yang memuat data fizikal ke atas tanah. Rekod hak atas tanah dapat dilakukan berdasar dokumen-dokumen bukti dan berita acara pengesahan manakala telah memenuhi unsur-unsur:

- a. Data fizikal dan data juridikal sudah lengkap dan tidak dipersengketakan dilakukan catatan pembukuan dalam buku tanah; dan
- b. Telah disetujui oleh pihak pemilik atas penghimpunan hasil data juridikal dan fizikal dalam proses pentadbiran pendaftaran tanah.

Persoalan pembinaan semula tanah selepas tsunami, tidak terhad pada subjek dan objek hak atas tanah, tetapi berkaitan dengan status undang-undang atas tanah. Walaupun milik tanah dalam program pendaftaran tanah itu dilakukan untuk melindungi dan memberikan kepastian undang-undang berdasarkan pendapat komuniti, tetapi meletakkan hak ke atas tanah harus dilihat daripada status undang-undang atas tanah, menurut pembuktian alas haknya atas penguasaan tanah oleh pemilik.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), dikenalpasti beberapa status undang-undang atas tanah yang didasarkan pada asas hak semasa pemohon mengemukakan pendaftaran tanah iaitu:

- (i) Adanya pemberian hak atas tanah;
- (ii) Bertukar nama atas pemegangan milikan tanah; dan
- (iii) Peningkatan status jenis-jenis hak atas tanah.

Pembukuan hak sedemikian hendaklah berserta dengan memenuhi syarat-syarat seperti berikut:

- a. Telah memberi tempoh masa kepada mana-mana pihak yang berkepentingan untuk mengemukakan dakwaan ataupun tuntutan setelah dilakukan penyiaran dan telah dilakukan siasatan mengenai kebenaran hal-hal atas penyata akuan penguasaan dan milik atas tanah yang turut dimuatkan dalam suatu daftar isian; dan
- b. Telah adanya akhir kesimpulan berkenaan mengenai status jenis-jenis hak ke atas tanah dan pemegang hak yang turut dimuatkan dalam keputusan berupa penyata akuan hakmilik ke atas tanah atau pemberian hak atas tanah.

6.7 Konversi Hakmilik Adat

Dalam hal ini konversi dari tanah-tanah hak adat disesuaikan dengan Peraturan Menteri Agraria nombor 2 tahun 1960 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri nombor Sk. 26/DDA/1970 yang menegaskan bahawa tidak ada ketentuan pembatasan tempoh masa untuk melakukan konversi, tempoh jangka masa inipun masih tetap diakui dan dapat diproses konversinya. Perlaksanaan konversi hak atas tanah disebutkan sebagai pembuktian hak lama yang tertakluk di bawah fasal 24(1) Peraturan Pemerintah nombor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran, menyatakan untuk keperluan pendaftaran

hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan mengemukakan dokumen-dokumen bukti mengenai adanya hak. Dalam program pemulihan hak atas tanah, hanya dilakukan untuk mencatat hak-hak atas tanah berupa hakmilik dan hakmilik bekas adat. Proses pendaftaran tanah program pemulihan hak atas tanah berkenaan dengan mengkonversi hakmilik bekas adat menjadi hakmilik, semestinya dilakukan dengan cara pemberian hak, berbanding perolehan asal daripada tanah negara.

Pencatatan hakmilik adat yang masuk dalam acara pengubahan hak adalah penyesuaian hak yang sudah ada daripada hak yang lama menurut undang-undang adat menjadi suatu hak yang sesuai menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah), melalui penegasan hak atau penyata akuan hak. Perlaksanaan pendaftaran tanah bekas adat berdasarkan sekatan yang dikenakan dalam mengemukakan dokumen pembuktian samaada dilakukan melalui pemberian hak dan pengubahan penegasan hak atau penyata akuan hak. Penggunaan kuasa pihak pentadbir tanah adalah bagi tanah yang diberimilikan selepas penguatkuasaan bagi tanah yang telah mendapatkan keputusan pengubahan penegasan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang baru mengikut peruntukan sistem Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Nombor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Asas Tanah). Walaupun untuk melakukan pendaftaran tanah dan permohonan penentuan jenis penggunaan hak atas tanah mengikut syarat-syarat nyata yang boleh dikenakan iaitu dokumen bukti yang ada perlu disahkan semasa prosiding tanah didaftarkan sebagai dasar milik atas tanah.

Pertimbangan ini berdasarkan kepada asasan hak yang dikemukakan kepada pentadbir tanah, kerana semua tanah yang diproses melalui program ini hanya

berdasarkan pada tanah milik bekas adat yang mana ianya menjejaskan kepentingan undang-undang. Pendaftaran tanah milik adat termasuk dalam acara pengubahan iaitu melalui penegasan hak atau penyata akuan hak. Secara nyata ianya bertujuan bagi menentukan samaada menyenggaraan dipinda atau tidak supaya selaras dengan konsep yang dinyatakan, semasa ianya tidak dilakukan, maka apa-apa dokumen atau yang akan menghakkan ke atas tanah akan dibatalkan kerana telah menjadi petelingkahan undang-undang terhadap tanah yang didaftarkan. Tanah milik bekas adat itu diproses seluruhnya dengan pemberian hak dan dalam surat keputusan ianya dikenali sebagai tanah negara.

Pelaksanaan dokumen-dokumen bukti milik tanah yang dilakukan dalam program pemulihan hak atas tanah ini tidak mengikuti ketetapan yang ada. Jika asasan yang diberikan adalah tujuan program ini diwujudkan sebagai jalan pintas untuk mendapatkan penyelesaian atas musibah yang belum pernah terjadi sebelumnya, dengan hanya mencatat hakmilik dan hakmilik bekas adat. Selain daripada itu risiko pemulihan hak atas tanah akan memperkuat hak-hak pemilikan, berbandingkan dengan hak-hak lain yang memiliki hak sekunder. Kawalan yang dimiliki oleh komuniti tradisional atas hakmilik perseorangan akan diperlemahkan oleh hak-hak lainnya yang lebih bersifat eksklusif. Suatu konsep yang salah dalam melaksanakan undang-undang, adalah berpendapat bahawa pemulihan hak atas tanah dikuatkuasakan atas dasar persetujuan dan kesepakatan ke atas tanah hakmilik bekas adat mahupun hakmilik persendirian tuannya tanah.

6.8 Kesimpulan

Perkara yang dibincangkan dalam bab enam ini, berkenaan dengan tanah didaftar dan proses hakmilik dalam pemulihan hak atas tanah selepas tsunami, memindahmilikan atas tanah, bertukar nama pemegang hakmilik didaftar, pencatatan rekod berkenaan dengan kepentingan butir-butir atas tanah adalah tertakluk dibawah

Manual Pendaftaran Tanah Berbasis Masyarakat di Lokasi Bencana Tsunami Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Sumatera Utara yang digunapakai. Pejabat pentadbir tanah tidak menjamin bahawa senarai nama pemohon yang tercatat dalam sijil hakmilik dan catatan rekod buku tanah, terlepas daripada dakwaan kecuali ia telah diperuntukan sebaliknya.

Borang penyataakuan yang diberikan oleh pemohon hak merupakan bahagian darihal ungkapan kemauan atau kehendak untuk memohon hak dan penyataakuan dapat berisikan keterangan yang benar dan dapat juga diisi dengan keterangan yang tidak benar. Kerelevanan keterangan bagi maksud membuktikan kebenaran fakta-fakta yang terkandung didalamnya mengenai hubungan undang-undang atas tanah merupakan pengakuan oleh pihak-pihak dalam prosiding memohon hak atas milikan lot tanah. Maka dengan sedemikian penyataakuan bukan merupakan dokumen bukti. Menaipkan satu salinan borang untuk mencatatkan apa-apa penyataakuan daripada pemohon hak yang telah mendapat pengesahan tandatangan daripada ahli-ahli jawatankuasa dan ketua kampung dalam komuniti tempatan dan individu sempadan bersebelahan sebagai suratcara yang mengandungi keterangan tentang tanah atas pentadbiran lot-lot tanah, adalah belum cukup untuk menunjukkan kedudukan penguasaan berkenaan adanya peristiwa undang-undang ke atas tanah.

Tidak dinafikan ada cabaran dalam pelan lokasi apa-apa yang mengandungi keterangan perihalan yang boleh dibangkitkan di atas nombor lot, nombor hakmilik yang mengandungi keluasan dalam menandakan sempadan dan tanda sempadan lot. Ianya membawa kepada hak yang didaftar dan pemberian hak sebelum tsunami telah berkekalan, manakala dikaitkan dengan sesuatu petak bagi maksud-maksud yang berkaitan dengannya. Yang lain daripada tersebutkan seperti, perubahan-perubahan

syarat dan sekatan-sekatan maka ia adalah cabaran yang besar yang boleh menggugat sistem pendaftaran tanah dan tanah didaftar.