



JUDICIAL SYSTEM MONITORING PROGRAMME

PROGRAM PEMANTAUAN SISTEM YUDISIAL

LAPORAN HUKUM TANAH

Dili, Timor Leste
27 September 2005

Program Pemantauan Sistem Yudisial (JSMP) didirikan pada awal 2001 di Dili, Timor Leste. Melalui pemantauan pengadilan, analisa hukum dan laporan tematis tentang perkembangan sistem yudisial, JSMP bertujuan untuk mengambil bagian secara terus-menerus dalam evaluasi dan pengembangan sistem peradilan di Timor Leste. Untuk memperoleh informasi lebih lanjut, lihat www.jsmp.minihub.org.

JSMP mengucapkan terima kasih kepada para donor kami yang memberi dukungan terhadap penyusunan laporan ini: USAID, *The Asia Foundation*, dan *Development Cooperation Ireland*.

*Judicial System Monitoring Programme
Rua Setubal, Kolmera, Dili – Timor Leste
Postal address: PO Box 275, Dili, Timor Leste
Tel/Fax: (670) 3323 883
Email: info@jsmp.minihub.org*

DAFTAR ISI

1. RINGKASAN EKSEKUTIF	4
2. PENDAHULUAN	5
3. LATAR BELAKANG	6
4. UNDANG-UNDANG TANAH YANG BERLAKU DI TIMOR LESTE	8
4.1 Undang-Undang No. 1/2003 Sistim Hukum atas Harta Tetap	9
4.2 Undang-Undang Tanah Lainnya	10
4.3 Undang-Undang Subsider	11
4.3.1 <i>Regulasi UNTAET</i>	11
4.3.2 <i>Undang-Undang Indonesia</i>	11
5. PERANAN DNTP & LLP	12
5.1 Penyelesaian sengketa tanah dan bangunan melalui mediasi	12
6. JUMLAH KASUS YANG DIBAWA KE HADAPAN PENGADILAN-PENGADILAN DISTRIK SEJAK 2000	13
7. CONTOH-CONTOH KASUS YANG DIBAWA KE HADAPAN PENGADILAN-PENGADILAN DISTRIK	14
7.1 Kasus Rosario dos Martires	14
7.2 Kasus Baucau Pousada	15
7.3 Kasus Carrascalao	16
8. KESIMPULAN	17

1. RINGKASAN EKSEKUTIF

Tujuan dari laporan ini adalah untuk memberikan tinjauan luas tentang status hukum tanah pada saat ini di Timor Leste dan program-program yang sedang dilakukan untuk mengembangkan sistem hak milik yang komprehensif. Laporan ini tidak akan menyediakan analisa yang lengkap dan definitif tentang semua instrumen hukum yang sudah ada atau yang diusulkan mengenai hak milik di Timor Leste. Namun, diharapkan bahwa laporan ini akan merupakan dokumen yang dapat diakses yang menjelaskan hal yang kompleks dan belum dimengerti dengan baik, yang sangat penting dalam perkembangan Timor Leste sebagai negara demokrasi yang efektif. Untuk mencapai hal tersebut, kami akan berusaha mengidentifikasi ketentuan-ketentuan yang paling signifikan dari berbagai macam instrumen hukum (baik rancangan maupun undang-undang yang telah diundangkan) di bidang hukum tanah. Laporan ini juga akan meneliti beberapa kasus dari sejumlah kecil kasus yang telah diputuskan oleh pengadilan untuk memberi gambaran tentang penerapan hukum tanah oleh pengadilan di Timor Leste sampai saat ini dan persoalan-persoalan penting yang timbul dari penerapan hukum tanah tersebut.

Sebagai bagian dari kegiatan pemantauan atas sistem peradilan di Timor Leste, JSMP telah memantau dan menganalisa kasus hukum perdata di pengadilan-pengadilan Distrik. Sebagaimana dinyatakan dalam Laporan JSMP yang berjudul “Pengelolaan dan Manajemen Kasus: Analisa Statistik, 2003 – pertengahan 2004”, pada tahun 2003¹ kasus hukum tanah merupakan kira-kira 16% dari jumlah kasus perdata yang dibawa ke hadapan Pengadilan Distrik dan Pengadilan Tinggi. JSMP mengetahui bahwa hanya sebagian kecil sengketa tanah sudah diserahkan kepada sistem peradilan, namun, hal ini cenderung mencerminkan masalah umum yang berkaitan dengan sistem peradilan pada saat ini dan tidak menunjukkan bahwa kepemilikan tanah adalah persoalan yang tidak penting bagi masyarakat Timor Leste. Menurut JSMP, kepemilikan tanah jelas merupakan persoalan penting.

Pertama-tama laporan ini bertujuan untuk memantau kemajuan yang dicapai dalam satu kasus hukum tanah sampai mencapai putusan akhir di Pengadilan Distrik Dili pada tahun 2004. Namun, tujuan pertama ini tidak dapat terwujud, karena kebanyakan sidang untuk kasus perdata ditunda, yang termasuk kasus hukum tanah, selama tahun 2004.² Oleh karena itu JSMP memilih tiga sengketa tanah yang dibahas dalam laporan ini, yang telah mulai diproses di pengadilan-pengadilan distrik, dan salah satu kasus tersebut telah diselesaikan dan dua kasus ditunda selama periode yang cukup lama. Untuk kasus-kasus dimana putusan akhir belum dijatuhkan, tidak ada maksud untuk menguraikan pendapat JSMP tentang keputusan hukum yang tepat, sebaliknya laporan ini hanya bertujuan untuk

¹ Semua laporan JSMP tersedia di www.jsmp.minihub.org. JSMP tidak dapat mengakses arsip kasus perdata untuk 2004 karena semua arsip, bahkan arsip yang sedang diproses, berada di Pengadilan Tinggi.

² Lihat *Laporan JSMP*, ‘Tinjauan tentang Pengadilan-Pengadilan 2004’, 17 Desember 2004 dan *Update Keadilan JSMP* 13/2004, ‘Pengadilan Distrik Dili Menjatuhkan Dua Putusan dalam Kasus Kekerasan Domestik’, 15 – 19 November 2004.

membahas kasus tersebut dengan memberi contoh tentang jenis perkara yang dibawa ke hadapan pengadilan.

Sebelum membahas ketiga kasus hukum tanah untuk memberi gambaran luas, laporan ini akan terlebih dahulu meringkas latar belakang historis yang penting untuk mengerti persoalan yang berkaitan dengan hukum tanah di Timor Leste. Laporan ini kemudian akan menguraikan undang-undang yang berlaku pada saat ini mengenai hak milik di Timor Leste dan sistem baru untuk hukum tanah yang sedang dikembangkan dan dipertimbangkan oleh para perancang undang-undang. Laporan ini juga akan membahas peranan penting yang dijalankan oleh Direktorat Tanah dan Bangunan (DNTP), sebuah lembaga dalam Kementerian Kehakiman, dan Program Hukum Tanah USAID-ARD (“LPP”). Namun, JSMP tidak memantau pekerjaan DNTP dan tidak bertujuan untuk menganalisa keputusan-keputusannya. Informasi mengenai DNTP diperoleh melalui wawancara dengan Direktur DNTP. Informasi mengenai LLP diperoleh dari laporan-laporannya dan melalui wawancara dengan *Ketua* dan *Senior Research Coordinator*.

2. PENDAHULUAN

Kepemilikan tanah dan bangunan merupakan keprihatinan besar di Timor Leste karena ada ketidakpastian pada saat ini tentang kepemilikan atas sejumlah besar bangunan. Masalah terbesar yang paling menonjol pada saat ini adalah kenyataan bahwa belum ada sistem untuk pengaturan dan pendaftaran tanah. Pembentukan dan pelaksanaan sistem pendaftaran tanah belum dapat diwujudkan karena sejumlah alasan, yang utama adalah konflik yang belum diselesaikan mengenai hak atas tanah yang diperoleh pada masing-masing periode dalam sejarah penjajahan Timor Leste yang cukup panjang. Sebagai akibat dari kebingungan yang dirasakan para anggota masyarakat tentang kepemilikan tanah, sejumlah sengketa tanah telah dibawa ke hadapan pengadilan-pengadilan distrik. Pada dasarnya, keadaan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan di Timor Leste pada saat ini sangat kompleks. Sebagaimana dikatakan oleh Daniel Fitzpatrick, “seandainya seorang ingin menciptakan masalah klaim tanah yang ‘paling rumit’, tentu saja orang tersebut akan mencantumkan sebagian besar unsur yang terdapat di Timor Leste yang baru independen ini”.³ Oleh karena itu, laporan ini akan terbatas pada apa yang dianggap oleh JSMP sebagai persoalan-persoalan utama yang berkaitan dengan hukum tanah dan kepemilikan tanah di Timor Leste pada saat ini. Laporan ini juga akan mengacu pada ketiga sengketa hukum tanah yang baru-baru ini dibawa ke hadapan pengadilan untuk menggambarkan persoalan tersebut.

Kejadian sosial dan politik yang menimbulkan persoalan tanah yang begitu kompleks di Timor Leste telah didokumentasi dengan baik.⁴ Penjajahan oleh Portugal dan pendudukan oleh Indonesia sampai 1999 berakibat dengan penerapan beberapa sistem kepemilikan tanah dan bangunan, pengambilan dan re-distribusi hak milik oleh pemerintah dan pemindahan penduduk. Pemindahan terpaksa terhadap sejumlah besar

³ Daniel Fitzpatrick, ‘Klaim Tanah di Timor Leste: Sebuah Penilaian Awal’, (2001) *Australian Journal of Asian Law*, Vol 3(2), 135-166, di 135.

⁴ Lihat pada umumnya Fitzpatrick, ‘Klaim Tanah di Timor Leste’.

orang Timor Leste bersama dengan penghancuran besar-besaran terhadap hak milik serta catatan hak milik pada tahun 1999 memperburuk ketidakpastian ini dan meningkatkan potensi untuk sengketa tentang kepemilikan tanah dan bangunan. Setiap struktur hukum dan politik yang didirikan sejak 1999 juga meningkatkan kompleksitas situasi yang dihadapi sekarang.

Direktorat Tanah dan Bangunan di pemerintah RDTL (*Dirrecao Nacional de Terras e Propriedades* (DNTP)), yang didukung oleh Program Hukum Tanah USAID-ARD yang independen (LLP), telah merancang sejumlah undang-undang tanah. *Undang-Undang No.1/2003, Sistem Hukum atas Harta Tetap dan Undang-Undang tentang Pengelolaan Hak Milik Negara/ Penyewaan Hak Milik Negara* sudah mulai berlaku. *Undang-Undang tentang Penyewaan secara Perorangan* telah disahkan oleh Parlemen tetapi belum mulai berlaku. Undang-undang tentang *Mediasi Sengketa Tanah dan Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik* telah disampaikan kepada Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri tetapi belum dibahas oleh Dewan Menteri.⁵

Jelas bahwa ada keperluan agar pemerintah dan parlemen secepatnya mempertimbangkan Undang-Undang tentang *Mediasi Sengketa Tanah dan Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik*. Semakin sulit bagi para aktor pengadilan dan DNTP untuk menyelesaikan sengketa tanah tanpa sistem hukum yang komprehensif dan stabil. Penting agar pemerintah memfasilitasi penyelesaian yang konklusif atas sengketa tanah untuk membantu mempertahankan stabilitas di tengah masyarakat dan menciptakan lingkungan yang mendukung investasi oleh para investor domestik maupun asing, dan pada gilirannya pertumbuhan ekonomi.

3. LATAR BELAKANG

Portugal menjajah dan menguasai Timor Leste selama lebih dari 400 tahun, sampai bulan November 1975 ketika kemerdekaan diproklamasikan. Pada bulan Desember 1975, Timor Leste diserbu oleh Indonesia. Pendudukan Indonesia berakhir pada bulan Agustus 1999 ketika penduduk Timor Leste memilih kemerdekaan dalam jajak pendapat yang dikoordinasikan oleh PBB. Setelah hasil jajak pendapat diumumkan, kira-kira 1400 orang Timor Leste dibunuh, dan 200.000 orang dipaksa untuk meninggalkan Timor Leste oleh para milisi pro-otonomi dan Tentara Nasional Indonesia (TNI). Pemerintahan Transisi PBB (UNTAET) dibentuk pada bulan Oktober 1999 untuk mendukung pembangunan kembali Timor Leste.

Selama periode penjajahan oleh Portugal yang berlangsung selama 400 tahun, hukum Portugal diterapkan, termasuk hukum tanah Portugal. Namun, hukum adat atau hukum tanah tradisional tetap berlaku, dan diterapkan bersama dengan hukum tanah Portugal. Setelah penyerbuan Indonesia pada bulan Desember 1975, hukum Indonesia menggantikan hukum Portugal di Timor Leste (walaupun sekali lagi hukum dan kebiasaan adat mengenai penggunaan tanah tetap diterapkan di banyak daerah).

⁵ Wawancara dengan Edwin Urresta dan Rod Nixon, Program Hukum Tanah USAID-ARD, 7 Juni 2005.

Selama penjajahan Indonesia, sejumlah gedung yang dulu dimiliki pemerintah Portugal diduduki oleh orang-perorang /individu. Selain itu, tanah yang dulu dimiliki oleh orang-orang tertentu (yang melarikan diri dari Timor Leste selama penyerbuan Indonesia) diduduki dan dijual oleh orang lain. Bentuk dan struktur gedung-gedung juga dirubah oleh para penghuni baru.

Dalam kekerasan yang dilakukan pada tahun 1999, kira-kira 200,000 orang Timor Leste dipaksa untuk meninggalkan tempat tinggalnya. Mayoritas gedung dan dokumen resmi terbakar. Ketika Timor Leste memperoleh kemerdekaannya pada tahun 1999 sejumlah besar orang Timor Leste kembali, termasuk sebagian orang yang telah tinggal di luar negeri selama lebih dari 25 tahun. Keadaan ini menimbulkan sengketa dan pertengkaran antara para pemilik tanah dan bangunan dari jaman Portugal dengan mereka yang memilikinya selama jaman Indonesia.

Pada dasarnya, “ada empat kategori orang yang dapat mengklaim tanah di Timor Leste: demi kepentingan adat; hak atas tanah yang dikeluarkan pada jaman Portugal atau jaman Indonesia; penempatan sejak kemerdekaan yang diperoleh melalui jajak pendapat pada 1999”.⁶ Berbagai macam sistem tanah dan bangunan diterapkan pada waktu yang berbeda dalam sejarah Timor Leste, yang menimbulkan berbagai macam klaim, bersama dengan begitu banyak peralihan hak milik yang tidak jelas selama periode tersebut, yang berarti bahwa pemerintah Timor Leste pada saat ini menghadapi tantangan-tantangan yang cukup rumit. Pernah dikatakan bahwa “tantangan tersebut menyangkut penyelesaian klaim tanah dan persiapan undang-undang tentang Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah yang akan menerapkan masing-masing hak atas tanah yang berasal dari jaman yang berbeda ke dalam satu kerangka yang konsisten.”⁷

Dari jumlah bidang tanah yang diperkirakan sebanyak 200,000 di Timor Leste, kurang dari 25% pernah didaftarkan secara resmi. Mayoritas bidang tanah dikuasai oleh pemilik tanah tradisional, yang sebagian besar adalah komunitas, berdasarkan sistem kepemilikan tanah adat.⁸ Mayoritas bidang tanah yang terdaftar, sebenarnya didaftarkan selama periode pendudukan Indonesia, dan lebih sedikit didaftarkan pada jaman penjajahan Portugal.⁹

Sejak undang-undang tanah yang pertama sejak kemerdekaan disahkan (Undang-Undang 1/2003) 10,000 klaim tanah diajukan di Timor Leste.¹⁰ Dari 10,000 klaim tersebut,

⁶ Fitzpatrick, ‘Klaim Tanah di Timor Leste’, h. 135.

⁷ Urresta, E dan R Nixon, *Temuan Penelitian, Pilihan-Pilihan dan Rekomendasi Kebijakan untuk Undang-Undang tentang Hak atas Tanah dan Restitusi Sertifikat Tanah*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, Juli 2004, h. 38.

⁸ Sistem Kepemilikan Tanah Adat beroperasi di Timor Leste sebelum dan selama jaman penjajahan Portugal. Sistem-sistem lokal mengatur distribusi, peralihan dan penggunaan tanah, dan tetap berlaku sampai sekarang. Walaupun Timor Leste dikuasai oleh Portugal dan Indonesia, sistem-sistem lokal ini tetap berlaku, pada khususnya di daerah pedesaan. Ibid, h. 10.

⁹ Ibid, h. 1.

¹⁰ Yang sebagian besar diakibatkan oleh pemindahan selama dan menjelang akhir pendudukan Indonesia: lihat Ibid.

diperkirakan bahwa kira-kira 90% klaim diajukan oleh warga negara Indonesia.¹¹ Jelas ada keperluan yang mendesak untuk mengembangkan dan mengesahkan undang-undang yang akan menetapkan jenis hak atas tanah yang berlaku sebelum kemerdekaan yang dapat dibenarkan di kemudian hari, dan jenis hak atas tanah yang mempunyai kewenangan yang lebih tinggi, apabila terdapat lebih dari satu klaim atas tanah atau bangunan yang sama.

4. UNDANG-UNDANG TANAH YANG BERLAKU DI TIMOR LESTE¹²

Pasal 54 dari Konstitusi RDTL mengakui hak atas milik pribadi:

- “1. Setiap warga negara mempunyai hak milik pribadi, yang dapat dialihkan kepada orang lain, selama masih hidup atau pada saat meninggal dunia, sesuai dengan undang-undang.
3. Penuntutan resmi dan pengambilan alihan kepemilikan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan setelah ganti rugi yang layak dibayar, sesuai dengan undang-undang.
4. Hanya warga negara nasional yang mempunyai hak milik atas tanah”.

Pemerintah Timor Leste telah menetapkan prioritas untuk (a) mengembangkan sebuah undang-undang tanah yang menggabungkan hak atas tanah dari masing-masing jaman dan sistem ke dalam satu sistem hak atas tanah yang konsisten, dan (b) menetapkan pedoman-pedoman untuk memproses klaim yang diajukan mengenai penuntutan dan pengambilan yang melanggar hak kepemilikan.

Keputusan telah diambil untuk mengembangkan undang-undang tanah di Timor Leste secara bertahap, beberapa undang-undang akan disiapkan dalam urutan sebagai pendekatan yang akan dilaksanakan tahap demi tahap.

¹¹ Lihat Urresta, E dan R Nixon, *Laporan Penelitian Terakhir: Tinjauan Luas atas Kegiatan Penelitian LLP*, Juli 2004.

¹² Menurut sistem hirarki undang-undang yang berlaku di Timor Leste pada saat ini, Konstitusi RDTL adalah undang-undang tertinggi di Timor Leste. Undang-undang nasional yang disahkan oleh Parlemen Nasional sejak 20 Mei 2002 adalah undang-undang tertinggi berikutnya, kemudian peraturan pemerintah yang disahkan oleh Dewan Menteri. Kalau tidak ada Undang-Undang Nasional ‘yang meliputi’ subyek tertentu, regulasi UNTAET (yang diundangkan dari 27 November 1999 sampai 20 Mei 2002) tetap berlaku. Kalau tidak ada Undang-Undang Nasional dan Regulasi UNTAET, undang-undang Indonesia tetap berlaku: lihat Regulasi UNTAET No. 1999/1, bagian 3.1. Pada tahun 2002 Dewan Menteri menerima proposal dari DNTP untuk mengembangkan kebijakan dan undang-undang hukum tanah sebagai proses langkah demi langkah. Diharapkan bahwa pendekatan ini akan memungkinkan Pemerintah, Parlemen dan pihak lain yang berkepentingan untuk memberi kontribusi substansif yang akan memperkuat keabsahan dan penerapan Undang-Undang Tanah di Timor Leste. Urresta, E dan R Nixon, *Temuan Penelitian dan Rekomendasi Kebijakan untuk Pengelolaan Hak Milik Negara/Penyewaan Hak Milik Negara dan Hak Milik Swasta*, Program Hukum Tanah USAID-ARD, 18 Oktober 2003, h. 5.

4.1 Undang-Undang No. 1/2003 Sistim Hukum atas Harta Tetap

Instrumen legislatif utama yang berlaku pada saat ini adalah Undang-Undang No 1/2003 – Sistim Hukum atas Harta Tetap, yang mulai berlaku pada tanggal 10 Maret 2003. Undang-undang ini “pada dasarnya merupakan undang-undang pokok atau payung yang melandasi Sistim Hukum atas Harta Tetap”¹³ dan menetapkan aturan umum yang perlu dikembangkan lebih lanjut melalui proses yang teratur dan bertahap. Tujuan undang-undang ini adalah (1) menetapkan yurisdiksi hukum yang jelas untuk mengurus persoalan tanah; (2) mendefinisikan istilah hukum yang berkaitan dengan hukum tanah; (3) menentukan apa yang merupakan Hak Milik Negara (publik maupun pribadi); (4) membentuk DNTP sebagai badan hukum yang mempunyai kewenangan substantif; dan (5) membuka kesempatan untuk penerapan undang-undang pada masa depan yang akan meningkatkan Sistim Hukum atas Harta Tetap.¹⁴ Ketentuan utama dalam Undang-Undang No 1/2003 adalah sebagai berikut:

- Pasal 1 mendefinisikan benda tak bergerak (tanah) sebagai hak milik *predial*¹⁵ dan benda bergerak yang berada di atasnya secara permanen. Yaitu, tanah serta gedung, perkebunan, tanaman, pohon dan lain-lain.
- Pasal 4 menetapkan bahwa semua Hak Milik Negara yang dulu dimiliki Negara Portugal menjadi milik Negara Timor Leste. Demikian pula, Pasal 16.2 mengatur bahwa semua Hak Milik Negara yang diperoleh atau dibangun di bawah rezim Indonesia menjadi milik Negara Timor Leste. Article 16.3 mengatur bahwa hak atas tanah yang diperoleh atas hak milik yang disebutkan dalam Pasal 16.2, akan dilindungi, asal disertai itikad baik dan pembayaran telah dilakukan.
- Pasal 5 mengatur tentang hukuman pidana untuk pengambilalihan yang tidak sah. Pasal 6 menerapkan hukuman pidana untuk penempatan yang tidak sah.
- Pasal 7 dan Pasal 8 mengatur tentang pengeluaran/pengusiran secara administratif.
- Pasal 10 dan Pasal 11 mengatur tentang banding yudisial atas perintah pengeluaran/pengusiran.
- Pasal 12 mengatur tentang proses pendaftaran klaim tanah bagi *warga negara nasional*. Warga Negara Timor Leste yang mana hak miliknya telah diambilalih atau ditempati secara tidak sah diberi periode satu tahun untuk mengajukan klaim kepada DNTP (dari 10 Maret 2003 sampai 10 Maret 2004).¹⁶ Pasal 13.1

¹³ Urresta, E dan R Nixon, Laporan Tentang Hasil Penelitian dan Rekomendasi Kebijakan Untuk Administrasi Tanah Negara / Penyewaan Tanah Pemerintah dan Tanah Pribadi, h 5.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ “Yang merupakan, berkaitan dengan atau terletak di atas tanah”: Bryan A. Garner (ed), *Black's Law Dictionary* 8th ed, West Group, 2004.

¹⁶ Dimaksudkan agar sengketa tanah didaftarkan untuk mediasi konflik dan restitusi hak milik administratif. Konflik menyiratkan bahwa tanah tersebut diklaim oleh lebih dari satu pihak, atau sebuah pihak

menetapkan batasan waktu satu tahun (maksudnya dari 10 Maret 2003 sampai 10 Maret 2004) bagi semua *orang asing* untuk mendaftarkan klaim tanah (atas tanah yang dimiliki sebelum 19 Mei 2002) dan informasi yang terkait. Kegagalan untuk menaati syarat ini berarti tanah/bangunan dalam kategori ini dianggap ditinggalkan dan menjadi milik negara. Pasal 13 juga menjelaskan bahwa undang-undang yang akan dikeluarkan di kemudian hari akan menentukan hak dan akibat, kalau ada, yang dapat timbul dari klaim tersebut.

- Menurut Pasal 12.3 tanah/bangunan yang ditinggalkan dan tidak dimiliki orang tertentu, dianggap menjadi milik Negara setelah tanggal 10 Maret 2004.

4.2 Undang-Undang Tanah Lainnya¹⁷

Undang-undang tentang Penyewaan Hak Milik Pribadi disetujui oleh Dewan Menteri pada tanggal 24 Juni 2004 dan disahkan oleh Parlemen pada 24 Mei 2005. Undang-undang ini belum diundangkan oleh Presiden atau diterbitkan dalam Lembaran Negara (maksudnya, belum mulai berlaku).

Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Hak Milik Negara/Penyewaan Hak Milik Negara disahkan oleh Dewan Menteri¹⁸ dan diundangkan oleh Presiden pada Desember 2004. Peraturan tersebut mulai berlaku pada tanggal 24 Mei 2005.

Undang-undang tentang *Mediasi Sengketa Tanah* diselesaikan oleh LLP dan Kementerian Kehakiman pada bulan Mei 2004. Undang-undang tersebut sedang dipertimbangkan oleh Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri sebelum disampaikan kepada Dewan Menteri.

Rancangan *Undang-Undang tentang Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik* disampaikan kepada Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri pada akhir 2004.¹⁹

mempersoalkan pendudukan yang dilakukan pihak lain. Setelah hak-hak dibenarkan atau 'direstitusikan', warga negara nasional berhak untuk mendaftarkan tanahnya secara resmi.

¹⁷ Informasi yang diperoleh dari wawancara dengan Edwin Urresta dan Rod Nixon Program Hukum Tanah USAID-ARD, 7 Juni 2005.

¹⁸ Peraturan Pemerintah dapat disahkan, dan diamendemen oleh Dewan Menteri dan tidak perlu dikirim kepada Parlemen untuk ditinjau dan disetujui.

¹⁹ Undang-undang ini mengatur hal-hal berikut:

- Penaatan oleh pemilik orang asing – yaitu, sistem restitusi untuk hak milik lama yang dipegang orang asing.
- Jenis-jenis hak atas tanah
- Opsi-opsi untuk mendaftarkan tanah
- Mengatur tentang pembentukan dewan tanah untuk mengelola pemberian hak milik atas tanah/bangunan. Dewan ini akan merupakan badan independen dengan wakil dari pemerintah, gereja, dan organisasi lain untuk menjamin transparansinya. Dewan ini akan mengeluarkan keputusan administratif berdasarkan analisa teknis yang dilakukan oleh DNTP. Ada sejumlah langkah yang diuraikan untuk melaksanakan suatu keputusan.

Dengan pengesahan undang-undang ini, pemberian hak milik atas tanah dapat dimulai tahun depan: wawancara dengan Edwin Urresta, Ketua, Program Hukum Tanah USAID-ARD, 7 Juni 2005.

4.3 Undang-Undang Subsider

4.3.1 *Regulasi UNTAET*

Regulasi disahkan oleh UNTAET untuk memfasilitasi pengelolaan aset dan melarang pelaksanaan transaksi tanah di Timor-Leste oleh warga negara dan perusahaan Indonesia sebagai tindakan sementara sampai saatnya diberlakukannya sistem hak milik yang komprehensif.

Pengelolaan aset diuraikan dalam Pasal 7.1 dari Regulasi UNTAET 1999/1 yang menyatakan bahwa UNTAET harus mengelolai benda tak bergerak dan benda bergerak di wilayah Timor Leste, termasuk uang, rekening bank, dan harta benda lain yang dimiliki, atau terdaftar atas nama Republik Indonesia, atau organ dan lembaganya. Menurut Pasal 7.2 UNTAET juga harus mengelola semua harta benda, yang disebutkan dalam Pasal 7.1 dari Regulasi ini dan milik swasta yang ditinggalkan setelah tanggal 30 Agustus 1999, yaitu tanggal jajak pendapat, sampai saatnya pemilik yang sah dapat ditentukan.

Yang penting juga, Regulasi UNTAET 2000/27, tentang Larangan Sementara terhadap Transaksi Tanah di Timor Leste oleh Warga Negara Indonesia yang tidak menetap di Timor Leste dan oleh perusahaan Indonesia, melarang penjualan tanah dan pemberian kepentingan hak sewa oleh warga negara dan perusahaan Indonesia.

4.3.2 *Undang-Undang Indonesia*

Pasal 165 dari Konstitusi RDTL bersama dengan Undang-Undang No 2/2002 – yaitu, Penafsiran Undang-Undang yang Berlaku dan Bagian 2 & 3 dari Regulasi UNTAET 1999/1 tentang Kewenangan Pemerintahan Transisi di Timor Leste memberlakukan undang-undang yang diterapkan di Timor Leste sebelum mandat UNTAET, sejauh tidak bertentangan dengan standar hak asasi manusia internasional atau undang-undang yang dikeluarkan di kemudian hari. Pada teorinya, ini berarti bahwa undang-undang Indonesia dapat diterapkan untuk menyelesaikan sengketa tentang tanah dan bangunan apabila belum ada undang-undang tanah yang komprehensif di Timor Leste.

Indonesia mempunyai sejumlah Peraturan Dasar tentang Tanah, namun ketentuan yang paling relevan diatur dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria No.5/1960. Menurut Pasal 23:

- “(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) tentang pendaftaran tanah yang meliputi (a) pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, (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.”

Walaupun demikian, dengan mengingat rencana-rencana yang disusun pada saat ini untuk menciptakan sistem hak milik yang komprehensif untuk Timor Leste dan moratorium atas transaksi hak milik di bawah Regulasi-Regulasi UNTAET, rupanya bahwa Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria tidak mempunyai penerapan praktis dan hanya dapat diterapkan secara teoritis saja.

5. PERANAN DNTP & LLP

Kementerian Kehakiman, melalui DNTP, bertanggungjawab untuk mengelola “benda tak bergerak” (misalnya tanah) di Timor Leste. Berdasarkan Pasal 17.1 dari Undang-Undang 1/2003, DNTP bertanggungjawab untuk mengidentifikasi semua tanah di Timor Leste sampai saatnya diterapkan sistem hukum tanah yang resmi. Berdasarkan Pasal 17.2 DNTP harus mendaftarkan dan menerbitkan hak atas tanah untuk semua subyek hukum.

Menurut Pasal 17.3, DNTP juga bertanggungjawab untuk mengusulkan kebijakan tanah nasional serta merancang undang-undang tanah.

Program Hukum Tanah ARD untuk Timor-Leste (LLP) adalah program independen yang didanai oleh USAID yang dibentuk untuk mendukung Kementerian Kehakiman dan berkerjasama dengan DNTP dan Universitas Nasional Timor Lorosa'e (UNTL) untuk mengembangkan dan merancang sistem hukum tanah untuk Timor Leste. LLP melakukan penelitian, serta menyiapkan dan menyampaikan empat laporan besar kepada pemerintah mengenai (1) Pengelolaan Hak Milik Negara/Penyewaan Hak Milik Negara, (2) Mediasi Sengketa Tanah, (3) Hak atas tanah dan Restitusi Hak Milik, dan (4) Penaatan oleh Pemilik Orang Asing terhadap Konstitusi. Berdasarkan penelitian tersebut, LLP memberikan bantuan teknis terhadap perancangan undang-undang tanah yang terpenting.

Sebagaimana tercatat dalam Bagian 4.2 di atas, sejumlah undang-undang yang didasarkan temuan penelitian dan rekomendasi kebijakan dari LLP sedang melewati lembaga dan prosedur legislatif pemerintah RDTL.

5.1 Penyelesaian sengketa tanah dan bangunan melalui mediasi

DNTP menjalankan peranan administratif dan pengawasan mengenai *hak milik publik* dan *hak milik swasta* dan diberi status khusus untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak melalui mediasi di luar pengadilan, berdasarkan Undang-Undang 1/2003. Mediasi digunakan untuk menyelesaikan sengketa sebagai cara untuk menghindari konflik antara para pihak yang mempunyai kepentingan yang berbeda. Di Timor Leste sebagian besar sengketa tanah diselesaikan di luar sistem pengadilan.

Proses mediasi diterapkan selama periode UNTAET. Kira-kira sepertiga dari semua sengketa tanah akan melewati mediasi pada tingkat nasional maupun tingkat distrik, melalui cabang lokal DNTP di ke-13 distrik. Mediasi dilakukan di distrik oleh para petugas DNTP dan juga melibatkan para tokoh komunitas yang telah diberi latihan. Mediasi yang dilakukan oleh tokoh komunitas disebut *penyelesaian tradisional* dan dimulai oleh DNTP. DNTP juga memberi latihan kepada komunitas tentang strategi-strategi mediasi.²⁰

6. JUMLAH KASUS YANG DIBAWA KE HADAPAN PENGADILAN-PENGADILAN DISTRIK SEJAK 2000

Semua Pengadilan Distrik²¹ mempunyai baik yurisdiksi pidana maupun yurisdiksi perdata (Regulasi UNTAET 2000/11, Bagian 6). Yurisdiksi perdata yang dimiliki pengadilan meliputi sengketa tanah.

Pengadilan Distrik Oecussi, Baucau dan Suai menerima sedikit sekali sengketa tanah, dan semua kasus yang diterimanya belum mencapai keputusan akhir.²² Sejak awal 2000, 267 kasus perdata didaftarkan di Pengadilan Distrik Dili. 79 kasus berhubungan dengan tanah dan bangunan, 38 kasus telah diputuskan oleh pengadilan distrik.²³ Selama 2004 JSMP tidak melihat keputusan akhir yang berhubungan dengan tanah dan bangunan.²⁴ Namun pada awal Januari 2005, dua kasus diputuskan. Sejumlah banding (baik banding sela maupun banding atas putusan akhir) berasal dari masing-masing pengadilan distrik, namun Pengadilan Tinggi belum mengeluarkan keputusan dalam kasus-kasus tersebut, karena belum mengadili banding terhadap kasus perdata.²⁵

²⁰ Wawancara yang dilakukan dengan Pedro Xavier, Direktur DNTP, 7 Juli 2004.

²¹ Ada empat pengadilan distrik di Timor Leste: Dili, Baucau, Suai dan Oecusi, serta Panel Khusus untuk Kejahatan Berat, dan Pengadilan Tinggi.

²² Sejak Januari 2005 tidak mungkin untuk mengakses keputusan dari pengadilan distrik atau Pengadilan Tinggi, jadi ada kemungkinan bahwa keputusan telah dijatuhkan dalam kasus-kasus ini yang belum diketahui oleh JSMP (walaupun kami berusaha untuk memantau setidaknya-tidaknya 80% kasus di semua pengadilan).

²³ Data yang disusun oleh kepaniteraan mengenai sengketa perdata, Agustus 2004. Total ini tidak termasuk dua kasus sengketa tanah yang mencapai keputusan akhir pada bulan Januari 2005.

²⁴ Keputusan ditunda dalam kasus-kasus tersebut dari 2003 ke atas karena prosedur perdata dihentikan. Pemberhentian prosedur perdata berhubungan dengan masalah-masalah umum yang dihadapi oleh semua pengadilan distrik. Pada khususnya, dari bulan Juli 2003, 8 hakim Timor Leste pergi ke Portugal untuk mengikuti latihan, yang berakibat dengan pengurangan jumlah hakim dan oleh karena itu jumlah kasus yang dapat diadili oleh pengadilan juga berkurang. Demi alasan tersebut, kasus pidana diprioritaskan di atas kasus perdata. Walaupun para hakim tersebut kembali dari Portugal pada pertengahan 2004, mulai pada September 2004 semua pengadilan aktor nasional harus mengikuti program latihan wajib di Pusat Latihan Yudisial di Dili. Pada Januari 2005 latihan intensif ini dijadwalkan untuk dua setengah tahun lagi. Empat hakim internasional, satu jaksa internasional dan satu pembela internasional (yang semua berasal dari negara yang berbicara bahasa Portugis), sedang bekerja di Pengadilan-Pengadilan Distrik. Kekurangan aktor pengadilan untuk menangani kasus yang telah bertumpuk-tumpuk berarti bahwa kasus pidana tetap merupakan prioritas utama. Para aktor pengadilan internasional juga menghadapi kesulitan untuk menggunakan hukum perdata Indonesia (yang mereka tidak kuasai, dan sampai sekarang hanya diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris) dan banyak dokumen/berkas perkara harus diterjemahkan dari bahasa Inggris ke dalam Tetun atau Portugis.

²⁵ Lihat *Laporan JSMP*, "Tinjauan luas atas Sektor Peradilan: Maret 2004".

7. CONTOH-CONTOH KASUS YANG DIBAWA KE HADAPAN PENGADILAN-PENGADILAN DISTRIK

Untuk menggambarkan berbagai kompleksitas nyata yang berkaitan dengan sengketa tanah yang sedang ditangani oleh pengadilan-pengadilan distrik, JSMP memutuskan untuk meneliti tiga kasus yang menyangkut sejumlah kepentingan yang berbeda. Kasus-kasus ini menimbulkan persoalan yang berhubungan dengan pengambilalihan tanah 'adat' (hak milik yang diciptakan berdasarkan hukum adat) oleh masing-masing pemerintah, peralihan tanah secara sah oleh masing-masing pemerintah kepada orang pribadi pada masa lalu, pendudukan tanah/bangunan oleh pasukan militer Indonesia, dan tanah yang dikosongkan oleh pemilik yang meninggalkan Timor selama pendudukan Indonesia yang berlangsung selama 25 tahun. Pemrosesan kasus tersebut oleh pengadilan dibahas dengan mengetahui bahwa undang-undang baru belum disahkan untuk secara spesifik menangani masing-masing skenario tersebut.²⁶

JSMP mengimbau kepada pemerintah dan parlemen Timor Leste untuk membahas dan mengesahkan undang-undang tentang *Mediasi Sengketa Tanah*, dan *Undang-Undang tentang Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik* agar pengadilan dan warga negara Timor Leste, serta sejumlah orang asing yang memiliki tanah, dapat mempunyai kepastian mengenai hak atas tanah dan hak atas restitusi.

Sejak Undang-Undang 1/2003 diundangkan, beberapa keputusan telah dijatuhkan yang bertentangan dengan Undang-Undang tersebut. Misalnya, dalam kasus *Baucau Pousada* tanah dan bangunan diambilalih untuk menjalankan bisnis tanpa izin dari pemilik tanah. Namun, putusan sela dari pengadilan mengizinkan pihak yang mengambil-alih tanah tersebut untuk melanjutkan bisnisnya. Tanah dan bangunan ini seharusnya dikelola oleh negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 dari Undang-Undang No.1/2003, atau bila tidak sesuai dengan ketentuan pasal ini, maka setidaknya status tanah tersebut harus dinyatakan sebelum persetujuan dicapai.

7.1 Kasus Rosario dos Martires

Penggugat (Joao Jose do Rosario dos Martires) dan kelima saudara kandungnya adalah anak Maria Esmeralda Madalena Sequeira dos Martires dan Joao Jose Carrezedo de Sousa dos Martires yang meninggal pada bulan September 1976 di Australia.

²⁶ Satu situasi yang sering terjadi yang tidak dibahas adalah persoalan mengenai tanah yang dimiliki orang asing dan hak milik atas tanah/bangunan atau hak atas kompensasi yang berlaku pada saat ini. Menurut Survei ARD, 73% klaim tanah yang didaftarkan, yang akan diadili di kemudian hari sesuai dengan undang-undang yang belum dikembangkan, sebenarnya diajukan oleh orang asing. Kami mencatat bahwa *Undang-Undang tentang Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik* belum disahkan oleh Dewan Menteri atau Parlemen. Lihat Urresta, E dan R Nixon, *Temuan Penelitian, Pilihan-Pilihan dan Rekomendasi Kebijakan agar Konstitusi ditaati oleh Orang Asing yang mengklaim, Hak-Hak Lama Pribadi yang Mutlak di Timor-Leste*, h. 8.

Selama dia masih hidup, almarhum Joao Jose C. De Sousa Ferreira Martires memiliki sebidang tanah dengan bangunan permanen di atasnya (sesuai dengan Alvara De Concessao 2.@ VIA tertanggal 2 Juni 1955) terletak di Colmera, Dili. Penggugat menduduki rumah ini sebelum mengungsi ke Australia pada tahun 1975.

Setelah Tentara Nasional Indonesia (TNI) menyerbu Timor Leste pada tahun 1975 tanah dan bangunan penggugat menjadi markas TNI yang dipanggil *Ajenrem*. Selama waktu itu penggugat selalu mempertahankan kontak dengan pihak TNI yang menduduki rumah tersebut.

Setelah TNI meninggalkan Timor Leste pada tahun 1999 Dewan Solidaritas Mahasiswa (DSM) (Tergugat) menduduki rumah tersebut.

Penggugat mengajukan klaim atas tanah/bangunan tersebut kepada DNTP pada tanggal 13 November 2000. DNTP mengeluarkan instruksi pada tanggal 3 Agustus 2001 kepada DSM dan memerintahkan mereka untuk segera mengosongkan tanah/bangunan tersebut. Walaupun instruksi dikeluarkan oleh DNTP, DSM tidak pindah.

DSM mempersoalkan status penggugat. Dokumen-dokumen lain menunjukkan bahwa penggugat memberi kuasa kepada Manuel Carvalho, yang berdomisili di Timor Leste (karena penggugat tinggal di Australia). Pemberian kuasa tersebut dimaksudkan untuk memberi kewenangan kepada Manuel Carvalho untuk mengelola rumah dan aset-aset lain yang dipersengketakan, dan kalau perlu, menempuh jalur hukum dengan menunjuk pengacara untuk menangani warisan Joao Jose do Rosario dos Martires.

Dalam pernyataan dari tergugat, dinyatakan bahwa mereka menduduki tanah/bangunan tersebut dengan izin dari DNTP berdasarkan *Temporary Use Agreement*.

Dalam keputusannya tertanggal 21 Juli 2003 Pengadilan Distrik Dili menerima sebagian gugatan. Pengadilan memutuskan bahwa perbuatan tergugat salah, yaitu menduduki tanah dan bangunan milik penggugat secara tidak sah. Pengadilan memerintahkan tergugat untuk mengosongkan rumah milik penggugat tanpa menerima kompensasi dari penggugat. Pengadilan menolak gugatan lain yang diajukan oleh penggugat.

Dalam keputusan ini, panel hakim mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Indonesia 20/1947, Regulasi-Regulasi UNTAET, dan Undang-Undang Timor Leste No.1/2003. Kasus ini merupakan contoh baik tentang situasi hukum tanah yang cukup kompleks pada saat ini.

7.2 Kasus Baucau Pousada

Pada bulan Maret 2003 penggugat menggugat Perusahaan Oriente Star (Tergugat I) dan Perusahaan Sofeba Company (Tergugat II) atas penguasaan tanah adat secara melawan hukum. Kedua perusahaan ini yang bergabung dalam kemitraan diyakini telah melakukan

kegiatan di atas tanah warisan adat milik penggugat. Ada tuduhan bahwa persoalan ini berasal dari jaman kolonial dimana tanah yang sekarang menjadi hotel Pousada dan Flamboyan dulu menjadi tempat bangunan rumah adat (Uma Lulik) bagi keluarga penggugat sesuai dengan kebiasaan turun-kemurun. Namun, karena ada paksaan dari administrador Castanhera Baucau sekitar tahun 1948-1949 melalui pemerintah dengan ancaman seperti mengatakan bahwa keluarga penggugat adalah pembangkang atau anti pemerintah, sehingga akhirnya keluarga penggugat terpaksa pula meninggalkan tempat tinggal mereka. Bangunan tersebut kemudian diambilalih oleh pemerintah Indonesia.

Hal yang sama pula dilakukan Administrador Luis Franco Ricardo terhadap tanah adat lain pada tahun 1964-1966 yang dengan paksaan memasang tiang pembatas. Dia juga menyiksa dua pemilik tanah yang melakukan klaim. Tanah tersebut sekarang menjadi bangunan pisina/kolam renang Baucau.

Setelah Timor Leste meraih kemerdekaan pada bulan Mei 2002, tergugat I dan II merehabilitasi bangunan dan membuat sebuah perjanjian pengelolaan dengan pihak kedua selama dua puluh tahun. Penggugat pernah melakukan klaim rehabilitasi bangunan di jaman transisi kedua UNTAET dimana Kementrian Dalam Negeri pada waktu itu memerintahkan agar tergugat I memberhentikan aktivitasnya, tetapi perintah tersebut tidak diindahkan oleh tergugat secara serius.

Penggugat membawa para tergugat ke pengadilan dan meminta US\$ 500,000 dan memohon kepada pengadilan untuk memerintahkan para tergugat menghentikan kegiatannya di atas tanah tersebut, termasuk mengelola Hotel Flamboyan. Pada tanggal 25 Juni 2003 mayoritas hakim menolak gugatan dengan menyatakan bahwa gugatan tidak secara lengkap mencantumkan pihak-pihak tergugat.²⁷ Perusahaan Oriente Star, Perusahaan Sofeba serta penggugat diberikan salinan putusan tersebut.

7.3 Kasus Carrascalao

Pada bulan Agustus 2003 penggugat, Mario Viegas Carrascalao, mengajukan gugatan perdata terhadap DNTP dengan menyatakan bahwa dia dipaksakan meninggalkan tanahnya secara tidak sah.

Penggugat menyatakan bahwa pada tahun 1970 dia menempati rumah yang terletak di Farol, Dili karena Pemerintah Portugal menawarkan sejumlah uang untuk membuat perjanjian sewa-beli. Supaya dapat memiliki rumah itu penggugat membayar sekaligus melunasi 704 escudus mulai tahun 1974 sampai bulan Juli 1975 saat perang sipil terjadi.

Selama jaman Indonesia, penggugat menempati kembali rumahnya dengan menukarnya dengan rumah lain yang terletak persis di depan rumah penggugat karena rumahnya dikuasai oleh Laksuda, yaitu militer yang tidak membayar untuk rumah itu. Pada akhirnya dikatakan dalam gugatan bahwa sejak tahun 1982 sampai 2003 penggugat

²⁷ Putusan sela no 02/pdt 6/2003/PD Baucau.

memperbaiki serta merubah dan menambah beberapa kamar di rumah itu. Penggugat juga memperoleh sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan bernomor 27.01.02.10.1.00006 dengan luas tanah yang 1970 meter persegi.

Namun, pemerintah Timor Leste (DNTP) berpendapat bahwa rumah yang ditempati penggugat adalah rumah peninggalan Pemerintah Portugis, supaya menurut Undang-Undang No.1/2003, rumah itu sekarang menjadi milik pemerintah Timor Leste.²⁸ Pada tanggal 23 Februari 2003 dan 14 April 2003 DNTP meminta penggugat untuk mulai membayar uang sewa kepada pemerintah kalau ingin terus menempati rumah tersebut, atau sebaliknya untuk segera meninggalkan rumah itu. Permintaan ini dipertegas dalam penetapan dari Menteri Kehakiman tertanggal 9 Mei 2003 No./V/MJ/2003 yang menyatakan bahwa “rumah yang ditempati penggugat adalah milik pemerintah dan penggugat memperolehnya secara tidak sah”. Atas dasar tersebut, dan berdasarkan Undang-Undang No.1/2003, pemerintah, melalui Menteri Kehakiman pada tanggal 15 Juli 2003 mengeluarkan penetapan No.480/VII/MJ/2003 yang memaksa penggugat untuk keluar dari tanah dan rumah yang ditempatinya.

Penggugat menyampaikan pernyataan klaim kepada pengadilan pada tanggal 5 Februari 2004. Sebuah sidang diadakan pada tanggal 2 Maret 2004.

8. KESIMPULAN

Pembentukan dan pelaksanaan sistem hak milik yang berfungsi secara efektif adalah, atau selama ini merupakan, tantangan besar bagi setiap negara di dunia. Justru tantangan ini sangat besar bagi Timor Leste, yang adalah negara miskin dan negara terbaru di dunia, yang mempunyai sejarah panjang yang penuh dengan konflik antara penjajah asing dan hukum dan tradisi lokal. Dalam keadaan tersebut dapat dimengerti kalau Timor Leste dibebani oleh apa yang disebutkan sebagai masalah klaim tanah yang ‘sangat rumit’.²⁹ Walaupun demikian, langkah-langkah legislatif yang signifikan telah diambil untuk secara langsung memperhatikan persoalan tersebut dengan membentuk sistem hak milik yang komprehensif, walaupun proses ini baru dimulai dan akan dicapai langkah-demi-langkah dan secara bertahap.

Perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah ini sekarang terdiri dari lima instrumen legislatif, dan hanya dua instrumen dari kelima tersebut telah disahkan.³⁰
Undang-Undang No 1/2003 – Sistem Hukum atas Harta Tetap untuk Timor Leste

²⁸ Pasal 4 dari Undang-Undang No.1/2003 mengatur bahwa semua Hak Milik Negara yang dulu dimiliki Negara Portugal menjadi milik Negara Timor Leste.

²⁹ Supra catatan 3.

³⁰ Undang-Undang No 1/2003 – Sistem Hukum atas Harta Tetap (disahkan pada tanggal 10 Maret 2003); Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan Hak Milik Negara/Penyewaan Hak Milik Negara (mulai berlaku pada tanggal 24 Mei 2005); Undang-Undang tentang Sewa-Menyewa antara Orang-Orang Pribadi (disahkan oleh Parlemen tetapi belum diundangkan oleh Presiden); Undang-Undang tentang Mediasi Sengketa Tanah (pada saat ini dipertimbangkan oleh Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri); Rancangan Undang-Undang tentang Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik (disampaikan kepada Menteri Kehakiman dan Perdana Menteri pada akhir 2004).

mengatur tentang kerangka hukum yang pada masa depan akan merupakan landasan bagi undang-undang lain yang lebih terperinci dan spesifik.

Walaupun proses sulit yang menyangkut penelitian lapangan, penganalisaan dan pengembangan kebijakan sebagian besar diselesaikan, jelas bahwa proses panjang untuk merancang, mengesahkan dan menerapkan undang-undang tanah baru dimulai. Kerangka dasar yang telah diterapkan akan memberi landasan bagi sejumlah besar instrumen legislatif yang akan diperlukan untuk membentuk sistem hak milik di Timor Leste yang benar-benar komprehensif. Dari ketiga rancangan undang-undang yang belum diundangkan, menurut pendapat JSMP, undang-undang yang terpenting adalah rancangan *Undang-Undang tentang Sistem Hak Milik, Peralihan, Pendaftaran, Hak-Hak Sebelumnya dan Restitusi Hak Milik*. Jika undang-undang tersebut disahkan, beberapa mekanisme kritis akan dibentuk yang sangat penting untuk pembentukan sistem pendaftaran, yang menurut pendapat orang tertentu, berarti proses pemberian hak atas tanah dapat dimulai pada tahun depan. Undang-undang ini juga akan mengatur tentang persoalan restitusi hak-hak lama milik tanah yang dimiliki orang asing.

Pada tingkat yang lebih dasar, walaupun pemilik tanah/bangunan dan para pengambil keputusan mengunggu perkembangan legislatif yang akan memberi kepastian, ada persoalan-persoalan fundamental yang perlu diperhatikan dalam sistem yudisial untuk menjamin keefektifan undang-undang pada masa depan. Pengadilan menghadapi sejumlah tantangan dalam mengadili klaim tanah, selain daripada tidak adanya undang-undang baru yang diperlukan. Dua persoalan utama yang dihadapi pengadilan dalam mengadili klaim tanah adalah kekurangan personil pengadilan dan bahasa undang-undang yang berlaku dan dokumen-dokumen berkas perkara. Oleh karena latihan waktu penuh sudah dimulai dan diikuti oleh para hakim nasional dan aktor pengadilan lainnya, fungsi pengadilan sebagian besar dijalankan oleh aktor internasional. Menurut jadwal untuk program latihan tersebut, situasi ini akan berlangsung selama dua tahun lagi. Tuntutan ini terhadap sumber daya aktor pengadilan yang terbatas kemungkinan besar akan menimbulkan situasi, yang sebenarnya tepat, dimana kasus perdata diberikan prioritas yang lebih rendah daripada kasus pidana dan akibatnya kasus perdata mengalami penundaan lama dalam sistem peradilan³¹.

Jadi, ada keperluan yang jelas bagi Pemerintah dan Parlemen Timor Leste untuk menyetujui undang-undang tanah secepat mungkin sesuai dengan proses yang layak, dan untuk melanjutkan pengembangan undang-undang lain yang diperlukan untuk membentuk sistem hak milik yang berfungsi dengan baik. Sistem tersebut sangat penting sebagai cara untuk memberikan kepastian atas kepemilikan tanah/bangunan dan transaksi, yang sejak permulaan mandat UNTAET pada akhir 1999, samasekali tidak jelas. Namun, undang-undang itu sendiri tidak akan cukup. Selain daripada keperluan atas usaha intensif untuk melakukan reformasi yudisial, pendidikan komunitas dan program sosialisasi yang aktif akan diperlukan untuk menjamin bahwa undang-undang

³¹ Sampai sekarang diketahui oleh JSMP bahwa kasus perdata belum diadili oleh hakim-hakim internasional, namun diharapkan bahwa hakim internasional akan memulai mengadili kasus perdata dalam beberapa bulan yang akan datang setelah dokumen dalam berkas perkara diterjemahkan.

tanah diterapkan secara layak dan dihormati, dan agar perkembangan pada masa depan didasarkan pertimbangan yang layak terhadap kebiasaan tradisional di distrik-distrik. Walaupun banyak hal perlu dikerjakan di bidang hukum tanah di Timor Leste, langkah-langkah penting pertama telah diambil. Sangat penting agar semangat ini dapat dipertahankan.