



**ANALISIS HUKUM PERKARA KEPEMILIKAN TANAH DI WAE NAHI,  
LABUAN BAJO, KABUPATEN MANGGARAI BARAT: STUDI KASUS  
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LABUAN BAJO NOMOR:  
14/PDT.G/2015/PN.LBJ**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Institut Filsafat dan Teknologi Kreatif Ledalero  
untuk Memenuhi Sebagian dari Syarat-syarat  
guna Memperoleh Gelar Sarjana Filsafat  
Program Studi Ilmu Filsafat**

**Oleh**

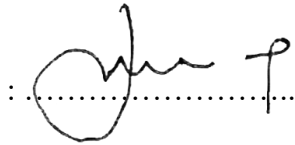
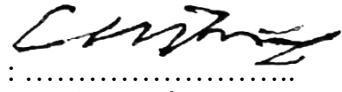

**FRANSISKUS STRAMBI BINTARA SEMPO**

**NPM: 20756810**

**INSTITUT FILSAFAT DAN TEKNOLOGI KREATIF  
LEDALERO**

**2024**

## LEMBARAN PENERIMAAN JUDUL

1. Nama : Fransiskus Strambi Bintara Sempo
2. NPM : 20.75.6810
3. Judul : Analisis Hukum Perkara Kepemilikan Tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj.
4. Pembimbing:
  - 1) Dr. Alexander Jebadu :   
(Penanggung Jawab)
  - 2) Dr. Mathias Daven : 
  - 3) Dr. Yosef Keladu : 
5. Tanggal diterima : 4 Mei 2023

6. Mengesahkan

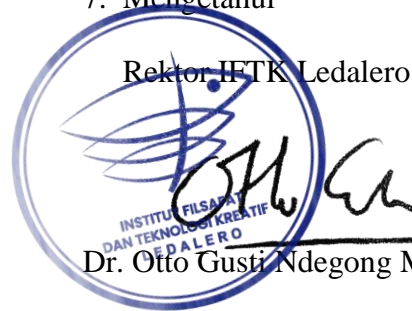
Wakil Rektor I



Dr. Yosef Keladu

7. Mengetahui

Rektor IFTK Ledalero



Dr. Otto Gusti Ndegong Madung

Dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi  
Institut Filsafat dan Teknologi Kreatif Ledalero  
dan Diterima untuk Memenuhi Sebagian  
dari Syarat-syarat guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Filsafat  
Program Studi Ilmu Filsafat

Pada

23 Mei 2024

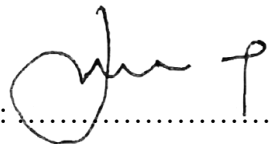


Mengesahkan

INSTITUT FILSAFAT DAN TEKNOLOGI KREATIF LEDALERO



DEWAN PENGUJI

1. Dr. Alexander Jebadu
2. Dr. Mathias Daven
3. Dr. Yosef Keladu

  
:.....  
  
:.....  
  
:.....

## **PERNYATAAN ORISINALITAS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fransiskus Strambi Bintara Sempo

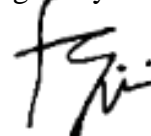
NPM : 20.75.6810

menyatakan bahwa skripsi ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan plagiat dari karya ilmiah yang ditulis orang lain atau lembaga lain. Semua karya ilmiah orang lain atau lembaga lain yang dirujuk dalam skripsi ini telah disebutkan sumber kutipannya serta dicantumkan pada catatan kaki dan daftar pustaka.

Jika di kemudian hari terbukti ditemukan kecurangan atau penyimpangan, berupa plagiasi atau penjiplakan dan sejenisnya di dalam karya ilmiah ini, saya bersedia menerima sanksi akademis, yakni pencabutan skripsi serta gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Ledalero, 23 Mei 2024

Yang menyatakan



Fransiskus Strambi Bintara Sempo

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Institut Filsafat dan Teknologi Kreatif Ledalero, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fransiskus Strambi Bintara Sempo

NPM : 20.75.6810

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Filsafat dan Teknologi Kreatif Ledalero **Hak Bebas Royalti Noneksklusif**(*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul: **Analisis Hukum Perkara Kepemilikan Tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj.** Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Institut Filsafat dan Teknologi Kreatif Ledalero berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Ledalero

Pada tanggal : 23 Mei 2024

Yang menyatakan



Fransiskus Strambi Bintara Sempo

## **KATA PENGANTAR**

Tanah merupakan salah satu unsur penting bagi kehidupan manusia. Tanah dapat dimanfaatkan untuk tujuan-tujuan yang menunjang kehidupan manusia. Sebut saja pemanfaatan tanah untuk pemukiman, pertanian, peternakan, usaha bisnis lainnya hingga dapat dijadikan sebagai sumber keuangan bagi pemilik tanah yang melakukan transaksi jual-beli dengan pihak lain. Selain banyaknya kegunaan bagi kehidupan manusia, tanah juga merupakan salah satu instrumen yang menjadikan manusia terikat dalam kebersamaan sebagai bagian dari sebuah komunitas adat.

Salah satu hal yang tidak dapat dibantah adalah bertambahnya jumlah penduduk selalu berhubungan dengan bertambahnya permintaan atau kebutuhan terhadap tanah. Munculnya pemukiman baru pada lahan yang kosong adalah salah satu pertanda kebutuhan manusia terhadap tanah semakin meningkat. Peralihan kepemilikan tanah merupakan salah satu faktor yang turut menunjang hadirnya pemukiman baru. Kehadiran pemukiman baru pada lahan yang kepemilikannya bermasalah tentu akan menimbulkan sengketa atau bahkan konflik pertanahan.

Sengketa pertanahan umumnya melibatkan dua pihak atau lebih yang berselisih mengenai objek tanah. Perselisihan antara dua pihak atau lebih berdampak pada jaminan hukum terhadap hak atas tanah yang secara serta merta diperoleh pemilik tanah yang sah. Jaminan hukum hak atas tanah bagi pemilik yang sah memungkinkan pemilik yang sah menggunakan atau memanfaatkan tanahnya demi kepentingannya sendiri. Pemanfaatan tanah oleh pihak-pihak yang tidak memiliki jaminan hukum atas haknya adalah perbuatan melawan hukum yang dapat dikenai sanksi.

Sengketa kepemilikan tanah yang terjadi di Wae Nahi, Labuan Bajo adalah salah satu contoh perselisihan antara pihak penggugat dan tergugat mengenai tanah. Sengketa tersebut diselesaikan melalui proses hukum di Pengadilan Negeri Labuan Bajo. Salah satu dampak dari keputusan sengketa kepemilikan lahan di

Labuan Bajo adalah pembongkaran belasan rumah menggunakan alat berat yang dikawal oleh pihak kepolisian dan tentara. Keputusan terhadap pembongkaran belasan rumah di wilayah sengketa cukup mengejutkan, tetapi pembongkaran tersebut sah secara hukum berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang diterapkan selama proses persidangan.

Proses penyelesaian karya ilmiah ini tentunya tidak akan berjalan baik tanpa ada dukungan dari beberapa pihak yang dengan rela meluangkan waktu dan tenaga untuk membantu penulis. Oleh sebab itu, dari lubuk hati yang paling dalam, penulis menghaturkan limpah terima kasih khusus kepada:

- a) Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, petunjuk, ilham dan bimbingan-Nya, karya ilmiah ini dapat diselesaikan.
- b) Seminari Tinggi St. Paulus Ledalero sebagai rumah dan tempat ternyaman yang telah mendukung proses pengembangan diri penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan baik.
- c) IFTK Ledalero yang telah menyediakan segala fasilitas untuk penulis bisa menimba ilmu.
- d) Dr. Alexander Jebadu, sebagai pembimbing skripsi yang telah memberikan bimbingan, arahan, kritikan, dan masukan serta dengan sangat teliti membaca serta mengoreksi karya ilmiah ini, sehingga karya ilmiah ini kaya akan sajian intelektual.
- e) Dr. Mathias Daven, sebagai dosen penguji yang telah memberikan saran, ide, dan kritikan guna memperjelas isi skripsi ini.
- f) P. Amandus Klau, SVD dan P. John Mai, SVD selaku prefek unit St. Rafael yang selalu memotivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
- g) Bapa Paulus Bin dan Mama Maria Magdalena Suswati, kakak Emiliana Pradipta Moneterya, adik Florensa Maria Goreti Avila Patric, adik Ignasius Arnold Janssen U. Sempo, adik Stefania Yunita serta semua keluarga besar di Compang Kempo, Manggarai, Jawa, Langa dan semua kerabat, kenalan yang tidak sempat diucapkan penulis satu persatu. Terima kasih untuk semua doa, dukungan dan motivasi sepanjang perjalanan hidup penulis.

- h) Teman-teman angkatan Ledalero 83, teman-teman dari unit St. Rafael dan semua yang telah membantu penulis dengan cara mereka masing-masing.

Akhirnya, oleh karena ketidaksempurnaan karya ilmiah ini, penulis membutuhkan masukan, kritik, saran dan catatan dari semua pihak agar dapat melengkapi segala kekurangan dan kemudian memperkaya karya ilmiah ini. Akhir kata, penulis berharap agar tulisan ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Ledalero, 23 Mei 2024

Penulis



## ABSTRAK

Fransiskus Strambi Bintara Sempo, 20.75.6810. *Analisis Hukum Perkara Kepemilikan Tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj*. Skripsi. Program Sarjana, Program Studi Ilmu Filsafat, Institut Filsafat dan Teknologi Kreatif Ledalero, 2024.

Karya ilmiah ini bertujuan untuk (1) menjelaskan hak-hak atas tanah di Indonesia yang dilanggar dalam perkara kepemilikan tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo, (2) mengulas peraturan hukum yang berlaku di Indonesia dalam hubungannya dengan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo terhadap sengketa kepemilikan tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo, dan (3) menjelaskan hasil temuan berdasarkan analisis terhadap perkara kepemilikan tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo.

Metode yang digunakan dalam karya ilmiah ini adalah kualitatif dengan melakukan studi kasus. Objek yang dijadikan unsur utama tulisan adalah sengketa kepemilikan tanah di Wae Nahi, Labuan Bajo. Sumber data utama dalam karya ilmiah ini adalah dokumen salinan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj. Sumber data sekunder dalam karya ilmiah ini adalah tulisan-tulisan yang telah melakukan kajian terhadap hak-hak atas tanah yang berlaku di Indonesia dan permasalahan pertanahan di Indonesia. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik non interaktif, yang meliputi analisis isi terhadap putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj. Terdapat tiga Langkah yang digunakan dalam teknik analisis isi. Pertama, membaca berulang-ulang salinan putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj. Kedua, mengumpulkan dan mempelajari beberapa model analisis hukum yang relevan dengan tema tulisan. Ketiga, menganalisis semua data, berupa kutipan penting yang sesuai dengan permasalahan.

Berdasarkan analisis isi penulis, dapat disimpulkan bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj terhadap sengketa kepemilikan tanah di Wae Nahi terdapat beberapa temuan berikut. *Pertama*, kedudukan para pihak yang berselisih dalam sengketa adalah setara di hadapan hukum. Para pihak yang berselisih memiliki kesempatan yang sama untuk membuktikan kebenaran dari klaim sendiri atau menyanggah klaim dari pihak lain. *Kedua*, alat-alat bukti yang dimiliki oleh para pihak yang berselisih dapat memberikan pengaruh terhadap hasil akhir putusan para hakim pengadil. Alat-alat bukti mencakup alat tulisan dan non tulisan (keterangan para saksi, pengakuan, dan sumpah). *Ketiga*, perbuatan mengambil hak orang lain khususnya menyerobot tanah milik orang lain adalah perbuatan yang tidak dapat dibenarkan di hadapan hukum. Para pelakunya dapat dituntut untuk menanggung konsekuensi terhadap perbuatan tersebut. *Keempat*, hukum pertanahan adat tidak dapat digunakan oleh para hakim pengadil dalam memberikan putusan akhir mengenai sengketa kepemilikan lahan di Wae Nahi, Labuan Bajo.

**Kata kunci:** hak-hak atas tanah, sengketa, hukum, pengadilan, dan adat.

## ABSTRACT

FransiskusStrambiBintaraSempo, 20.75.6810. *Legal Analysis of Land Ownership Case in WaeNahi, Labuan Bajo, WestManggarai Regency: Case Study of Labuan Bajo District Court Decision Number: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj*. Thesis. Undergraduate Program, Philosophy Study Program, Ledalero Institute of Philosophy and Creative Technology, 2024.

This scientific paper aims to (1) explain the prevailing land rights in Indonesia, (2) review the applicable legal regulations in Indonesia in relation to the Labuan Bajo District Court Decision on land ownership disputes in WaeNahi, Labuan Bajo, and (3) describe the findings based on the analysis of land ownership dispute cases in WaeNahi, Labuan Bajo.

The method used in this scientific work is qualitative by work a case study. The object that is used as the main element of the writing is a dispute over land ownership in WaeNahi, Labuan Bajo. The main source of data in this scientific paper is a copy of the decision of the Labuan Bajo District Court Number: 14/ Pdt.G/2015/PN.Lbj. Secondary data sources in this scientific paper are writings that have conducted studies on land rights in force in Indonesia and land problems in Indonesia. The data collection technique used is a non-interactive technique, which includes content analysis of the decision of the Labuan Bajo District Court Number: 14/Pdt.G/2015/PN/Lbj. There are three steps used in the content analysis technique. First, read repeatedly a copy of the decision of the Labuan Bajo District Court Number: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj. Second, collect and study several models of legal analysis relevant to the theme of writing. Third, analyze all data, in the form of important quotes that are in accordance with the problem.

Based on the analysis of the author's content, it can be concluded that in the decision of the Labuan Bajo District Court Number: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj on the dispute over land ownership in WaeNahi there are the following findings. *First*, the position of the disputing parties in a dispute is equal before the law. The disputing parties have an equal opportunity to prove the truth of their own claims or refute the claims of the other party. *Second*, the evidence possessed by the disputing parties can have an influence on the final outcome of the decision of the trial judges. Evidence includes written and non-written tools (witness statements, confessions, and oaths). *Third*, the act of taking the rights of others, especially taking over someone else's land, is an act that cannot be justified before the law. The perpetrators can be prosecuted to bear the consequences for such acts. *Fourth*, customary land law cannot be used by judges in giving final decisions on land ownership disputes in WaeNahi, Labuan Bajo.

**The key word: Land rights, disputes, law, courts, and customs.**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PENERIMAAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	
<b>SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 LatarBelakang .....	1
1.2 RumusanMasalah .....	6
1.3 TujuanPenulisan.....	6
1.4 MetodePenulisan .....	6
1.5 Manfaat Penulisan.....	6
1.6 Batasan Masalah Penulisan .....	7
<b>BAB II HAK-HAK ATAS TANAH DI INDONESIA.....</b>	<b>8</b>
2.1 Pengantar.....	8
2.2 Perkembangan Hukum Tanah di Indonesia .....	9
2.2.1 Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria.....	9
2.2.2 Macam-macam Hak Atas Tanah di Indonesia dan Kaedah Pengaturannya dalam Sistem Hukum Tanah Sebelum UUPA .....	10
2.2.2.1 Tanah Hak Indonesia.....	10
2.2.2.2 Tanah Hak Barat .....	11
2.2.3 Hukum Tanah Baru (UU No. 5 Tahun 1960) .....	12
2.3 Proses dan Syarat Memperoleh Hak Atas Tanah di Indonesia .....	13
2.3.1 Melalui Hukum Adat.....	13

2.3.2 Melalui Penetapan Pemerintah.....	14
2.3.3 Melalui Ketentuan Undang-undang .....	15
2.4 Hak-hak Atas Tanah di Indonesia .....	15
2.4.1 Hak Milik .....	15
2.4.2 Hak Guna Usaha (HGU) .....	16
2.4.3 Hak Guna Bangunan (HGB) .....	17
2.4.4 Hak Pakai .....	18
2.4.5 Hak Pengelolaan.....	18
2.4.6 Hak Sewa .....	19
2.5 Konsep Kepemilikan dan Penguasaan Hak Atas Tanah .....	19
2.5.1 Konsep Kepemilikan Hak Atas Tanah .....	19
2.5.1.1 Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Adat .....	19
2.5.1.2 Hak Milik Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata .....	20
2.5.2 Konsep Penguasaan Hak Atas Tanah.....	21
2.6 Tanah sebagai Objek Masalah .....	22
2.6.1 Masalah Pertanahan .....	22
2.6.2 Faktor-Faktor Terjadinya Masalah Pertanahan.....	23
2.6.3 Model-Model Penyelesaian Sengketa Tanah .....	24
2.6.3.1 Penyelesaian Sengketa atau Konflik Tanah Melalui Badan Peradilan	24
2.6.3.2 Penyelesaian Sengketa atau Konflik Tanah di Luar Badan Peradilan .	25
2.7 Perkara Perdata tanah dalam Kasus di Wae Nahi, Labuan Bajo.....	26
2.8 Kesimpulan.....	27

**BAB III JAMINAN HUKUM HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA ..... 29**

3.1 Pengantar.....	29
3.2 Konsep Hukum .....	30
3.3 Konsep Hak Milik Atas Tanah di Indonesia .....	31
3.4 Pembentukan Hak Milik Atas Tanah .....	34
3.4.1 Prosedur dan Syarat Pembentukan Hak Milik Atas Tanah.....	34
3.4.1.1 Pembentukan Hak Milik untuk Tanah Negara.....	34
3.4.1.2 Pembentukan Hak Milik untuk Tanah Adat .....	35
3.4.2 Perolehan Hak Milik Melalui Peralihan Hak .....	38

3.4.2.1 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.....	38
3.4.2.2 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah .....	39
3.4.2.3 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang .....	40
3.4.2.4 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	41
3.5 Hak dan Kewajiban bagi Pemilik Tanah.....	41
3.5.1 Hak dan Wewenang Pemilik Tanah.....	41
3.5.2 Kewajiban Pemilik Tanah .....	43
3.6 Pembebasan dan Pencabutan Hak Atas Tanah Demi Kepentingan Umum	44
3.6.1 Pembebasan Hak Atas Tanah.....	44
3.6.2 Pencabutan Hak Atas Tanah .....	45
3.7 Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Milik Atas Tanah .....	48
3.8 Kesimpulan .....	50
<b>BAB IV ANALISIS KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI LABUAN BAJO ATAS TANAH DI WAE NAHI.....</b>	<b>51</b>
4.1 Pengantar.....	51
4.2 Kronologi Kasus Sengketa Hak Milik Atas Tanah di Wae Nahi, Kelurahan Wae Kelambu, Labuan Bajo.....	51
4.2.1 Klaim Para Penggugat terkait Sengketa Tanah.....	53
4.2.2 Klaim Para Tergugat terkait Sengketa Tanah .....	55
4.3 Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Wae Nahi.....	57
4.3.1 Mediasi Oleh Camat Komodo.....	57
4.3.2 Penanganan di Pengadilan Negeri Labuan Bajo .....	59
4.4 Analisis Hukum Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj .....	65
4.4.1 Hasil Putusan Pengadilan Nomor: 14/Pdt.G/2015/PN.Lbj .....	65
4.4.2 Analisis Putusan Pengadilan .....	67
4.4.2.1 Kedudukan Penggugat dan Tergugat adalah Setara Menurut Hukum.	71
4.4.2.2 Alat-Alat Bukti Sangat Berguna dalam Proses di Peradilan Umum....	72
4.4.2.3 Perbuatan Mengambil Hak Orang Lain Tanpa Persetujuan Tidak Dapat Dibenarkan.....	73
4.4.2.4 Hukum Pertanahan Adat Tidak Dapat Digunakan.....	74
4.5 Kesimpulan .....	75

<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>77</b>
5.1 Kesimpulan .....	77
5.2 Saran.....	79
5.2.1 Bagi Pemerintah.....	79
5.2.2 Bagi Masyarakat .....	80
5.2.3 Bagi Lembaga Adat .....	81
5.2.4 Bagi IFTK Ledalero.....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>83</b>