

**PRINSIP KEPEMILIKAN VOLLE EIGENDOM DALAM PEMBATASAN
HAK BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI
WILAYAH ADAT WUMBU RAJA DESA AEMURI**

SKRIPSI



**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

OLEH

BERNADETHA SEKU TIKA

NIM : 2021110323

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES**

ENDE

2025

LEMBAR PERSETUJUAN

**PRINSIP KEPEMILIKAN VOLLE EIGENDOM DALAM PEMBATAAN
HAK BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DI
WILAYAH ADAT WUMBU RAJA DESA AEMURI**

SKRIPSI

DI SUSUN OLEH:

BERNADETHA SEKU TIKA
2021110323

Disetujui

Pembimbing I



Dr. Alfonsus Fa, S.H.,M.Hum
NIDN : 0829 057601

Pembimbing II



Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.Hum
NIDN : 0828066802

Mengetahui :

Dekan
Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores



Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN : 0823036701

Ketua
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores



Hendrikus Harbon, S.H.,M.Hum
NIDN : 0812117801

LEMBAR PENGESAHAN
PRINSIP KEPEMILIKAN VOLLE EIGENDOM DALAM PEMBATAAN
HAK BAGI PEMILIK SERTIFAK HAK MILIK ATAS TANAH DI
WILAYAH ADAT WUMBU RAJA DESA AEMURI

Disusun Dan Diajukan Oleh
Bernadetha Seku Tika
2021110323

Telah Diuji Dan Dipertanggungjawabkan
Didepan Dewan Penguji Skripsi

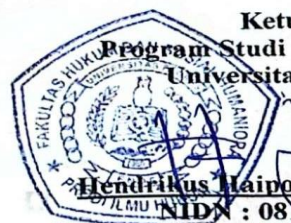
Pada Hari : Jumat
Tanggal 29 Agustus 2025

TIM PENGUJI

- | | | |
|---|------------|------------------------------|
| 1. Yohanes Don Bosco Watu, S.H.,M.H | Ketua | (..... <i>perco.w</i>) |
| 2. Christina Bagenda, S.H.,M.H | Sekretaris | (..... <i>Chri</i>) |
| 3. Bernadus Basa Kelen, S.H.,M.Hum | Anggota | (..... <i>Berna</i>) |
| 4. Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.Hum | Anggota | (..... <i>Alin</i>) |
| 5. Dr. Alfonsus Fa, S.H.,M.Hum | Anggota | (..... <i>Fa</i>) |

MENGETAHUI


**Dekan Fakultas Hukum
Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**
Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN: 0823036701


**Ketua
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**
Hendrikus Maipou, S.H.,M.Hum
NIDN : 0812117801

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Bernadetha Seku Tika

Nim : 2021110323

Fakultas/Prodi : Hukum dan Sosial Humaniora/ Ilmu Hukum

Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa saya tidak melakukan kegiatan plagiat dalam bentuk apapun terhadap skripsi saya yang berjudul

Prinsip Kepemilikan Volle Eigendom Dalam Pembatasan Hak Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Wilayah Adat Wumbu Raja Desa Aemuri
Apabila dikemudian hari terbukti tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Ende, Agustus 2025
Yang membuat pernyataan



BERNADETHA SEKU TIKA
NIM: 2021110323

MOTTO

“Berhenti membandingkan hidupmu dengan orang lain. Setiap orang memiliki perjalanan unik mereka sendiri, dan kesuksesan datang dalam berbagai bentuk”

By: Bernadetha Seku Tika

PERSEMBAHAN

Tiada lembar yang paling indah dalam laporan Skripsi ini kecuali Lembar Persembahan. Dengan memanjatkan Puji Syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa dan dengan hati yang ikhlas, Penulis mempersembahkan karya ilmiah kepada:

1. Kedua orang tua Bapak Nobertus Tika dan Mama Lusiana Sona, yang telah melahirkan, merawat dan membesarkan penulis dengan penuh cinta, kasih sayang, memotivasi, serta mendoakan penulis hingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan sampai sarjana. Kedua orang tua saya tidak merasakan pendidikan sampai di bangku perkuliahan, namun Kedua orang tua saya mampu menghantarkan penulis sampai di bangku perkuliahan.
2. Kakak tercinta Rikardus Wangge Tika, yang selalu memotifasi, mendengarkan keluh kesah penulis dan serta memberikan doa yang tulus kepada Penulis untuk menyelesaikan studi.
3. Sahabat Tercinta grup AUNTY ATAN, KKC yang selalu mensupport, memberikan masukan dan motivasi kepada penulis, serta menemani penulis dalam suka dan duka untuk menyelesaikan studi dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Almater tercinta Universitas Flores Khususnya Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
5. Peneliti Bernadetha Seku Tika terimakasih telah kuat menghadapi fase perkuliahan ini dengan baik, yang tidak menyerah dan mampu berdiri tegak, sesulit

apapun rintangan perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini. Terimakasih diri sendiri, tetap rendah hati ini awal dari sebuah perjalanan hidup.

ABSTRAK

Judul Skripsi: Prinsip Kepemilikan *Volle Eigendom* dalam Pembatasan Hak bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik atas Tanah di Wilayah Adat Wumbu Raja Desa Aemuri

Disusun oleh: Bernadetha Seku Tika, Nim 2021110323

Penelitian ini membahas bagaimana prinsip kepemilikan *volle eigendom* (kepemilikan penuh) menurut hukum perdata berinteraksi dengan pembatasan hak milik atas tanah di wilayah adat Wumbu Raja, Desa Aemuri. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya Pasal 570, hak milik diartikan sebagai hak tertinggi yang memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menikmati dan menguasai barang miliknya secara bebas. Namun, dalam konteks wilayah adat, hak milik atas tanah yang telah bersertifikat tetap tunduk pada ketentuan adat yang hidup dan mengikat komunitas adat setempat.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana pembatasan hak bagi pemilik sertifikat hak milik atas tanah oleh kepala suku di wilayah adat Wumbu Raja? dan 2) Apakah prinsip *volle eigendom* dalam pembatasan hak tersebut sesuai dengan hukum adat di wilayah adat Wumbu Raja?

Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara langsung dengan Kepala Suku serta masyarakat adat setempat.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepala suku memiliki otoritas penuh berdasarkan hukum adat untuk membatasi, bahkan mencabut hak atas tanah apabila pemilik melanggar ketentuan adat. Tanah yang diberikan kepada anggota masyarakat adat tidak dapat diperjualbelikan atau dialihkan kepada pihak luar komunitas, meskipun telah bersertifikat hak milik. Prinsip *volle eigendom* dalam KUHPer diakui secara formal, namun dalam praktiknya mengalami pembatasan substantif oleh hukum adat. Dengan demikian, prinsip *volle eigendom* dalam konteks wilayah adat Wumbu Raja tidak berlaku secara mutlak, melainkan disesuaikan dengan nilai-nilai kolektif dan norma adat yang menjunjung tinggi kebersamaan dan keberlanjutan hak ulayat.

Kata kunci: Volle Eigendom, Hak Milik, Pembatasan Hak Tanah Adat, Hukum Adat.

ABSTRACT

Thesis Title: The Principle of *Volle Eigendom* in the Restriction of Rights for Certificate Holders of Land Ownership in the Customary Area of Wumbu Raja, Aemuri Village,

by: Bernadetha Seku Tika, Nim 2021110323

This study examines how the principle of *volle eigendom* (full ownership) under civil law interacts with the restriction of land ownership rights in the Wumbu Raja customary area, Aemuri Village. According to Article 570 of the Indonesian Civil Code, ownership is the most complete right that grants the owner full authority to enjoy and control the property freely. However, within the context of customary law, land ownership—even when certified—is still subject to living customary norms that bind the indigenous community.

The research problems addressed are: 1) How are the rights of land ownership certificate holders restricted by the tribal leader in the Wumbu Raja customary area? and 2) Is the principle of *volle eigendom* in such restrictions compatible with the customary law in the Wumbu Raja area?

This study employs an empirical legal research method with a socio-legal approach. Data were collected through literature review and field interviews with the tribal leader and local indigenous community members.

The findings reveal that the tribal leader holds full customary authority to impose limitations or revoke land rights when customary rules are violated. Land granted to community members cannot be transferred or sold to external parties, even if formally certified under national law. While the *volle eigendom* principle is formally recognized under the Civil Code, in practice, it is substantively limited by customary law. Thus, the concept of *volle eigendom* in the Wumbu Raja area is not absolute but adapted to collective values and local wisdom, prioritizing communal ownership and the continuity of customary land rights.

Keywords: Volle eigendom, land ownership right restriction, customary land, adat law.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih karunia dan kekuatan yang dianugerahkan selama proses penyusunan skripsi ini. dan setiap tahapan penelitian, penulisan, hingga penyelesaian skripsi ini berkat bimbingan dan penyertaan Tuhan menjadi penopang utama ditengah tantangan, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul Prinsip **PRINSIP KEPEMILIKAN VOLLE EIGENDOM DALAM PEMBATAAN HAK BAGI PEMILIK SERTIFAK HAK MILIK ATAS TANAH DI WILAYAH ADAT WUMBU RAJA DESA AEMURI** dengan baik sebagai tugas akhir pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora, Universitas Flores.

Skripsi ini merupakan penerapan sejumlah teori ilmu hukum yang diperoleh peneliti guna menambah wawasan peneliti, selain untuk memenuhi tugas dan syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores.

Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti mendapat banyak bantuan berupa bimbingan dan saran, sehingga patut peneliti menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Rektor Universitas Flores Bapak Dr. Wilybrodus Lanamana, M.M.A. beserta jajarannya yang dengan bijaksana memimpin Lembaga Pendidikan Tinggi Universitas Flores.

2. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
3. Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi S.FIL.,M.Hum Wakil Dekan I Bidang Akademik
4. Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Keuangan dan Kepegawaian
5. Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan
6. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Bapak Hendrikus Haipon, S.H., M.Hum yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada peneliti sejak awal pemilihan judul hingga tahap sidang skripsi.
7. Ibu Sumirahayu Sulaiman S.H.,M.Hum selaku Sekertaris Program Studi
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora yang menunjang proses pembelajaran bagi peneliti selama mengikuti perkuliahan.
9. Bapak Dr. Alfonsus Fa,S.H.,M.Hum sebagai dosen pembimbing I yang dengan bijaksana menyelenggarakan proses pembelajaran di tingkat fakultas serta membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyusun skripsi ini.
10. Ibu Maria Liza Quintarti,S.H.,M.Hum sebagai dosen pembimbing II yang dengan bijaksana menyelenggarakan proses pembelajaran di tingkat fakultas serta membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyusun skripsi ini.
11. Bapak dan Ibu Pegawai Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora dan Pegawai Program Studi Ilmu Hukum yang dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.

12. Bapak Fidelis Ngasu Raja selaku kepala suku dan Bapak Pius Sai Desa Aemuri Kecamatan Wewaria yang telah membantu peneliti dengan memberikan informasi, selama penelitian yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.
13. Rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan dukungan kepada peneliti untuk melakukan penelitian sampai dengan penyusunan skripsi ini.

Peneliti yakin bahwa semua kebaikan yang telah peneliti dapatkan, kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberkati usaha bagi mereka yang telah berbuat kebaikan.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, untuk itu demi penyempurnaan skripsi ini, peneliti mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca. Semoga skripsi ini berguna bagi pembaca.

Ende, Agustus 2025

Peneliti

Bernadetha Seku Tika

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Ruang Lingkup Masalah	5
1.4 Tujuan Dan Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Tujuan Penelitian.....	6
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Metode Penelitian	8
1.5.1 Jenis Pendekatan Penelitian	8
1.5.2 Sumber Data.....	9
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data	9
1.5.4 Analisis Data	10

1.6 Lokasi Penelitian	11
1.7 Sistematika Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Prinsip Kepemilikan Secara Perdata.....	12
2.2 Hak Ulayat	13
2.3 Hak Milik Atas Tanah	16
2.4 Lembaga Adat	20
BAB III PEMBATASAN HAK BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KEPALA SUKU DI WILAYAH ADAT WUMBU RAJA	23
3.1 Tinjauan Wilayah Adat Wumbu Raja	23
3.2 Kewenangan Kepala Suku Berkaitan Dengan Tanah Adat Wumbu Raja.....	28
3.3 Prinsip Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Wumbu Raja.....	33
3.4 Pembatasan Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat Di Wilayah Adat Wumbu Raja	37
BAB IV KESESUAIAN PRINSIP VOLLE EGENDOM DENGAN PEMBATASAN HAK BAGI PEMILIK SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OLEH KEPALA SUKU DI WILAYAH ADAT WUMBU RAJA	46

4.1 Konsep Dasar Volle Egindom	46
4.2 Prinsip Volle Egindom Dalam Pembatasan Hak Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kepala Suku Di Wilayah Adat Wumbu Raja	49
4.3 Kesesuaian Prinsip Volle Egindom Dengan Hukum Adat Dalam Pembatasan Hak Oleh Kepala Suku Di Wilayah Adat Wumbu Raja.....	51
BAB V PENUTUP.....	57
5.1 Kesimpulan	57
5.1.1 Pembatasan Hak Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kepala Suku Di Wilayah Adat Wumbu Raja	57
5.1.2 Kesesuaian Prinsip Volle Egindom Dalam Pembatasan Hak Bagi Pemilik Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Oleh Kepala Suku Di Wilayah Adat Wumbu Raja.....	59
5.1 Saran.....	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN