

**PENERAPAN HAK MENGELOLA TANAH ULAYAT BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus Di Desa Ko'anara Kecamatan Kelimutu Kabupaten Ende)

SKRIPSI



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

WILHELMUS WATU BASO
NIM : 2021110957

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES
ENDE
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

PENERAPAN HAK MENGELOLA TANAH ULAYAT BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH

(Studi Kasus Di Desa Ko'anara Kecamatan Kelimutu Kabupaten Ende)

SKRIPSI

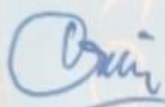
DI SUSUN OLEH:

WILHELMUS WATU BASO

NIM. 2021110957

Disetujui

Pembimbing I



Christina Bagenda, S.H.,M.H

NIDN : 0823036701

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 Halpon, S.H.,M.Hum

NIDN : 0812117801

LEMBAR PENGESAHAN

**PENERAPAN HAK MENGELOLAH TANAH ULAYAT BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TENTANG HAK
PENGELOLAAN, HAK ATAS TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN
PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

WILHELMUS WATU BASO
2021110957

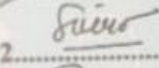
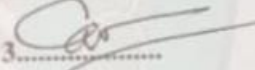
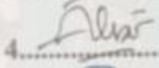
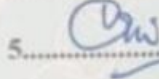
Telah Dipertahankan di Depan Penguji

Pada Hari : Kamis

Tanggal : 11 Agustus 2025

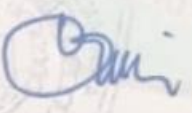
Tim Panitia Penguji:

1. Yohanes Pande, S.H.,M.H
2. Sumirahayu Sulaiman, SH.,M.Hum
3. Karolus Charlaes Bego, S.H.,M.Sc
4. Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.Hum
5. Christina Bagenda, S.H.,M.H

1. 
2. 
3. 
4. 
5. 

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum dan
Sosial Humaniora
Universitas Flores


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

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum Dan Sosial Humaniora


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

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wilhelmus Watu Baso

Nim : 2021110957

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 **Penerapan Hak Mengelola Tanah Ulayat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Ko'anara Kecamatan Kelimutu Kabupaten Ende).**

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, 11 Agustus 2025
Yang membuat pernyataan



Wilhelmus Watu Baso
NIM: 2021110957

MOTTO

"TANAH ADALAH TITIPAN LELUHUR, BUKAN SEKADAR HARTA
TETAPI IA ADALAH IDENTITAS YANG HARUS DIJAGA."

(Will Watu Baso)

PERSEMBAHAN

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang senantiasa memberikan kekuatan, kesehatan, dan keteguhan hati dalam setiap proses penyusunan skripsi ini.

Dengan penuh hormat dan cinta, skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Tuhan Yang Maha Kuasa, tempat peneliti bersandar dalam suka maupun duka, yang tak pernah meninggalkan peneliti dalam setiap langkah perjuangan ini.
2. Kepada kedua orangtua tercinta, Bapak Edi Salix dan Mama Sabina Sana terima kasih atas cinta, doa, dan pengorbanan tanpa batas yang menjadi fondasi dalam setiap pencapaian peneliti, yang tak pernah lelah menjadi tempat berpulang dan bersandar. Terima kasih atas cinta yang tulus, pelukan yang menguatkan, serta doa-doa dalam diam yang selalu menjadi pagar hidup peneliti. Meskipun sering kali tak terucap langsung, setiap detik perjuangan ini adalah wujud terima kasih peneliti untuk semua pengorbanan yang telah Ibu dan Bapak lakukan sejak peneliti kecil hingga hari ini.
3. Kepada kakak Dan adik tercinta. Kakak Paulina, Kaka Sumarlince, Kaka Maryani Dan Adik Iksan Baso yang selalu memberikan semangat dan selalu hadir dengan senyum polos, canda ringan, dan perhatian sederhana yang sering tidak disadari justru menjadi kekuatan besar dalam perjalanan peneliti. Kalian mungkin tidak tahu betapa kehadiran kalian membuat hari-hari peneliti lebih ringan. Terima kasih telah menjadi pengingat bahwa peneliti punya alasan untuk terus berjuang.

4. Kepada Mama Katarina, Bapak Yobin Baso. Terima kasih telah menjadi bagian penting dalam hidup peneliti. Kehangatan, perhatian, dan cinta kalian telah menjadi kekuatan tambahan yang diam-diam menyemangati peneliti dalam perjalanan ini.
5. Kepada seluruh keluarga besar peneliti keluarga besar Wele Watu yang dalam kebersamaan dan doa selalu menjadi pelindung dan pemberi semangat dan dukungan moral yang luar biasa. Setiap kata dukungan, meskipun singkat, adalah energi besar bagi langkah peneliti.
6. Kepada Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H_selaku dosen pembimbing I dan Ibu Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.hum selaku dosen pembimbing II yang dengan sabar dan tulus membimbing peneliti melewati setiap tahapan penyusunan skripsi ini.
7. Kepada para sahabat Fian, Zain, Sarli, Rian, Maya, Ayu, Dan Santi serta teman seperjuangan Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora angkatan 2021, yang hadir sebagai penghibur lelah, pemberi semangat, dan teman diskusi yang menyenangkan.
8. Kepada diri peneliti Wilhelmus Watu Baso, terima kasih karena sudah terus berjuang, bertahan, dan tidak menyerah meskipun sering merasa lelah dan ingin berhenti.

Skripsi ini bukan hanya sekadar syarat akademik, tetapi juga menjadi simbol perjuangan, kesabaran, dan keteguhan hati.

Ende, Agustus 2025

Penulis

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur yang tak terhingga peneliti panjatkan atas kehadiran tuhan yang maha kuasa karena atas berkat, rahmat dan bimbingan-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Penerapan Hak Mengelola Tanah Ulayat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Ko'anara Kecamatan Kelimutu Kabupaten Ende)**. Salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Universitas Flores Ende.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ketua Umum Yayasan Tinggi Flores Bapak Dr. Laurentius Dominikus Gadi Djou, Akt
2. Rektor Universitas Flores Bapak Dr. Willybrordus Lanamana, S.E., M.M.A. beserta jajarannya yang telah memberikan perhatian besar demi perkembangan pendidikan di Universitas Flores
3. Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Universitas Flores
4. Wakil Dekan I Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi S.FIL., M.Hum Bidang Akademik
5. Wakil Dekan II Ibu Ernesta Arita Ari S.H., M.Hum Bidang Administrasi Umum, Keuangan dan Kepegawaian

6. Wakil Dekan III Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum Bidang Kemahasiswaan
7. Bapak Hendrikus Haipon,S.H.,M.Hum, selaku Ketua Kaprodi Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Universitas Flores
8. Ibu Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum selaku Sekertaris Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Universitas Flores
9. Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H_selaku dosen pembimbing I dan Ibu Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.hum, selaku dosen pembimbing 1 yang sudah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyusun skripsi ini.
10. Seluruh dosen dan Staf Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas atas ilmu dan bantuan yang diberikan selama masa studi.
11. Seluruh pihak di Desa Ko'anara, khususnya Bapak Yanto Wangge, Antonius Rame, Mama Anastasia Dan Aparat Desa yang telah bersedia menjadi narasumber dan membantu kelancaran penelitian ini.
12. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum yang telah menjadi bagian dari perjalanan akademik peneliti.
13. Untuk Almamater Tercinta Universitas Flores khususnya Program Studi Ilmu Hukum.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, peneliti membuka diri terhadap segala bentuk kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Peneliti berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik secara akademis maupun praktis, khususnya dalam bidang hukum administrasi kependudukan.

Ende, Agustus 2025

Peneliti

ABSTRAK

Judul skripsi Penerapan Hak Mengelola Tanah Ulayat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Di Desa Ko'anara Kecamatan Kelimutu Kabupaten Ende), Disusun oleh Wilhelmus Watu Baso, Nim: 2021110957

Penelitian ini membahas penerapan hak mengelola tanah ulayat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dengan studi kasus di Desa Ko'anara, Kecamatan Kelimutu, Kabupaten Ende. Latar belakang penelitian berangkat dari kasus pemberian hak kelola tanah ulayat oleh Mosalaki Wele Watu kepada Raja Pius Rasi Wangge yang kemudian berkembang menjadi klaim hak milik pribadi oleh pihak penerima. Hal ini memicu konflik antara masyarakat adat Moni dan keluarga Raja Pius karena bertentangan dengan prinsip hukum adat yang bersifat komunal.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian adalah 1. Bagaimana Penerapan Mengelola Tanah Ulayat Oleh Masyarakat Adat Di Desa Ko'anara, Kecamatan Kelimutu, Kabupaten Ende? 2. Apa Saja Faktor Yang Menjadi Penghambat Penerapan Hak Mengelola Sebagaimana Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah Terhadap Tanah Ulayat Masyarakat Adat Di Desa Ko'anara?

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Data diperoleh melalui wawancara dengan tokoh adat, aparat desa, dan pihak terkait, serta studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan hak mengelola tanah ulayat oleh masyarakat adat Moni masih sepenuhnya berlandaskan hukum adat, di mana tanah dipandang sebagai warisan leluhur yang dikelola secara kolektif di bawah otoritas Mosalaki. Pemberian hak kelola kepada pihak luar bersifat sementara dan tidak dapat dialihkan menjadi hak milik.

Faktor-faktor yang menjadi penghambat penerapan HPL sesuai PP No. 18 Tahun 2021 meliputi: (1) hambatan hukum, berupa ketiadaan pengakuan formal dan dokumen legal terhadap tanah ulayat; (2) hambatan sosial budaya, yakni nilai adat yang menolak konsep kepemilikan individual; dan (3) hambatan struktural, yaitu belum adanya kebijakan pemerintah daerah yang mengatur secara khusus pengakuan dan perlindungan tanah ulayat.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa sinkronisasi antara hukum adat dan hukum nasional sangat diperlukan agar perlindungan terhadap tanah ulayat dapat berjalan efektif. Pengakuan formal dari negara menjadi langkah awal untuk mencegah konflik agraria di wilayah masyarakat hukum adat.

Kata kunci: hak mengelola, tanah ulayat, hukum adat

ABSTRACT

Thesis Title: Implementation of Customary Land Management Rights Based on Government Regulation Number 18 of 2021 Concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration (Case Study in Ko'anara Village, Kelimutu District, Ende Regency), Compiled by Wilhelmus Watu Baso, Student ID: 2021110957

This study discusses the implementation of customary land management rights based on Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration, with a case study in Ko'anara Village, Kelimutu District, Ende Regency. The background of the study stems from the granting of customary land management rights by Mosalaki Wele Watu to King Pius Rasi Wangge, which subsequently developed into a claim for private ownership by the recipient. This triggered a conflict between the Moni indigenous community and King Pius's family because it contradicted the principles of communal customary law. The research questions are as follows: 1. How is customary land management implemented by indigenous communities in Ko'anara Village, Kelimutu District, Ende Regency? 2. What factors hinder the implementation of management rights as stipulated in Government Regulation Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights, Apartment Units, and Land Registration for customary land of indigenous communities in Ko'anara Village?

The type of research used is empirical legal research with a sociological juridical approach. Data were obtained through interviews with traditional leaders, village officials, and related parties, as well as a library study of laws and regulations and scientific literature. The results indicate that the implementation of customary land management rights by the Moni indigenous community is still entirely based on customary law, where land is viewed as an ancestral inheritance managed collectively under the authority of Mosalaki. The granting of management rights to outside parties is temporary and cannot be transferred into ownership.

Factors inhibiting the implementation of HPL, as per Government Regulation No. 18 of 2021 include: (1) legal barriers, in the form of the lack of formal recognition and legal documentation for customary land; (2) socio-cultural barriers, namely customary values that reject the concept of individual ownership; and (3) structural barriers, namely the absence of regional government policies specifically regulating the recognition and protection of customary land.

This study concludes that synchronization between customary law and national law is essential for the effective protection of customary land. Formal recognition from the state is the first step in preventing agrarian conflicts in customary law communities.

Keywords: management rights, customary land, customary law

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	i
LEMBAR PESETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumuaan Masalah.....	5
1.3 Ruang Lingkup	6
1.4 Tujuan dan Manfaat	6
1.5 Metode Penelitian	8
1.6 Analisis Data.....	10
1.7 Lokasi Penelitian.....	11
1.8 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJUAN PUSTAKA	13
2.1 Pengertian Tanah Ulayat	13
2.2 Hak Mengelolah.....	13

2.3 Masyarakat Hukum Adat.....	15
2.4 Masyarakat Hukum Adat	17
2.5 Hak Ulayat.....	17
BAB III PENERAPAN HAK PENGELOLAAN TANAH ULAYAT OLEH MASYARAKAT ADAT DI MONI DESA KO'ANARA KECAMATAN KELIMUTU KABUPATEN ENDE	19
3.1 Gambaran Umum Lokasi Peneliti.....	19
3.1.1 Sejarah Singkat Desa Ko'anara	19
3.1.2 Letak Geografis dan Demografis Desa	20
3.1.3 Kondisi Sosial Budaya	21
3.1.4 Perekonomian Masyarakat	23
3.1.5 Pertahanan	25
3.2 Sistem Penguasaan Tanah Ulayat di Desa Ko'anara	26
3.3 Kasus Pemberian Hak Kelola Tanah Ulayat Oleh Mosalaki Wele Watu Kepada Raja Pius Rasi Wangge	31
3.4 Pandangan Masyarakat Adat Moni Terhadap Hak Milik dan Hak Kelola...	36
BAB IV FAKTOR PENGHAMBATAN PENERAPAN HAK PENGELOLAAN DALAM PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021 TERHADAP TANAH ULAYAT MASYARAKAT MONI ADAT DI DESA KO'ANARA	41
4.1 Hambatan Hukum	41
4.2 Hambatan Sosial Budaya (Adat).....	43
4.3 Hambatan Struktural (Belum Ada Pengakuan Formal)	45
4.4 Konflik Antara Sistem Hukum Adat dan Sistem Hukum Negara	48

BAB V PENUTUP	50
----------------------------	-----------

5.1 Kesimpulan.....	50
---------------------	----

5.2 Saran.....	51
----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN