

HAMBATAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK HAK ATAS TANAH ULAYAT (STUDI KASUS DI KELURAHAN KOTA NDORA)

Meyke Putri Basilia Songku^{1*}, Sukardan Aloysius², Helsina F. Pello³

^{1*}Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: putrimeyke765@gmail.com

²Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: sukardanalloysius@yahoo.com

³Faculty of Law, Nusa Cendana University, Indonesia. E-mail: helsina@staf.undana.ac.id

*) Corresponding Author

Abstract: Customary land is one form of land ownership that is carried out jointly, customary rights as a legal technical term is a right that is inherent as a competence of rights in customary law communities in the form of authority / power to manage and regulate the land as well as its inward and outward practices. The ulayat rights of customary law communities are regulated in Article 3 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles, hereinafter referred to as UUPA. The research method uses the type of empirical legal research, namely data obtained directly from the results of interviews and observations. The results of the research and discussion show that: (1) General description of Kota Ndora village, Borong sub-district, East Manggarai Regency. (2) History of the division of Liang Bala customary land. (3) There are inhibiting factors in the implementation of sporadic land registration on customary land liang bala in Kota Ndora Village. (4) How efforts are made to overcome these obstacles in the implementation of customary land registration. The land registration process is carried out in the first time land registration activities sporadically, but in the process it cannot be said to be perfectly successful.

Keywords: Customary Land; Sporadic Land Registration; Inhibiting Factors.

1. Pendahuluan

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 secara resmi di wilayah Republik Indonesia diberlakukan hukum yang mengatur bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya secara nasional yaitu undang-undang yang memuat peraturan dasar pokok-pokok agraria yang bertujuan untuk menggantikan hukum agraria bekas pemerintahan jajahan yang sifatnya dualisme dengan pemberlakuan hukum adat. Pernyataan tersebut memberikan penafsiran bahwa hukum tanah nasional berdasarkan hukum adat dan hukum tanah nasional adalah hukum adat yang menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan hukum tanah. Dalam perkembangannya hukum adat berfungsi sebagai sumber utama hukum tanah nasional dan sebagian hukum yang melengkapi bagi penyusunan hukum tanah nasional. Tanah tidak hanya dipahami sebagai sumber ekonomi saja. Namun bagi pihak lain memandang tanah sebagai sesuatu yang sakral dan harus dijaga. Salah satunya adalah masyarakat adat. Mereka memandang tanah khususnya tanah ulayat karena merupakan peninggalan nenek moyang ataupun sebagai

lambang identitas mereka.¹ Tanah ulayat merupakan salah satu bentuk kepemilikan tanah yang dilakukan secara bersama, hak ulayat sebagai istilah teknis hukum adalah hak yang melekat sebagai kompetensi hak pada masyarakat hukum adat berupa wewenang/kekuasaan mengurus dan mengatur tanah seisinya dengan daya laku kedalam maupun keluar.

Hak ulayat masyarakat Hukum Adat diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, yaitu: *“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”*. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat Hukum Adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat Hukum Adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.² Dijelaskan juga pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Tanah Ulayat Kesatuan Masyarakat Hukum Adat (*“Permen ATR/BPN 18/2019”*) diuraikan lebih lanjut mengenai hak ulayat kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa itu.³ Hak ulayat kesatuan masyarakat hukum adat atau yang serupa itu adalah hak kesatuan masyarakat hukum adat yang bersifat komunal untuk menguasai, mengelola dan/atau memanfaatkan, serta melestarikan wilayah adatnya sesuai dengan tata nilai dan hukum adat yang berlaku. Kesatuan masyarakat hukum adat sendiri adalah sekelompok orang yang memiliki identitas budaya yang sama, hidup secara turun temurun di wilayah geografis tertentu berdasarkan ikatan asal usul leluhur dan/atau kesamaan tempat tinggal, memiliki harta kekayaan dan/atau benda adat milik bersama serta sistem nilai yang menentukan pranata adat dan norma hukum adat sepanjang masih hidup sesuai perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pengakuan hak ulayat juga terdapat pada Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan *“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”*. Hal tersebut juga disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang bernyunyi *“Hak menguasai dari negara tersebut pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah”*. Penguasaan tanah oleh Negara dimaknai

¹ Arina Novizas Shebubakar, and Marie Remfan Raniah. "Hukum Tanah Adat/Ulayat." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 4.1 (2023): 14-22.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 185-186.

³ Sigar Aji Poerana, "Prosedur Pengakuan Tanah Ulayat," *Hukum Online.com*, Juni 12, 2020, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-pengakuan-tanah-ulyat-1t4f1654e73aad1>

sebagai kewenangan Negara untuk mengatur penggunaan dari tanah tersebut.⁴ Hal ini juga berlaku untuk masyarakat hukum adat yang memiliki tanah ulayat, karena persoalan mengenai pendaftaran tanah ulayat telah dan terus menjadi perdebatan di kalangan masyarakat hukum adat sendiri. Pihak yang menerima pendaftaran tanah ulayat beralasan agar tanah ulayat memiliki pengakuan dari negara sehingga memiliki jaminan kepastian hukum kedalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang bermanfaat secara ekonomi sekaligus memiliki landasan hukum keperdataan yang lebih kuat.

Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria menjelaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas sebuah tanah. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi Pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) tentang Undang-Undang Dasar Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah". Ketentuan tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.⁵ Lebih lanjut, tujuan UUPA dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a) Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional;
- b) Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c) Meletakkan dasar-dasar untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Pendaftaran tanah adalah kegiatan yang sangat penting untuk dilakukan karena dengan melaksanakan pendaftaran tanah, sebuah bidang tanah dan pemilik hak atas tanah tersebut akan mendapatkan jaminan kepastian hukum. Selain itu manfaat dari pendaftaran tanah ialah untuk mengetahui siapa pemilik dari tanah, berapa luas dari tanah dan data-data yang berkaitan dengan tanah tersebut, sehingga kejelasan dari data tersebut akan meminimalisir muncul sengketa. Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu sistem pendaftaran tanah secara *sporadik* dan pendaftaran tanah secara *sistematik*.⁶ Pendaftaran tanah secara *Sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Sementara itu, pendaftaran tanah secara *Sistematik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan⁷.

⁴ Muhammad Marizal, Aulia Pravasta Indrianingrum, and Hilman Rigel Nugroho. "Dinamika Pemanfaatan Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Untuk Kepentingan Umum di Indonesia." *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum* 4.2 (2022): 191-205.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Perahlian Hak Atas Tanah* Kencana, (Jakarta, Prenadamedia Group, 2010), 3.

⁶ Saputra B Haji, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Atas Tanah Bekas Verponding Di Kelurahan Purus Kota Padang*. Diss. Universitas Andalas, 2023.

⁷ Arian Sutedi, "Sertifikat Hak Atas Tanah". (Jakarta, Sinar Grafika, 2017), 60.

Secara administratif kelurahan Kota Ndora berlokasi di Kecamatan Borong, Kabupaten Manggarai Timur. Kelurahan Kota Ndora memiliki luas wilayah 10,12 km² dan jumlah penduduk 4.089 jiwa. Di wilayah Kelurahan Kota Ndora masih ada dijumpai tanah adat dan hak ulayat, Khususnya tanah di wilayah Liang Bala. Tanah dikuasai oleh Gendang Suku Sumba Tanggo sebagai pemilik ulayat tersebut. Apabila ditelusuri dari sejarah pada struktur penguasaan tanah adat, Gendang Suku Sumba Tanggo tersebut adalah orang yang pertama memiliki tanah di daerah tersebut dan Bapak Almarhum Rafael Gapur sebagai pemangku adatnya. Pada tahun 1960 tanah Liang Bala yang merupakan milik Gendang Suku Sumba Tanggo dibagi kepada 10 orang dengan *Kapu Manuk Lele Tuak* (permintaan secara adat kepada pemangku ulayat Gendang Suku Sumba Tanggo) untuk menjadi hak milik perorangan. Namun pada tahun 2012, terjadi polemik sengketa tanah diantara dua pemangku ulayat. Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan “Hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Hak Atas Tanah Ulayat (Studi Kasus Di Kelurahan Kota Ndora)”.

2. Metode

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dibahas sebelumnya, maka jenis penelitian yang dipakai yaitu yuridis-empiris. Penelitian empiris yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama seperti hasil wawancara dan observasi. Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

3. Faktor Hambatan Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik diatas Tanah Ulayat di Kelurahan Kota Ndora

Tanah ulayat Liang Bala merupakan tanggung jawab Suku Gelarang Sumba Tanggo dan telah dibagi kepada masyarakat Watu Ipu dan Wolo Kolo sebagai anggota masyarakat yang bertempat tinggal di daerah Liang Bala tersebut. Kepemilikan tanah ulayat Liang Bala masyarakat Watu Ipu dan Wolo Kolo mendapatkan hak atas tanah di Liang Bala melalui tiga tahap perolehan:

- a) Sebelum tahun 1960 dengan dasar adat “*Kapu Manuk Lele Tuak*” (Kepok/permintaan secara adat) kepada Tu’a Gendang Sumba Tanggo yaitu Almarhum Bapak Rafael Gapur (Ayah kandung dari Bapak M.M) untuk dibagikan kepada ± 10 orang warga watu ipu dan wolo kolo.
- b) Tahun 1991, pemerintah desa Kota Ndora dibawah kepemimpinan Bapak Haji Galu Ali melakukan pendekatan secara adat berupa 1 ekor kambing, uang Rp.25.000; Moke 1 botol serta 1 bungkus kapok minta tanah kepada Bapak Almarhum Rafael Gapur untuk dibagikan kepada beberapa orang warga desa Kota Ndora sebanyak 95 bidang.
- c) Tahun 1999, Pemerintah Kelurahan kota Ndora dibawah kepemimpinan Bapak Yan Basianu, BSc dan sekretaris Kelurahan Bapak Thomas Helmon Juru serta KRPH Bapak Almarhum Mikael Mangu membentuk panitia pembagian tanah pada Lokasi Respal

baru atas persetujuan Dirjen Kehutanan RI kepada sekelompok warga masyarakat Kel. Kota Ndora dengan rincian dari Pal 0 ke Pal 1 untuk masyarakat Lingkungan Tanggo, dan Pal 1 Keperbatasan Tanah Rata untuk masyarakat wato ipu dan wolo kolo sebanyak 105 bidang. Sebelum tanah pada dua lokasi tersebut dibagi kepada warga didahului dengan pemindahan Tapal Batas Pal sebagai batas antara Hutan Lindung dan Tanah garapan, dan sampai dengan saat ini pemilik lahan pada lokasi tersebut telah memenuhi kewajiban kepada negara yaitu membayar pajak setiap tahun. Selain dibagikan kepada warga masyarakat sebagian tanah tersebut diserahkan kepada pemerintah desa dan saat ini diatas lokasi tersebut telah dibangun Gedung SMA N4 Borong dan perkuburan umum. Untuk diketahui bahwa pembagian tanah oleh pemerintah desa/kelurahan Kota Ndora dilakukan atas dasar kesepakatan tua gendang Sumba Tanggo (Bapak Rafael Gapur). Sejak saat itu sampai sekarang pada tanah tersebut telah ditanami pohon dan tanaman pertanian lainnya. Pendaftaran tanah di Kelurahan Kota Ndora Kecamatan Borong Kabupaten Manggarai Timur dalam pelaksanaannya mengalami hambatan karena telah terjadi pengklaiman antara ahli waris (konflik perebutan kekuasaan). Permasalahan pengklaiman terhadap tanah ulayat Liang Bala disebabkan oleh perebutan kekuasaan sebagai pemangku adat yang sah. Hal ini terjadi karena kedua orang yang mengklaim sebagai pemangku adat yang merupakan keturunan dari Leluhur Suku Suka. Namun berdasarkan sejarah Leluhur menerangkan bahwa tanah ulayat tersebut merupakan pembagian atau warisan dari Suku Suka. Sehingga pengukuhan pemangku adat Gelarang Sumba Tanggo menyatakan bahwa Bapak Y. A merupakan keturunan selanjutnya yang sah dan berhak berperan sebagai pemangku adat Gelarang Sumba Tanggo. Tetapi Bapak M. M yang merupakan keturunan dari Suku Motu Poso (turunan Suku Suka) menyatakan bahwa tanah ulayat Sumba Tanggo yang diperoleh adalah tanah Wida dari anak rona Suku Motu Poso. Oleh karena itu sampai saat ini masih terjadi konflik perebutan hak sebagai pemangku adat atas Gelarang Sumba Tanggo.

Pada tahun 2013, Bapak M. M yang mengaku sebagai pemangku adat Gelarang Sumba Tanggo bertemu dengan Bapak Y. A membahas terkait pembagian tanah Liang Bala dan Bapak Y. A menyetujui pembagian tersebut asalkan jangan lupa *Ase Ka'e Pangolo Ngaung Musi* yang belum memiliki tanah rumah dan memberikan kontribusi berupa uang dan moke sebagai pengganti tidak terlibatnya dalam pembersihan lahan dikarenakan saat itu sedang bertugas di luar daerah Mamggarai Timur, sehingga keluarga dari Bapak Y. A yang terlibat dalam pembersihan lahan tersebut. Namun setelah pembagian tanah tersebut Bapak M. M tidak melakukan seperti yang telah dibahas sejak awal, sehingga Bapak Y. A tidak mendapat bagian dari tanah ulayat Liang Bala tersebut. Maka dari itu, Bapak Y. A membuat surat ke Kelurahan Kota Ndora sebagai pencegahan atas pembagian tanah yang tidak sah.

Setelah Kelurahan Kota Ndora menanggapi surat pencegahan tersebut, Bapak M. M dipanggil untuk menjelaskan permasalahan yang telah terjadi, namun Bapak M. M tidak mengakui Mepos/Ema Bale (Suku Suka) sebagai pemilik ulayat melainkan tanah ulayat tersebut berasal dari Suku Motu Poso, kemudian permasalahan tersebut dilanjutkan ke tingkat Kecamatan dan barulah Bapak M. M mengakui keberadaan Mepos/Ema Bale sebagai pemilik ulayat sehingga dibuatlah Berita Acara dengan kesepakatan *Berdiri Sama Tinggi Duduk Sama Rendah* antara kedua belah pihak untuk menyelesaikan

masalah pembagian tanah tersebut. Namun pada tahun 2015 pihak Bapak Y. A. melakukan *Tente Lodok* (sebagai simbol Lingko) di Liang Bala yang telah disaksikan oleh Tokoh-tokoh Adat dari Suku Suka Wae Rana dan Suku Motu, setelah diadakan acara pembagian tanah ulang kepada masyarakat *Pang Olo Ngaung Musi* (pembagian tanah dari depan sampai belakang kampung atau/ dari ujung ke kampung ujung) dengan ukuran 20 X 30/orang ± ada 100 orang. Setelah pembagian yang telah dilakukan oleh Bapak Y. A. tanah-tanah tersebut diambil kembali oleh Bapak M. M. dan dibagi kembali kepada orang lain yang bukan merupakan warga Suku Sumba Tanggo termasuk tanah yang sudah dikuasai sejak pembagian orang tua terdahulu (masyarakat Wolo Kolo dan Watu Ipu). Setelah itu ada isu bahwa ada perang tanding di Liang Bala, maka dari itu pihak keamanan menghimbau secara langsung kepada Bapak Y. A untuk menghentikan kegiatan sementara menanti keputusan lebih lanjut bahkan sampai saat ini masih dilarang melakukan aktifitas di tanah ulayat Gelarang Sumba Tanggo. Selain hambatan yang disebabkan oleh kedua pihak ahli waris yang sedang bersengketa, dalam penyelenggaraan pelaksanaan pendaftaran tanah ulayat di Kelurahan Kota Ndora Kecamatan Borong terdapat berbagai hambatan yang dihadapi oleh Kantor Kelurahan Kota Ndora yang dapat disebutkan sebagai berikut:

- a) Hambatan-hambatan yang telah dijelaskan diatas melalui wawancara sebagaimana dikemukakan Bapak Y. A selaku pemangku adat tanah ulayat Liang Bala, adapun hambatan yang mempengaruhi kinerja di lapangan yang dihadapi oleh Kelurahan Kota Ndora dalam membantu Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah.
 - 1) Hal ini disebabkan kerana kekurangan staf lapangan, sehingga sebagai Lurah harus secara sukarela untuk langsung kelapangan didampingi oleh Sekretaris Lurah, maupun tenaga administrasi pun ikut mensurvei lapangan. Oleh karena itu, permasalahan tanah Ulayat Liang Bala sampai sekarang belum mencapai tahap pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur.
 - 2) Hambatan yang disebabkan konflik panas antara kedua pihak ahli waris yang sama-sama mengklaim sebagai pemangku adat atas tanah Ulayat Liang Bala. Selain itu pihak kedua Bapak M. M menolak untuk diwawancara.
 - 3) Kantor Kelurahan Kota Ndora menyarankan untuk tidak melakukan wawancara kepada kedua pihak secara bersama-sama, sehingga Bapak Y.A yang menerima untuk di wawancara. Hal ini menyebabkan beberapa Tokoh masyarakat yang akan diwawancara berkaitan sejarah pembagian tanah ulayat Liang Bala kepada masyarakat kelurahan Kota Ndora hanya 1 orang yaitu Bapak Daniel.
- b) Hambatan dari Masyarakat kelurahan Kota Ndora
Masyarakat kelurahan Kota Ndora tidak mempunyai tanda bukti kepemilikan, hal ini disebabkan kebanyakan yang menjadi pemilik tanah merupakan hasil dari pembagian hasil kesepakatan Tetua adat dan pemangku adat atas tanah Ulayat Liang Bala yang telah ditegaskan dalam sejarah pembagian tanah Ulayat Liang Bala. Hambatan lainnya adalah kurang akses terhadap kekuasaan. Hal ini berkaitan dengan ketidak tahuan terhadap procedural dalam pengurusan pendaftaran tanah untuk pertama kali setelah pembagian tanah Ulayat Liang Bala tersebut.

- c) Tidak adanya data fisik tanah dan yuridis dari pemilik tanah. Maksud dari pemilik tanah adalah orang yang telah mendapat pembagian tanah dari pemangku adat terdahulu;
- d) Belum adanya pemasangan patok batas tanah yang hendak diukur (pilar batas tanah permanen), sehingga penentuan batas-batas tanah dilakukan secara adat yang hanya berupa kayu patok/petunjuk alam (sungai/kali, dan jalan);
- e) Penerbitan surat keterangan pemberian hak atas tanah oleh pemangku adat kepada penerima tanah, sifatnya lisan bukan berupa surat fisik;
- f) Pelepasan hak atas tanah tidak memiliki bukti tertulis (penyerahan secara adat);
- g) Meninggalnya pemangku adat terdahulu yang memberikan tanah;
- h) Tidak adanya pengakuan dari masyarakat setempat;
- i) Sulit mengumpulkan para pemangku adat yang lain untuk duduk bersama dalam waktu yang bersamaan (untuk mencapai kesepakatan bersama);
- j) Para pemangku adat dan pemerintah setempat tidak adanya kesepakatan bersama terkait pendaftaran tanah ulayat (pihak kelurahan Kota Ndora yang melakukan mediasi terhadap pemangku adat yang berkonflik tidak dapat mencapai kesepakatan).

Jadi berdasarkan hasil wawancara yang sudah dijelaskan oleh narasumber di atas menjelaskan bahwa Liang Bala merupakan penguasaan Gelarang Sumba Tanggo berupa tanah ulayat. Liang Bala belum ada penyelesaian diantara kedua pemangku adat Bapak Yosef Awi dan Bapak Markus Maput sampai saat ini, sehingga tanah-tanah yang telah dibagi terdahulu ke perorangan masyarakat tidak bisa diajukan pendaftaran tanah ulayat secara sporadik ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Manggarai Timur karena para pemangku adat ulayat Gelarang Sumba Tanggo masih bermasalah terkait status hak ulayat tanah Liang Bala. Akibat terjadinya sengketa perebutan hak pemangku adat terhadap tanah ulayat Liang Bala, dengan demikian masyarakat yang terkait harus menunggu lama untuk mendapat kepastian atas kepemilikan tanah tersebut. Berdasarkan Hak ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 UUPA, dalam penjelasannya dijabarkan bahwa dalam undang-undang yang berlaku seharusnya sudah dapat dilaksanakan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Secara Sistematis dan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dengan ketentuan surat permohonan dari pemilik tanah, surat kuasa, identitas dari pemilik tanah atau pemohon, bukti atas tanah yang dimohonkan, serta bukti lainnya berupa surat pernyataan penguasaan fisik lebih dari 20 tahun, surat pernyataan memasang tanda batas.⁸ Sehingga surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sebagaimana ketentuan Sertifikat dalam Pasal 32 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997.⁹ Sementara dalam peraturan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA yaitu *“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang*

⁸ Miranda Nissa Hilal Liani, and Atik Winanti. "Hak Masyarakat Hukum Adat dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ulayat bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 8.1 (2021): 159-172.

⁹ Aura Dian Marta, et al. "Dilemma of customary land policy in Indonesia Dilema kebijakan tanah ulayat di Indonesia." *Masyarakat, Kebudayaan dan Politik* 32.2 (2019): 134-143.

serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi". Tetapi berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan di lapangan tidak dilaksanakan dengan semaksimal mungkin mengikuti peraturan yang berlaku dikarenakan persoalan pengklaiman sebagai pemangku adat atas tanah ulayat Liang Bala di Kelurahan Kota Ndora.

4. Upaya Dalam Mengatasi Terjadinya Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Perorangan Secara Sporadic Diatas Tanah Ulayat

Berdasarkan hukum tanah nasional yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dalam penyelesaian sengketa tanah menghendaki agar penyelesaian sengketa diusahakan pertama-pertama melalui musyawarah atau mediasi tradisional maupun mediasi pertanahan yang dibentuk dalam lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Prinsip secara garis besar, seperti halnya sengketa secara umum, maka sengketa tanah dapat diselesaikan melalui 3 (tiga) cara yaitu:

a) Penyelesaian sengketa adat melalui Musyawarah

Musyawarah pada hakekatnya adalah proses atau kegiatan saling mendengarkan dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Dalam konflik tanah ulayat Liang Bala di Kelurahan Kota Ndora tersebut telah dilaksanakan musyawarah antara kedua pemangku adat, tokoh adat dan masyarakat yang mendapat pembagian tanah ulayat Liang Bala. Hasil dari musyawarah tersebut kedua pemangku adat tanah ulayat Liang Bala tidak ingin bertemu dengan satu sama lain, selain itu pihak Bapak M.M menolak panggilan dari Pihak Suku Suka selaku Leluhur kedua Pemangku adat.

b) Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui Pengadilan

Apabila penyelesaian sengketa tanah melalui musyawarah antar pihak yang bersangkutan tidak tercapainya kesepakatan maka penyelesaian harus melalui Pengadilan akan tetapi dalam permasalahan pendaftaran tanah ulayat yang telah dibagi kepada beberapa pihak ini belum sampai ke pengadilan karena penyelesaian konflik ini masih dalam proses adat dan sampai dengan sekarang belum ada hasil untuk mencapai kesepakatan tersebut.

c) Penyelesaian sengketa tanah Adat melalui Mediasi

Dalam penyelesaian sengketa hukum selain dilakukan melalui upaya Pengadilan/litigasi dikenal juga suatu cara penyelesaian di luar Pengadilan (nonlitigasi) yang berpedoman kepada Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 (LN 1999138) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Salah satu penyelesaian sengketa tersebut diselesaikan dengan proses mediasi. Mediasi adalah salah satu dari proses alternatif penyelesaian masalah dengan bantuan pihak ketiga (mediator) melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak di mediator memfasilitasi untuk dapat tercapai suatu solusi yang menguntungkan para pihak.

Dalam konflik tanah ulayat Liang Bala juga telah melaksanakan proses mediasi ini dengan Bapak Camat Borong yang menjadi pihak ketiga atau mediator, namun hasil dari mediasi tersebut kedua pihak pemangku adat tidak ada yang mau mencapai kesepakatan dengan baik, sehingga terjadi kembali konflik diantara pemangku adat sampai sekarang tidak ada satupun yang ingin bertemu satu sama lain.

Dalam mengatasi persoalan yang telah terjadi sebelumnya dan untuk mengatasi hambatan hukum dalam proses pendaftaran tanah ulayat di kelurahan Kota Ndora, pemerintah kelurahan melakukan sebuah kesepakatan dengan semua pemangku adat termasuk para tetua di kelurahan Kota Ndora agar tidak terjadi masalah dan hasil kesepakatan itu dituangkan dalam berita acara kesepakatan agar tidak ada hambatan dan dalam Bahasa manggarai *Bantang Cama Ree Lee, Ese Cama-Cama Lotowa Cama Cama* (membuat kesepakatan secara bersama-sama berdiri sama tinggi duduk sama rendah sehingga tidak adanya yang dikorbankan). Upaya ini dilakukan untuk mencapai kesepakatan bersama dan terhindar dari konflik yang lebih parah. Selain upaya yang telah dijelaskan diatas, adapun upaya lain yang dapat dilakukan yaitu melakukan pengajuan pendaftaran tanah antara lain:

- 1) Membuat surat hibah/penyerahan hak/penolakan warisan dan keterangan ahli waris dari pemilik tanah/pemberi tanah kepada penerima tanah melalui:
 - a. Pejabat setempat; seperti Lurah, Kepala Desa yang mengetahui Camat
 - b. Melalui Notaris PPAT
- 2) Melakukan pengukuran dan pendataan kepada obyek tanah oleh pejabat setempat yaitu Lurah berdasarkan permohonan oleh subyek untuk memperoleh kelengkapan data hak kepemilikan tanah, dalam hal ini batas-batas dan luas tanah.
- 3) Menghadirkan para pihak yang terkait dengan obyek tersebut, seperti:
 - a. Pemberi tanah
 - b. Penerima tanah
 - c. Saksi batas tanah
 - d. Tokoh masyarakat
 - e. RT
 - f. Pemerintah setempat
- 4) Penunjukan tanda batas tanah oleh pemilik tanah yang disetujui oleh pihak-pihak saksi batas tanah dengan cara melakukan pemancangan persetujuan tanda batas tanah yang disetujui oleh para saksi batas tanah masing-masing.
- 5) Melakukan pemeriksaan dokumen data subyek, seperti KTP, Kartu keluarga.
- 6) Melakukan pemeriksaan dokumen data obyek tanah ,seperti SPPT pajak.
- 7) Syarat-syaratnya membayar 5% diatas 50 juta
 - a. Surat jual beli tanah
 - b. Kwitansi jual beli tanah
 - c. KTP penjual – pembeli tanah
 - d. Bukti BPHT Nihil

Tanah ulayat awalnya masih menjadi hak tunggal, yang artinya masih dikuasai atau/yang bertanggung jawab terhadap tanah ulayat tersebut adalah pemangku adat. Setelah ada yang meminta tanah kepada pemangku adat melalui Kapu Manuk Lele Tuak (permintaan secara adat) maka adanya pembagian tanah kepada perorangan, setelah itu melalui pejabat setempat (Kelurahan atau/ Desa) mengeluarkan surat Hibah sebagai

alas hak untuk memperkuat hak atas kepemilikan secara hukum¹⁰. Melalui surat hibah dapat dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik ke Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur, kemudian dikeluarkan dokumen yuridis yang terdiri dari:

- 1) Surat permohonan yang ditujukan kepada Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Timur (yang ditandatangani pemohon atau kuasanya);
- 2) Surat keterangan dari Lurah tentang kepemilikan bidang tanah yang dimiliki (harus ditandatangani oleh Lurah);
- 3) Surat keterangan tidak bersengketa (dibuat oleh kelurahan Kota Ndora);
- 4) Surat pernyataan bahwa bidang tanah yang akan didaftarkan belum ada tanda bukti haka tau sertifikat (ditandatangani pemohon dan Lurah);
- 5) Kutipan daftar buku letter C desa;
- 6) Berita acara Kesaksian kepemilikan bidang tanah;
- 7) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah;
- 8) Surat pernyataan atas batas dan luas tanah (ditandatangani oleh pemohon diatas materai yang sudah disediakan). Wawancara lurah kota ndora

Surat-surat diatas akan ditandatangani oleh Lurah, kemudian setelah lengkap administrasinya terkait oleh permohonan pendaftaran tanah oleh pemohon maka BPN mengeluarkan surat undangan pengukuran tanah kepada :

- 1) Lurah;
- 2) Pemohon;
- 3) RT;
- 4) Saksi Batas;
- 5) Tokoh Masyarakat yang mengetahui asal usul hak kepemilikan tanah yang dimohon atau/ pemohon.

Setelah melakukan pengukuran tanah dibentuklah Sidang Panitia A yang terdiri dari Pejabat BPN dan Lurah, kemudian diterbitkan sertifikat sebagai kepemilikan. Sebagai peneliti yang telah melakukan penelitian terhadap hambatan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik hak atas tanah ulayat di Liang Bala. Permasalahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah ulayat tidak bisa dilaksanakan hal ini dikarenakan upaya mediasi pada tingkat adat belum dioptimalkan dengan baik, dimana para pemangku adat dan tokoh-tokoh adat dalam hal ini orang yang mendapat hibah tanah ulayat tersebut tidak dilibatkan dalam penyelesaian pengklaiman pemangku adat. Sementara dalam hal ini upaya mediasi sebagai salah satu cara penyelesaian di luar Pengadilan (nonlitigasi) yang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (LN 1999138) tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dengan melibatkan pihak ketiga (mediator).

5. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dari hasil penelitian dan analisis yang dilakukan dalam pendaftaran tanah pertama kali atas tanah adat menurut ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 adalah sebelum didaftarkan harus dikonversi terlebih dahulu, baik secara sistematis maupun sporadik, melalui lembaga konversi hak-hak atas tanah yang ada

¹⁰ Wasyilatul Jannah, M. Nazir Salim, and Dian Aries Mujiburohman. "Eksistensi Masyarakat Hukum Adat dan Dinamika Tanah Ulayat di Manggarai Timur." *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 11.2 (2022): 213-232.

sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) disesuaikan dengan baik yang ada di UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Oleh karena itu dalam penelitian hambatan hukum dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik hak atas tanah ulayat di kelurahan Kota Ndora, maka penulis mendapatkan kesimpulan sebagai berikut: (1) Faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik di Kelurahan Kota Ndora belum adanya solusi dari kedua belah pihak. Hal ini dikarenakan kedua belah pihak sama-sama mengklaim sebagai pemangku adat atas tanah ulayat di Liang Bala, kurangnya procedural akses sebagai bentuk langkah awal dalam pengurusan tanah ulayat, seperti; penentuan tanda batas dilakukan secara adat, pemberian hak atas tanah masih dalam bentuk lisan, belum adanya upaya mediasi dalam mencapai kesepakatan antara pemerintah dan pemangku adat; (2) Beberapa upaya dalam mengatasi terjadinya hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah perorangan secara sporadik terhadap tanah ulayat di Kelurahan Kota Ndora sudah dilaksanakan secara adat Manggarai maupun sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 13 ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 akan tetapi dalam upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah maupun mediasi belum mencapai titik solusi bagi kedua pemangku adat.

Referensi

- Haji, Saputra B. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Atas Tanah Bekas Verponding Di Kelurahan Purus Kota Padang*. Diss. Universitas Andalas, 2023
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), 185-186.
- Jannah, Wasylatul, M. Nazir Salim, and Dian Aries Mujiburohman. "Eksistensi Masyarakat Hukum Adat dan Dinamika Tanah Ulayat di Manggarai Timur." *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora* 11.2 (2022): 213-232.
- Liani, Miranda Nissa Hilal, and Atik Winanti. "Hak Masyarakat Hukum Adat dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ulayat bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 8.1 (2021): 159-172.
- Marizal, Muhammad, Aulia Pravasta Indrianingrum, and Hilman Rigel Nugroho. "Dinamika Pemanfaatan Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Untuk Kepentingan Umum di Indonesia." *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum* 4.2 (2022): 191-205.
- Marta, Aura Dian, et al. "Dilemma of customary land policy in Indonesia Dilema kebijakan tanah ulayat di Indonesia." *Masyarakat, Kebudayaan dan Politik* 32.2 (2019): 134-143.
- Poerana, Sigar Aji, "Prosedur Pengakuan Tanah Ulayat," Hukum Online.com, Juni 12, 2020, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-pengakuan-tanah-ulayat-lt4f1654e73aad1>.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Perlihatkan Hak Atas Tanah* Kencana. Jakarta, Prenadamedia Group, 2010.
- Shebubakar, Arina Novizas, and Marie Remfan Raniah. "Hukum Tanah Adat/Ulayat." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 4.1 (2023): 14-22.
- Sutedi, Arian, "Sertifikat Hak Atas Tanah". Jakarta, Sinar Grafika, 2017.