

**TUGAS AKHIR (SKRIPSI)  
POLA PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN  
SISTEM PEMBAGIAN TANAH ULAYAT OLEH  
TUA TENO  
DI KELURAHAN NGGALAK LELENG,  
KECAMATAN LAMBA LEDA SELATAN,  
KABUPATEN MANGGARAI TIMUR**

**Disusun Oleh:  
GUILBERTUS D. N NAHAR (1824035)**



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN  
PERENCANAAN INSTITUT TEKNOLOGI  
NASIONAL 2024**



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
Kampus I : J. Beandungan Sigura-gura No.2, Telp. (0341) 551431 (Hunting), Fax. (0341) 550015 Malang 65145  
Kampus II : J. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417836 Fax. (0341) 417634 Malang

## LEMBAR PENGESAHAN

Pola Penggunaan Lahan Berdasarkan Proses Pembagian Tanah Ulayat Oleh  
Tua Teno Di Kelurahan Ngalak Leleng, Kecamatan Lambleda Selatan,  
Kabupaten Manggarai Timur

Skripsi Dipertahankan Dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi Jenjang  
Strata Satu (S-1)

Pada Hari : Selasa  
Tanggal : 13 Februari 2024

Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Disusun Oleh :  
Guilbertus Derai Ndan Nahar  
18.24.035

Disahkan Oleh :

Penguji I

Dr. Ir. Agustina N. Hidayati, MT

Penguji II

Ida Soewami, ST., MT

Penguji III

Arief Setijawan, ST., MT

Mengesahkan,  
Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Ir. Maria Christina Endaryati, MIUEM  
NIP. 19631200455



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Guilbertus Deraf Ndan Nahar  
NTM : 18.24.035  
Hari / Tanggal : Selasa / 13 Februari 2024  
Judul Skripsi : Pola Penggunaan Lahan Berdasarkan Proses  
Pembagian Tanah Ulayat Oleh Tua Teno Di  
Kelurahan Nggalak Lefeng, Kecamatan  
Lambaleda Selatan, Kabupaten Manggarai Timur

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tugas akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila kemudian hari dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 13 Februari 2024  
Yang Membuat Pernyataan



Guilbertus Deraf Ndan Nahar  
NIM. 18.24.035



## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Guilbertus Derai Ndan Nahar  
NIM : 18.24.035  
Hari / Tanggal : Selasa / 13 Februari 2024  
Judul Skripsi : Pola Penggunaan Lahan Berdasarkan Proses  
Pembagian Tanah Ulayat Oleh Tua Teno Di  
Keturahan Nggalak Leleng, Kecamatan  
Lambaleda Selatan, Kabupaten Manggarai Timur

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Mengapa judul memilih judul tersebut?
2. Cek landasan penelitian.
3. Bagaimana proses menemukan data atau cara survey?
4. Melampirkan data pada bab IV sesuai dengan variabel.
5. Cek variabel 3. 2.
6. Menambahkan peta batas hak ulayat.
7. Menambahkan hasil analisa ke dalam kesimpulan.

Malang, 13 Februari 2024  
Penguji I

Dr. Ir. Agustina N. Hidayati, MT



## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Guilbertus Derai Ndan Nahar  
NIM : 18.24.035  
Hari / Tanggal : Selasa / 13 Februari 2024  
Judul Skripsi : Pola Penggunaan Lahan Berdasarkan Proses  
Pembagian Tanah Ulayat Oleh Tua Teno Di  
Kelurahan Nggalak Leleng, Kecamatan  
Lambaleda Selatan, Kabupaten Manggarai Timur

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Menambahkan output pola penggunaan lahan pada kesimpulan.
2. Membuat peta dialog proses pembagian tanah ulayat oleh tua teno.
3. Pendetailan tahapan fenomenologi.

Malang, 13 Februari 2024  
Penguji II

Ida Soewarni, ST., MT



PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG  
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus I : Jl. Bendungan Sigitapura No. 2, Telp. (0341) 551431 (Dhuwitud), Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417630 Fax. (0341) 417634 Malang

## LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program  
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : Guilbertus Derai Ndan Nahar  
NIM : 18.24.035  
Hari / Tanggal : Selasa / 13 Februari 2024  
Judul Skripsi : Pola Penggunaan Lahan Berdasarkan Proses  
Pembagian Tanah Ulayat Oleh Tua Teno Di  
Kelurahan Nggalak Leleng, Kecamatan  
Lambaleda Selatan, Kabupaten Manggarai Timur

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Memperbaiki tata tulis laporan.
2. Membuat peta skematik proses pembentukan ruang.

Malang, 13 Februari 2024  
Penguji III

Arief Setijawan, ST., MT

**POLA PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN  
SISTEM PEMBAGIAN TANAH ULAYAT OLEH  
TUA TENO  
DI KELURAHAN NGGALAK LELENG,  
KECAMATAN LAMBA LEDA SELATAN,  
KABUPATEN MANGGARAI TIMUR**

**ABSTRAK**

Masyarakat Manggarai di Pulau Flores adalah masyarakat hukum adat dengan kampung-kampung sporadik. Setiap kampung memiliki kepala kampung (tu'a golo) yang mengatur warganya. Ada juga tua teno yang mengurus masalah pertanahan dan tua panga yang mengurus rumah tangga. Ketua adat menjaga tradisi, kearifan lokal, dan hukum adat terkait tanah ulayat. Masyarakat Manggarai tidak memiliki kepemilikan tanah pribadi, melainkan kepemilikan bersama (komunal). Oleh karena itu, peran Tu'a teno sebagai kepala adat dalam mengurus tanah adat sangat penting untuk menjaga pembagian tanah demi kesejahteraan masyarakat yang bergantung pada tanah adat sebagai sumber kehidupan.

Penelitian ini menganalisis proses pembukaan lingko, pembagian lahan, dan pembentukan penggunaan lahan di Kelurahan Nggalak Leleng menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan ednografis, menggunakan teknik analisa domain dan taksonomi. Hasil analisis menunjukkan bahwa dalam pembukaan lingko, Tu'a Teno memimpin serangkaian tugas termasuk mencari lokasi, memimpin upacara adat, dan membagi tanah. Dalam menyelesaikan masalah, Tu'a Teno berperan sebagai saksi, penengah, dan memimpin upacara hambor untuk meredakan konflik. Proses pembagian lingko melibatkan langkah-langkah seperti tente arong, tente teno, dan menempatkan tali lingkaran untuk menentukan batas.

Pembentukan penggunaan lahan melibatkan pembukaan lingko rami oleh kelompok adat yang berbeda, seperti Gendang Kolong, Tenda, dan Pau, serta membentuk beo dan lingko bon. Pola penggunaan lahan meliputi cluster pada fasilitas adat, pola linear di sekitar jalan raya untuk fasilitas umum dan rumah, serta pola lodok atau melingkar pada kawasan pertanian. Penelitian ini memberikan wawasan tentang praktek tradisional dalam pengelolaan lahan di Kelurahan Nggalak Leleng.

***Kata kunci:lingko, pembagian lahan, penggunaan lahan***

**LAND USE PATTERNS BASED ON THE CUSTOMARY LAND  
DIVISION SYSTEM BY TUA TENO IN NGGALAK LELENG  
VILLAGE,  
LAMBA LEDA SELATAN SUB-DISTRICT,  
EAST MANGGARAI DISTRICT**

**ABSTRACT**

*The Manggarai community in Flores Island is a customary law society with sporadic villages. Each village has a village head (tu'a golo) who governs its residents. There are also tua teno who deal with land issues and tua panga who manage households. The adat (customary law) leader preserves tradition, local wisdom, and customary law related to ulayat land. The Manggarai community does not have private land ownership but communal ownership. Therefore, the role of Tu'a Teno as a customary leader in managing customary land is crucial to maintain land distribution for the welfare of the community that depends on customary land as a source of livelihood.*

*This study analyzes the process of lingko opening, land distribution, and land use formation in Nggalak Leleng Village using a qualitative method with an ethnographic approach, employing domain analysis and taxonomy techniques. The analysis results show that in lingko opening, Tu'a Teno leads a series of tasks including finding locations, leading traditional ceremonies, and dividing land. In problem resolution, Tu'a Teno acts as a witness, mediator, and leads hambor ceremonies to ease conflicts. The lingko division process involves steps such as tente arong, tente teno, and placing circle ropes to determine boundaries.*

*Land use formation involves lingko rami opening by different customary groups, such as Gendang Kolong, Tenda, and Pau, as well as forming beo and lingko bon. Land use patterns include clusters around traditional facilities, linear patterns around roads for public facilities and houses, and lodok or circular patterns in agricultural areas. This study provides insights into traditional practices in land management in Nggalak Leleng Village.*

*Keywords: lingko, land distribution, land use*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat serta hidayahnya yang tak ternilai dan tak dapat dihitung, sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi yang berjudul **“POLA PENGGUNAAN LAHAN BERDASARKAN PROSES PEMBAGIAN TANAH ULAYAT OLEH TUA TENO DI KELURAHAN NGGALAK LELENG KECAMATAN LAMBA LEDA SELATAN KABUPATEN MANGGARAI TIMUR”**. Penyusunan skripsi ini sebagai tugas akhir dan syarat dalam mencapai derajat strata satu (S1) pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota di Institut Teknologi Nasional Malang. Dalam proses penyusunan tugas akhir proposal skripsi ini, penulis ingin menyampaikan ucapan rasa terima kasih atas segala ilmu, pengalaman, dukungan, masukan, saran, kesempatan waktu, doa dan semangat kepada

1. Kedua orang tua dan seluruh keluarga.
2. Bapak Dr. Agung Witjaksono, ST., MT selaku Dosen pembimbing I dan Bapak Widiyanto H. S. Widodo, ST., MSc selaku Dosen pembimbing II.
3. Seluruh Dosen dan Staf Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota.
4. Teman-teman angkatan 2018 dan angkatan lainnya.

Penulis berharap semoga tugas akhir proposal skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya mahasiswa Perencanaan Wilayah Dan Kota. Oleh karena itu, penulis menyampaikan permohonan maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan. Kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca sangat dibutuhkan untuk memperbaiki penulis dalam pengerjaan studi selanjutnya. Demikian yang dapat penulis sampaikan, lebih kurangnya mohon dimaafkan dan semoga tugas akhir proposal skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Terima kasih.

Malang,..Desember 2023

Penulis

# DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR PETA</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Dan Sasaran .....	10
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	10
1.3.2 Sasaran penelitian .....	10
1.4 Ruang Lingkup .....	10
1.4.1 Ruang Lingkup Materi .....	10
1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi .....	11
1.5 Sistematika Pembahasan .....	13
1.6 Keluaran Dan Manfaat .....	13
1.6.1 Keluaran Penelitian .....	13
1.6.2 Manfaat Penelitian .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>16</b>
2.1 Hak Atas Tanah .....	16
2.1.1 Turun Waris .....	17
2.1.2 Pemecahan .....	17
2.1.3 Pembagian Hak Bersama .....	18
2.2 Tanah Ulayat .....	18
2.3 Masyarakat .....	18
2.4 Penggunaan Lahan .....	19
2.5 Pola Permukiman .....	21
2.6 Penelitian Terdahulu .....	22
2.7 Landasan Penelitian .....	27
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>31</b>
3.1. Jenis penelitian .....	31
3.1.1 Metode Penelitian Ednografi .....	32
3.1.2 Metode Penelitian Fenomenologi .....	33
3.2. Teknik Pengumpulan Data .....	34
3.2.1 Data Primer .....	34
3.2.2 Data Skunder .....	40
3.3. Metode Analisis Data .....	41

3.4. Analisis peran dan proses tu'a teno dalam pembagian tanah ulayat/ lingko Di Kelurahan Nggalak Leleng .....	42
3.5. Analisis Proses pembentukan penggunaan lahan oleh tua teno .....	44
3.6. Analisis Bentuk Penggunaan Lahan Setelah Proses Pembagian Tanah Ulayat Oleh Tua Teno di Kelurahan Nggalak Leleng .....	45
<b>BAB IV GAMBAR UMUM.....</b>	<b>46</b>
4.1 Gambar Umum Kelurahan Nggalak Leleng.....	46
4.2 Gambaran Sistim Kepemimpinan Adat Di Kelurahan Nggalak Leleng.....	52
4.2.1 Kedudukan Tu'a Teno Dalam Sistem Kepemimpinan Adat.....	59
4.2.2 Proses Pembagian Lahan Ulayat Oleh Tu'a Teno.....	61
4.3 Gambaran Umum Situasi Budaya Di Kelurahan Nggalak Leleng .....	65
4.3.1 Sejarah .....	72
4.3.2 Proses pembentukan ruang .....	72
4.3.3 Ruang-Ruang Yang Dibentuk.....	74
<b>BAB V HASIL DAN ANALISIS.....</b>	<b>80</b>
5.1 Mengidentifikasi Peran Dan Proses Tu'a Teno Dalam Melakukan Pembagian Tanah Ulayat.....	80
5.1.1 Tahapan <i>Bracketing</i> (Pengumpulan Serta Identifikasi Data) .....	80
5.1.2 Tahap Analisis Ednografis .....	97
5.1.3 Kesimpulan .....	102
5.2 Mengidentifikasi Proses Pembentukan Penggunaan Lahan Oleh Tua Teno.....	123
5.2.1 Bracketing (Pengumpulan Data).....	124
5.2.2 Reduksi (pemilahan data) .....	126
5.2.3 <i>Klaster</i> (Pengurutan Data) .....	128
5.2.4 Ruang Yang Dibentuk Oleh Tua Teno.....	129
5.2.5 Proses Pembentukan Penggunaan Lahan Oleh Tua Teno Di Kelurahan Nggalak Leleng.....	131
5.2.6 Kesimpulan .....	149
5.3 Bentuk Penggunaan Lahan Setelah Proses Pembagian Tanah Ulayat Di Kelurahan Nggalak Leleng, Kecamatan Lamba Leda Selatan, Manggarai Timur.....	158
5.3.1 Pengumpulan Data .....	158
5.3.2 Pengurutan Data .....	160
5.3.3 Pola Penggunaan Lahan Kelurahan Nggalak Leleng .....	172
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>183</b>
6.1 Kesimpulan.....	183
6.2 Rekomendasi .....	189

## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu .....	23
Tabel 2. 2 Landasan Penelitian .....	29
Tabel 4. 1 Kebutuhan Data Instansi .....	40
Tabel 4. 2 Tahapan Analisis Data .....	41
Tabel 4. 1 Gambar Fasilitas Perkantoran, Pendidikan, Dan Peribadatan .....	47
Tabel 4. 2 Gambar Jaringan Jalan, Telekomunikasi Dan Listrik.....	48
Tabel 4. 3 Sarana Adat Gendang Kolong .....	66
Tabel 4. 4 Fasilitas Adat Gendang Tenda .....	67
Tabel 4. 5 Fasilitas Adat Gendang Pau .....	69
Tabel 4. 6 Sejarah Pembukaan Lingko.....	74
Tabel 4. 7 Nama Lingko Gendang Tenda .....	76
Tabel 4. 8 Kepemilikan Lingko Gendang Pau .....	78
Tabel 5. 1 Catatan Ednografis Dokumentasi Suasana Budaya Di Kelurahan Nggalak Leleng Kabupaten Manggarai Timur.....	86
Tabel 5. 2 Analisis Domain Hasil Wawancara.....	98
Tabel 5. 3 hasil wawancara sasaran 2.....	124
Tabel 5. 4 Reduksi Data.....	128
Tabel 5. 5 Pengurutan Data.....	128
Tabel 5. 6 Unsur- Unsur Pembentuk Beo.....	130
Tabel 5. 7 Pemanfaatan Lahan Gendang Tenda Periode 1 .....	132
Tabel 5. 8 Pemanfaatan Gendang Kolong.....	134
Tabel 5. 9 Pembukaan Lingko.....	139
Tabel 5. 10 Proses Pembentukan Penggunaan Lahan Gendang Kolong ...	143
Tabel 5. 11 Proses Pembentukan Penggunaan Lahan Oleh Gendang Pau..	147
Tabel 5. 12 Pembagian Lingko Bon Gendang Tenda.....	152
Tabel 5. 13 Pembagian Lingko Bon Gendang Kolong.....	153
Tabel 5. 14 pembagian lingko bon gendang pau .....	153
Tabel 5. 15 Transkrip Wawancara Bentuk Penggunaan Lahan Setelah Proses Pembagian Tanah Ulayat Oleh Tu'a Teno .....	159
Tabel 5. 16 pengurutan data wawancara narasumber berdasarkan variabel.	160
Tabel 5. 17 Klasifikasi Penggunaan Lahan Kelurahan Nggalak Leleng ....	160
Tabel 5. 18 luas penggunaan lahan kelurahan nggalak leleng.....	162
Tabel 5. 19 Luas Penggunaan Lahan Lingko Jengok .....	163
Tabel 5. 20 Luas Penggunaan Lahan Lingko Bangka .....	163
Tabel 5. 21 Luas Penggunaan Lahan Lingko Dango.....	163
Tabel 5. 22 Luas Penggunaan Lahan Lingko Bon.....	168
Tabel 5. 23 Penggunaan Lahan Beo.....	170

## DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Ruang Lingkup Lokasi Penelitian .....	12
Peta 4. 1 Batas Adminstrasi Kelurahan Nggalak Leleng.....	50
Peta 4. 2 Ketersediaan Fasilitas Eksisting Kelurahan Nggalak Leleng .....	51
Peta 4. 3 fasilitas adat Gendang Kolong.....	71
Peta 4. 4 Titik Pusat Persebaran Lingko Gendang Kolong.....	75
Peta 4. 5 persebaran lingko gendang tenda .....	77
Peta 4. 6 Persebaran Lingko Gendang Pau.....	79
Peta 5. 1 Wilayah Pembukaan Lingko Gendang Tenda Periode 1 .....	133
Peta 5. 2 Wilayah Pembukaan Lingko Gendang Kolong Periode I.....	135
Peta 5. 3 Wilayah pembukaan lingko gendang tenda periode I.....	137
Peta 5. 4 Perpindahan periode 1 Gendang Tenda.....	140
Peta 5. 5 Peta Perpindahan Beo Gendang Kolong.....	155
Peta 5. 6 peta persebaran lingko berdasarkan nama .....	156
Peta 5. 7 Proses Pembentukan Ruang Oleh Tu'a Teno .....	157
Peta 5. 8 Penggunaan Lahan Kelurahan Nggalak Leleng Tahun 2023.....	161
Peta 5. 9 Penggunaan Lahan Lingko Jengok.....	165
Peta 5. 10 Penggunaan Lahan Lingko Bangka.....	166
Peta 5. 11 penggunaan lahan lingko dango .....	167
Peta 5. 12 Penggunaan Lahan Lingko Bon .....	169
Peta 5. 13 Penggunaan Lahan Beo .....	171
Peta 5. 14 Pola Klasifikasi Kelurahan Nggalak Lereng .....	178

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan 3. 1 Kerangka Analisis Sasaran I .....	43
Bagan 4. 1 Struktur Kepemimpinan Gendang .....	54
Bagan 4. 2 Sistim Pemerintahan Gendang Kolong .....	56
Bagan 4. 3 sistem kepemimpinan gendang tenda.....	58

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 5. 1 Ilustrasi Proses Pembagian Tanah Berbentuk Lodok .....	122
Gambar 5. 2 Kondisi Eksisting Beo .....	176
Gambar 5. 3 Pola Mengelompok.....	177
Gambar 5. 4 Kondisi Eksisting Pola Linear .....	179
Gambar 5. 5 Pola Linear .....	180
Gambar 5. 6 Pola Pada Lahan pertanian .....	181
Gambar 5. 7 Kondisi Eksisting Pada Lahan Pertanian .....	182
Gambar 5. 8 Pola Yang Sama Pada Wilayah Lain Di Manggarai .....	182
Gambar 6. 1 Pola Penggunaan Lahan Pada Area Fasilitas Adat .....	186
Gambar 6. 2 Pola Pada Area Fasilitas Umum Dan Rumah .....	187
Gambar 6. 3 Pola Pada Kawasan Peertanian.....	188