

SKRIPSI

**HAK MENUMPANG (NGINDUNG) DI ATAS TANAH HAK MILIK
PERSEORANGAN DI KAMPUNG SERANGAN, KELURAHAN
NOTOPRAJAN, KECAMATAN NGAMPILAN, KOTA
YOGYAKARTA, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh :

RADEN RORO HAPSARI DEWI RETNO OKTRIANA

N P M : 180513162
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2022

SKRIPSI

**HAK MENUMPANG (NGINDUNG) DI ATAS TANAH HAK MILIK
PERSEORANGAN DI KAMPUNG SERANGAN, KELURAHAN
NOTOPRAJAN, KECAMATAN NGAMPILAN, KOTA
YOGYAKARTA, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**



Diajukan oleh :

RADEN RORO HAPSARI DEWI RETNO OKTRIANA

N P M : 180513162
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI
HAK MENUMPANG (NGINDUNG) DI ATAS TANAH HAK MILIK
PERSEORANGAN DI KAMPUNG SERANGAN, KELURAHAN
NOTOPRAJAN, KECAMATAN NGAMPILAN, KOTA
YOGYAKARTA, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA



Diajukan oleh :

RADEN RORO HAPSARI DEWI RETNO OKTRIANA

N P M : 180513162
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup, dan
Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing : **Tanggal** : 04 Januari 2022

Dr. C. Woro Murdiati R., S.H., M.Hum : **Tanda Tangan :**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Woro Murdiati", with a horizontal line underneath.

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
HAK MENUMPANG (NGINDUNG) DI ATAS TANAH HAK MILIK
PERSEORANGAN DI KAMPUNG SERANGAN, KELURAHAN
NOTOPRAJAN, KECAMATAN NGAMPILAN, KOTA
YOGYAKARTA, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA



Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Kamis
Tanggal : 17 Februari 2022
Tempat : Zoom

Susunan Tim Penguji :

Ketua : Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Sekhar Chandra Pawana, S.H., M.H.

Anggota : Dr. C. Woro Murdiati R, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum,



FAKULTAS
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

Dr. Sri Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

HALAMAN MOTTO

Janganlah kamu bersedih, Sesungguhnya Allah bersama kita

[QS. At-Taubah : 40]



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat mengerjakan dan menyelesaikan penulisan hukum atau skripsi dengan judul “Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta” dengan baik dan lancar tanpa suatu hambatan, sebagaimana penulisan hukum ini merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dalam mengerjakan penulisan hukum atau skripsi ini penulis mengucapkan rasa terima kasih kepada Allah SWT karena melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat mengerjakan dan menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini dengan lancar, tanpa hambatan dan tepat waktu serta pihak-pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan hingga menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini. Maka dari itu penulis hendak mengucapkan rasa terima kasih kepada :

1. Prof. Ir. Yoyong Arfiadi, M.Eng., Ph.D., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. C. Woro Murdiati R., S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing penyusunan penulisan hukum atau skripsi yang telah memberikan

bimbingan, bantuan, nasehat dengan sabar dan telaten hingga dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi tepat waktu.

4. Prof. Dr. Dra. MG. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum, Sekhar Chandra Pawana, S.H., M.H. dan Dr. C. Woro Murdiati R., S.H., M.Hum sebagai dosen penguji yang telah membantu serta memberikan saran kepada penulis dalam ujian pendadaran supaya penulisan hukum/skripsi ini menjadi lebih baik.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu kepada penulis yang tak ternilai harganya.
6. Seluruh *Staff* Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membantu dalam kelancaran berlangsungnya perkuliahan baik daring maupun luring.
7. Narasumber Raden Mas Goewindho (KRT Wijoyo Hasmoro) dan Responden Ir. Raden Mas Handanu Diyat Wahyuhardi Harsono sebagai Pemegang hak milik atas tanah perseorangan atau pemilik Tanah Serangan serta Bapak Sunanto, Aris, Nico, Pulung, Susanto, Raswoyo, Ibu Yuli, Mulyani, Sri, Martini sebagai Warga Kampung Serangan RW.01 yang meliputi RT.01 hingga RT.05 dengan status sebagai *pengindung* yang telah berkenan membantu dalam penelitian untuk penulisan hukum/skripsi ini.
8. Papa Diyat dan Mama Titin selaku orang tua, Mba Ocha dan Mba Lita selaku kakak-kakak, Desta selaku adik, dan Luise, Jingga, Sakhi, Yasmeen selaku keponakan penulis yang selalu mendampingi, menghibur,

memberikan dukungan, kasih sayang serta doa yang tiada henti-hentinya dalam menjalani proses perkuliahan dari semester awal hingga penyusunan skripsi.

9. Sahabat-sahabat smp, sma dan kuliah penulis yaitu Novita, Agatha, Zarnifa, Meli, Memed, Jiwo, Adi, Addina, Sinta, Angel, Yohanna, Lili, Tara, Vania, Geo, Irene, Mia dan Ripkha yang selalu memberikan dukungan, bantuan, dan hiburan kepada penulis agar selalu semangat dalam menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini.
10. Seluruh pihak-pihak yang belum bisa disebutkan namanya namun telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis mengucapkan permintaan maaf apabila masih terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan hukum skripsi ini. Sehingga penulis dengan terbuka menerima kritik dan saran yang dapat membangun dan mengarahkan penulis supaya menjadi lebih baik lagi. Semoga penulisan hukum/skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak serta bermanfaat untuk perkembangan dan peningkatan ilmu pengetahuan di masa yang akan datang.

Yogyakarta, 01 Desember 2021

Penulis



Raden Roro Hapsari Dewi Retno O.

ABSTRACT

One of the land rights is the hitchhike right which is the land right is temporary. In the Special Region of Yogyakarta, the hitchhike right on the land of another person's yard is called Ngindung. The purpose of this research is to know the legal relationship between the landowner and the Ngindung holder if the Ngindung holder built permanent houses and to know the efforts that can be made by the landowner when he want to his land when the Ngindung holder asks for a tukon tali with a large nominal. The type of research used is empirical legal research that focuses on social facts. The data obtained is analyzed qualitatively and drawn conclusions using inductive reasoning methods. The hitchhike right in Kampung Serangan RW.01 consist of RT.01-RT.05, Notoprajan Village, Ngampilan Subdistrict, Yogyakarta City, Yogyakarta Special Region stands on land with the status of property rights to private land. The occurrence of the hitchhike right is because the landowner gives permission to the Ngindung holder to build a building and live on the land without a certain period of time based on the principle of help. In the framework of landowners who want to use their land, then there are efforts made by negotiating with the community of the Ngindung holder and giving tukon tali. There is a legal relationship in the hitchhike right (Ngindung) in Kampung Serangan between the subject of the landowner and the Ngindung holder. In the framework of landowners who want to use his land, then there are efforts made, namely by negotiating with the community of the Ngindung holder.

Keyword : *hitchhike right, ngindung, private property*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian.....	10
F. Batasan Konsep.....	17
G. Metode Penelitian.....	18
1. Jenis Penelitian.....	18

2. Sumber Data.....	19
3. Cara Pengumpulan Data.....	21
4. Lokasi Penelitian.....	21
5. Populasi.....	22
6. Sampel.....	22
7. Responden.....	23
8. Narasumber.....	24
9. Metode Analisis Data.....	24
H. Sistematika Penulisan Skripsi.....	25
BAB II PEMBAHASAN.....	27
A. Tinjauan tentang Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>).....	27
1. Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>).....	27
a. Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>) Menurut Hukum Adat.....	27
1) Pengertian Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>).....	27
2) Subyek serta Hak dan Kewajiban Bagi <i>Pengindung</i> dan Pemilik Tanah.....	29
3) Cara Terjadinya Hak Menumpang atau Hak <i>Ngindung</i>	32
4) Berakhirnya Hak Menumpang atau Hak <i>Ngindung</i>	33
b. Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>) Setelah Berlakunya UUPA.....	35
B. Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah.....	37

1. Hak Milik Atas Tanah.....	37
a. Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA.....	37
b. Subyek Hak Milik Atas Tanah	40
C. Hasil Penelitian tentang Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>) di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.....	42
1. Monografi Kecamatan Ngampilan, Kelurahan Notoprajan dan Kampung Serangan	42
2. Identitas Responden.....	48
3. Hubungan Hukum Antara Pemegang Hak Milik Atas Tanah Perseorangan Di Kampung Serangan RW.01 Dari RT.01 Hingga RT.05, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta Dengan <i>Pengindung</i> Apabila <i>Pengindung</i> Mendirikan Bangunan Permanen	54
a. Hak Menumpang (<i>Ngindung</i>) di Kampung Serangan RW.01 Dari RT.01 Hingga RT.05, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.....	54
b. Subyek serta Hak dan Kewajiban Bagi <i>Pengindung</i> dan Pemegang Hak Milik Atas Tanah di Kampung Serangan RW.01 Dari RT.01 Hingga RT.05, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta	61

4. Upaya yang Dapat Dilakukan Oleh Pemegang Hak Milik Atas Tanah Perseorangan di Kampung Serangan RW.01 Dari RT.01 Hingga RT.05, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta Ketika Hendak Menggunakan Tanahnya Apabila <i>Pengindung Meminta Tukon Tali Dengan Nominal yang Besar</i>	64
BAB III PENUTUP	70
A. Simpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	76

DAFTAR TABEL

- Tabel 1 : Tingkat Usia Responden Pemegang Hak Milik Atas Tanah Perseorangan Atau Pemilik Tanah Serangan
- Tabel 2 : Tingkat Usia Responden Warga Kampung Serangan RW.01 Dari RT.01-RT.05 sebagai *pengindung*
- Tabel 3 : Latar Belakang Pendidikan Responden Pemegang Hak Milik Atas Tanah Perseorangan Atau Pemilik Tanah Serangan
- Tabel 4 : Latar Belakang Pendidikan dari responden warga Kampung Serangan RW.01 dari RT.01-RT.05 sebagai *pengindung*
- Tabel 5 : Pekerjaan dari Responden Pemegang Hak Milik Atas Tanah Perseorangan Atau Pemilik Tanah Serangan
- Tabel 6 : Pekerjaan dari Responden Warga Kampung Serangan RW.01 dari RT.01-RT.05 Sebagai *Pengindung*
- Tabel 7 : Luas Tanah yang digunakan dari Responden Warga Kampung Serangan RW.01 dari RT.01-RT.05 Sebagai *Pengindung*

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 : Lokasi Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta
- Gambar 2 : Lokasi Kelurahan Notoprajan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta
- Gambar 3 : Lokasi Area Kampung Serangan RW.001, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta



DAFTAR LAMPIRAN

1. *Foto Copy* Sertifikat No. 888 Lokasi Area Kampung Serangan Rw.001, Notoprajan, Ngampilan, Yogyakarta.
2. *Foto Copy* Sertifikat No. 889 Lokasi Area Kampung Serangan Rw.001, Notoprajan, Ngampilan, Yogyakarta.
3. *Foto Copy* Sertifikat No. 01303 Lokasi Area Kampung Serangan Rw.001, Notoprajan, Ngampilan, Yogyakarta.
4. *Foto Copy* Surat Kuasa Untuk Menjual Pada Lokasi Blok Hijau Lokasi Area Kampung Serangan Rw.001, Notoprajan, Ngampilan, Yogyakarta.

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 01 Desember 2021

Penulis



Raden Roro Hapsari Dewi Retno O.