

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Setiap manusia memiliki hak untuk mendapatkan kehidupan yang sejahtera lahir dan batin, memiliki tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, hal tersebut merupakan kebutuhan dasar manusia. Hak-hak dasar tersebut telah di atur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.”

Pemenuhan atas hak-hak dasar tersebut mempunyai peran yang sangat fundamental dalam proses pembentukan watak serta kepribadian sebagai salah satu cara untuk membentuk manusia Indonesia yang utuh, memiliki jati diri, mandiri dan produktif. Sama halnya dengan hak-hak tradisional masyarakat Indonesia yang dilindungi serta diakui oleh negara, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bahwa :

“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.”

Pasal tersebut memiliki arti bahwa Negara dengan tegas mengakui serta menghormati keberadaan hukum adat beserta konstitusional haknya dalam sistem hukum Indonesia, salah satunya yaitu hak yang berkaitan dengan tanah.

Tanah memangku nilai yang amat penting bagi kehidupan masyarakat, mulai dari sisi ekonomi, sosial hingga budaya karena tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan bagian dari hak asasi manusia yang harus terpenuhi. Tanah dapat dimiliki siapa saja, baik individu, masyarakat sebagai kelompok, atau badan hukum. Bagi manusia, tanah menjadi persoalan nyata sepanjang masa, hal ini dilatarbelakangi kebutuhan setiap manusia akan tanah yang terus meningkat akan tetapi ketersediannya yang sangat terbatas.<sup>1</sup> Masyarakat menjadikan tanah sebagai kebutuhan untuk melangsungkan kehidupan mereka. Demikian tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi, semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, maka semakin tinggi pula nilai tanahnya. Hal ini tidak dapat terhindar sehingga berakibat pada semakin tinggi konflik yang berkenaan dengan tanah.

Kedudukan tertinggi sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia dipegang oleh Negara. Hal ini disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>1</sup> Umar Ma'ruf, 2010, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 18.

Pokok Agraria mengatur secara yuridis mengenai hak menguasai dari Negara yang menyatakan bahwa

“Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.”

Kekuasaan Negara atas bumi, air dan ruang angkasa tersebut harus dilihat sebagai wewenang yang ada pada negara untuk mengadakan berbagai peraturan dan tindakan-tindakan di bidang agraria. Makna kata “dikuasai” dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA tersebut bukan berarti “dimiliki” akan tetapi negara memegang kekuasaan untuk mengadakan berbagai peraturan dibidang agraria.<sup>2</sup> Segala sesuatu yang memiliki kaitan dengan bumi, air, dan ruang angkasa dapat diatur dan diselenggarakan oleh pemerintah sebagai wakil dari negara. Kemudian hak-hak atas bumi, air, dan ruang angkasa yang diatur dan ditentukan oleh penguasa serta ditentukannya dan diaturnya tindakan-tindakan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.<sup>3</sup>

Dalam ruang lingkup hukum agraria, tanah menjadi bagian dari bumi yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan dalam hal tersebut bukan mengatur tanah dari segala aspek, namun hanya mengatur salah satunya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah menjadi bagian dari bumi telah disebutkan dalam Pasal 4 ayat

---

<sup>2</sup> Gautama, 1993, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.92.

<sup>3</sup> Eddy Ruchiyat, 1995, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (Cetakan V)*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm.10.

(1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (kemudian disebut UUPA) yang mengatur bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Dengan begitu jelaslah bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang terdapat haknya. Atas dasar ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, pemegang hak diberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, begitu pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya semata-mata dipergunakan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut sesuai batas-batas yang diatur UUPA dan peraturan-peraturan hukum lainnya yang lebih tinggi.

Dari Pasal 4 UUPA tersebut menekankan bahwa hak atas tanah timbul dari hak menguasai dari negara atas tanah, dapat diberikan kepada orang perseorangan, baik orang Indonesia maupun orang asing, kepada sekelompok orang secara bersama-sama, dan kepada badan hukum privat atau publik. Dengan begitu negara memiliki wewenang untuk mengatur lebih mengenai pemberian hak atas tanah bagi masyarakat, salah satunya yaitu hak menumpang yang merupakan salah satu hak atas tanah bersifat

sementara. Pasal 16 ayat (1) UUPA mengatur mengenai ketentuan Hak Atas Tanah yang menyebutkan bahwa

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.”

Pada point h di atur mengenai hak atas tanah yang bersifat sementara dan dalam Pasal 53 UUPA menetapkan secara khusus mengenai Hak Atas Tanah yang sifatnya sementara. Dalam Pasal 53 ayat (1) UUPA disebutkan secara tegas bahwa

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini, dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.”

Hak menumpang merupakan salah satu hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 UUPA tersebut, hak atas tanah ini merupakan jenis hak atas tanah yang bersifat sementara, artinya hak atas tanah ini memiliki sifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan disebabkan hak atas tanah ini mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Hak Menumpang adalah hak adat di mana seseorang mendapat izin untuk mendirikan dan mendiami rumah di atas tanah milik orang lain, tanah tersebut tidak termasuk tanah hak guna bangunan dan hak sewa, pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu (uang sewa) kepada pemilik tanah, tetapi umumnya pemegang hak menumpang wajib untuk membantu pemilik tanah dengan pekerjaan sehari-hari yang ringan. UUPA sendiri tidak memberikan pengertian secara khusus mengenai apa yang dimaksud dengan Hak Menumpang. Menurut Boedi Harsono yang memberikan pengertian Hak Menumpang, Hak Menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain.<sup>4</sup>

Di Daerah Istimewa Yogyakarta, praktik menumpang mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain disebut dengan *Ngindung* atau numpang tinggal. *Ngindung* (numpang tinggal) banyak ditemukan di Daerah Istimewa Yogyakarta untuk menyatakan orang atau warga yang belum memiliki rumah diperbolehkan tinggal di atas tanah hak milik perseorangan. Secara historis mayoritas *pengindung* merupakan keturunan pekerja atau pegawai dari orang kaya pemilik atau penguasa tanah. Istilah *ngindung* (numpang tinggal) dalam bahasa Jawa memiliki arti sebuah perjanjian, di mana pemilik tanah memberikan izin

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm.148.

kepada orang lain untuk menggunakan tanahnya sebagian atau seluruhnya secara cuma-cuma berdasarkan asas tolong menolong.<sup>5</sup>

Melihat pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 756 K/Sip/1973 tanggal 13-5-1975 yang memutuskan bahwa hak *ngindung* bagi *pengindung* tidak serta-merta diturunkan kepada ahli waris dari *pengindung* tanpa dilakukannya perjanjian *penganyar-anyar* atau disebut juga perjanjian pembaharuan.<sup>6</sup> Berbeda dengan fakta yang terjadi di Kampung Serangan yang peralihan hak *ngindung* dilakukan otomatis kepada ahli waris dari *pengindung* tanpa perjanjian *penganyar-anyar* atau pembaharuan kepada pemilik tanah berpuluh-puluh tahun lamanya. Kampung serangan merupakan sebuah kawasan pemukiman yang berdiri di atas tanah seluas 8.017 m<sup>2</sup> (meter persegi) dengan status tanahnya merupakan hak milik atas tanah perseorangan di Yogyakarta. Praktik *ngindung* di Kampung Serangan merupakan praktik *ngindung* yang dilakukan di atas tanah milik perorangan pribadi bukan tanah kasultanan atau tanah kadipaten.

Adapun menurut ketentuan hukum adat, salah satu syarat *ngindung* yaitu rumah yang didirikan oleh *pengindung* haruslah tidak permanen, sehingga apabila sewaktu-waktu pemilik tanah membutuhkan tanahnya

---

<sup>5</sup> Antonio Tilman, 2018, *Pendaftaran Tanah Megersari Menjadi Tanah Kasultanan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta*, Tesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm 17.

<sup>6</sup> Sulastriyono dan Sandra Dini Febri Aristya, 2012, "Penerapan Norma dan Asas-Asas Hukum Adat Dalam Praktik Peradilan Perdata", *Mimbar Hukum*, Volume-24/No-01/Februari/2012, Bagian Hukum Adat dan Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 29.

kembali maka pemindahan rumah *pengindung* lebih mudah.<sup>7</sup> Sedangkan fakta yang terjadi di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu *pengindung* mendirikan bangunan permanen. Praktik *ngindung* di Kampung Serangan juga menimbulkan kesulitan bagi pemilik tanah ketika hendak menjual tanah tersebut, sebab para *pengindung* menuntut diberikan uang *tukon tali* dengan nominal yang cukup besar jika ingin mereka meninggalkan tanah tersebut.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah 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 *pengindung* apabila *pengindung* mendirikan bangunan permanen?
2. Apa 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 *pengindung* meminta *tukon tali* dengan nominal yang besar?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijabarkan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 30.

1. Untuk mengetahui 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 *pengindung* apabila *pengindung* mendirikan bangunan permanen.
2. Untuk mengetahui 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 *pengindung* meminta tukon tali dengan nominal yang besar.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian penulisan hukum ini berisikan manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat teoretis dari penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberikan peran serta dalam perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan ilmu hukum khususnya bidang Hukum Pertanahan dan Hukum Adat mengenai Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi :

- a. Pemerintah dalam mengatur ketentuan mengenai hak atas tanah yang bersifat sementara agar tidak mengandung sifat pemerasan yang dapat merugikan kedua belah pihak.
- b. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dalam mengatur ketentuan mengenai hak menumpang atau hak *ngindung* di atas tanah dengan hak milik atas tanah perseorangan.
- c. Masyarakat baik pemegang hak milik atas tanah perseorangan dan pemegang hak menumpang untuk mengetahui hubungan hukum antara keduanya.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Judul penelitian hukum ini adalah Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Penulisan hukum ini merupakan karya asli dan bukan merupakan karya plagiasi. Adapun beberapa skripsi dengan tema yang sama, yaitu:

1. Nama : Ahmad Baidawi; Fakultas Hukum Universitas Jember, nomor mahasiswa 140710101083, tahun 2018.

Judul : Hak Menumpang Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- a. Rumusan Masalah Adalah:

- 1) Bagaimana eksistensi hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?
- 2) Apakah pemegang hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mendapatkan perlindungan hukum?

b. Hasil Penelitian:

- 1) Keberadaan hak menumpang setelah berlakunya UUPA secara yuridis telah disebutkan dalam Pasal 53 UUPA di mana hak menumpang dalam pasal tersebut disebutkan bersifat sementara. Hak menumpang yang di atur sebagai hak atas tanah yang bersifat sementara bertujuan untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan jiwa UUPA, seperti terdapat sifat pemerasan dan unsur feodal dalam hak menumpang tersebut. Hak atas tanah bersifat sementara yang salah satunya adalah hak menumpang ini diusahakan akan dihapus dalam waktu singkat, namun kenyataannya hak menumpang sampai saat ini tidak dapat dihapuskan dan yang dapat dilakukan adalah mengurangi sifat-sifat pemerasannya. Sedangkan secara sosiologis hak menumpang ini masih tetap dipergunakan oleh masyarakat meskipun dalam UUPA hak menumpang merupakan hak

atas tanah yang sifatnya sementara dan akan dihapus dalam waktu yang singkat. Latar belakang keberadaan hak menumpang dikategorikan sebagai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, karena dalam hak menumpang tersebut belum dapat sekaligus dihapus pada saat mulai berlakunya UUPA. Misalnya ketiadaan penyediaan kredit lunak bagi yang memerlukan hak menumpang tersebut dan ketiadaan penyediaan lapangan kerja baru di luar pertanian bagi mereka yang tidak memiliki tanah.

- 2) Perlindungan hukum bagi pemegang hak menumpang setelah berlakunya UUPA dibedakan menjadi dua yakni perlindungan hukum secara preventif dan perlindungan hukum secara represif. Arti perlindungan hukum secara preventif dalam hak menumpang dilakukan dengan adanya sosialisasi dan musyawarah kepada masyarakat untuk mencegah terjadinya suatu sengketa di dalam masyarakat. Sedangkan arti perlindungan hukum secara represif dalam hak menumpang dilakukan dengan melakukan ganti kerugian apabila tanah yang dijadikan hak menumpang dicabut haknya oleh pemilik tanah.

Penulisan hukum yang ditulis oleh penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana memiliki persamaan dan perbedaan dengan penulisan hukum milik Ahmad Baidawi. Persamaan antara penulis Ahmad

Baidawi dengan penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana yaitu pada metode analisis data yang digunakan sama-sama metode kualitatif. Letak perbedaannya adalah pada rumusan masalahnya, penulis Ahmad Baidawi memberatkan pada eksistensi hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan perlindungan hukum bagi pemegang hak menumpang setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana memberatkan pada hubungan hukum antara pemilik hak milik perseorangan atas Tanah Serangan dengan *pengindung* dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik hak milik perseorangan atas Tanah Serangan jika hendak menggunakan tanahnya.

2. Nama : Aghisna Nurfahmi Fauzia, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, nomor mahasiswa 13340032, tahun 2017.

Judul : Aspek Hukum Tanah Magersari Di Keraton Yogyakarta (Studi Atas Status Tanah Keraton Di Daerah Istimewa Yogyakarta).

a. Rumusan masalah Adalah:

- 1) Bagaimana status sertifikat tanah magersari di Keraton yogyakarta dalam dualisme hukum?
- 2) Bagaimana penyelesaian permasalahan tanah magersari?

b. Hasil Penelitian:

- 1) Tanah Magersari adalah tanah milik Sultan dan Pakualaman dan di atasnya terdapat bangunan atau rumah. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta memperjelas bahwa tanah Kasultanan dan tanah Kadipaten sudah berstatus badan hukum. Untuk mendapatkan izin dengan tujuan menggunakan atau menyewanya, terlebih dahulu meminta izin kepada Panitia Kismo. Tanda bukti izin pemakaian adalah dengan dikeluarkannya surat kekancingan.
- 2) Dalam penyelesaian konflik tanah magersari, Panitia Kismo menyelesaikan secara kekeluargaan atau dengan kata lain menggunakan negosiasi. Negosiasi merupakan langkah utama dalam *Alternative Disputes Resolution (ADR)* yang melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan dengan tujuan supaya tercapai suatu kesepakatan.

Penulisan hukum yang ditulis oleh penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana memiliki persamaan dan perbedaan dengan penulisan hukum milik Aghisna Nurfahmi Fauzia. Persamaan antara penulis Aghisna Nurfahmi Fauzia dengan penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana yaitu pada jenis penelitian yang digunakan sama-sama yuridis empiris. Letak perbedaannya adalah pada rumusan masalah dan lokasi penelitian, penulis Aghisna Nurfahmi Fauzia memberatkan pada status sertifikat tanah magersari di Keraton Yogyakarta dalam dualisme hukum dan penyelesaian permasalahan tanah magersari dengan

lokasi yang digunakan berada di Keraton Yogyakarta. Sedangkan penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana memberatkan pada hubungan hukum antara pemilik hak milik perseorangan atas Tanah Serangan dengan *pengindung* dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik hak milik perseorangan atas Tanah Serangan jika hendak menggunakan tanahnya dengan lokasi yang digunakan berada di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

3. Nama : Dinda Elyana Dewantari, Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, nomor mahasiswa 14720007, tahun 2018.

Judul : Strategi Warga *Pengindung* Kampung Gampingan Dalam Menghadapi Ancaman Kehilangan Akses Atas Tanah

- a. Rumusan Masalah Adalah:

Bagaimana strategi warga *pengindung* dalam menghadapi ancaman kehilangan akses atas tanah?

- b. Hasil Penelitian:

*Pengindung* yang terdapat di Kampung Gampingan memiliki strategi dalam mengurus permasalahan dalam menghadapi ancaman kehilangan akses atas tanah. Dalam menghadapi hal tersebut *pengindung* terus menjaga hubungan baik dengan pemilik lahan untuk menghindari adanya konflik antara kedua belah pihak terkait sengketa

tanah *ngindung*. Warga *pengindung* juga melakukan strategi lain, yaitu menabung. Hal tersebut dilakukan oleh masing-masing *pengindung* dengan tujuan guna berjaga-jaga apabila pihak pemilik lahan hendak mengambil lahannya kembali dan mengharuskan pihak *pengindung* untuk pindah.

Penulisan hukum yang ditulis oleh penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana memiliki persamaan dan perbedaan dengan penulisan hukum milik Dinda Elyana Dewantari. Persamaan antara penulis Dinda Elyana Dewantari dengan penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana yaitu pada metode analisis data yang digunakan sama-sama metode kualitatif. Letak perbedaannya adalah pada rumusan masalah dan lokasi penelitian, penulis Dinda Elyana Dewantari memberatkan pada strategi warga *pengindung* kampung gampingan dalam menghadapi ancaman kehilangan akses atas tanah dengan lokasi yang digunakan berada di Kecamatan Wirobrajan Kelurahan Pakuncen Yogyakarta. Sedangkan penulis Raden Roro Hapsari Dewi Retno Oktriana memberatkan pada hubungan hukum antara pemilik hak milik perseorangan atas Tanah Serangan dengan *pengindung* dan upaya yang dapat dilakukan oleh pemilik hak milik perseorangan atas Tanah Serangan jika hendak menggunakan tanahnya dengan lokasi yang digunakan berada di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

## F. Batasan Konsep

Dalam penulisan hukum yang berjudul Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Batasan konsep yang ditinjau peneliti, yaitu :

### 1. Hak Menumpang (*Ngindung*)

Hak menumpang atau dalam istilah bahasa Jawa disebut *ngindung* adalah hak yang memberikan kewenangan bagi orang sebagai pemegang hak menumpang untuk membangun dan meninggali rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain yang didasarkan pada asas tolong menolong dan kekeluargaan.<sup>8</sup>

### 2. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.

### 3. Hak Milik Atas Tanah Perseorangan

Perseorangan yang hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki atau menjadi pemegang hak milik sebagaimana yang

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Loc.Cit.*

telah disebutkan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.<sup>9</sup>

#### 4. Kampung Serangan

Hak Menumpang atau Hak *Ngindung* yang ditinjau oleh peneliti yaitu Hak Menumpang (*Ngindung*) dalam wilayah Kota Yogyakarta khususnya di wilayah Kampung Serangan di atas tanah Hak Milik Atas Tanah Perseorangan seluas 8.017 m<sup>2</sup> (meter persegi), sehingga peneliti membatasi ruang lingkup penelitian di wilayah Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

### G. Metode Penelitian

#### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang berfokus pada fakta sosial dan dilakukan secara langsung dengan responden untuk mendapatkan data primer yang kemudian didukung dengan data sekunder berkaitan dengan Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm.95.

## 2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder sebagai data pendukung :

- a. Data Primer merupakan data aktual yang bersumber dari data lapangan yang didapatkan dari responden berkenaan dengan obyek yang diteliti. Dalam penelitian ini data primer didapatkan dengan berkomunikasi bersama pemegang hak milik atas tanah serangan dan pihak *pengindung* di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai responden.
- b. Data Sekunder merupakan data yang didapatkan dari studi kepustakaan, studi dokumen dan narasumber. Studi kepustakaan yang digunakan melingkupi buku, jurnal, thesis dan diktat mata kuliah hukum. Sedangkan untuk studi dokumen yang digunakan melingkupi peraturan perundang-undangan secara hierarkis atau disebut dengan berjenjang, dan yurisprudensi. Dalam data sekunder ini terdapat bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder :
  - 1) Bahan Hukum Primer merupakan dokumen hukum yang memiliki daya mengikat bagi subyek hukum, yang dipergunakan sebagai bahan hukum primer yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 amandemen ke-4, Pasal 18B ayat (2) dan Pasal 28H ayat (1).
  - b) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 ayat (1), Pasal 4 ayat (1) dan (2), Pasal 9 ayat (1), Pasal 16 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1).
  - c) Peraturan Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2017 tentang Pengelolaan dan Pemanfaatan Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten, Pasal 8 ayat (3) huruf a.
  - d) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 756 K/Sip/1973 tanggal 13-5-1975.
- 2) Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang tidak memiliki daya mengikat bagi subyek hukum. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penulisan hukum ini melingkupi pendapat-pendapat hukum yang didapatkan dari buku, jurnal, thesis, diktat mata kuliah hukum, opini dari praktisi hukum, dan pendapat dari narasumber yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis, yaitu Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta

### 3. Cara Pengumpulan Data

Pada penelitian hukum empiris terdapat dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Dari kedua data tersebut maka teknik pengumpulan data tersebut, yaitu :

- a. Pengumpulan data primer pada obyek penelitian dilakukan melewati wawancara dengan responden atau daftar pertanyaan dan observasi mengenai lokasi penelitian.
- b. Pengumpulan data sekunder dilaksanakan dengan studi kepustakaan yaitu dengan cara mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta melakukan wawancara dengan narasumber.

### 4. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini yang berjudul “Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta”, penulis menetapkan lokasi penelitian yaitu di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta. Latar belakang pemilihan lokasi penelitian karena pada lokasi penelitian terdapat pelaksanaan Hak *Ngindung* yang dilakukan di atas tanah milik perorangan pribadi bukan tanah kasultanan atau tanah kadipaten namun tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku berkaitan dengan peralihan Hak Menumpang (*Ngindung*) dan

pendirian bangunan permanen oleh pihak *pengindung*. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 756 K/Sip/1973 tanggal 13-5-1975 memutuskan bahwa hak *ngindung* tidak otomatis turun langsung kepada ahli waris dari *pengindung* tanpa perjanjian *penganyar-anyar* dengan pemilik tanah namun faktanya peralihan ini dilakukan otomatis kepada ahli waris dari *pengindung* tanpa perjanjian *penganyar-anyar* dan hukum adat mengatur bahwa dalam hak *ngindung* tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan permanen sedangkan faktanya *pengindung* mendirikan bangunan permanen.

#### **5. Populasi**

Populasi dalam penelitian ini adalah *pengindung* yang mendirikan bangunan permanen dan tinggal di atas tanah hak milik atas tanah perseorangan di Kampung Serangan RW.01 terdiri dari RT.01 sampai dengan RT.05, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta sejumlah 156 Kepala Keluarga dengan total 470 orang.

#### **6. Sampel**

Dalam menentukan sampel pada penelitian berjudul “Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta” ini dilakukan dengan menggunakan metode *Non Probability Sampling*. Pengertian metode *Non Probability Sampling* adalah metode pengambilan sampel yang

tidak memberikan peluang atau kesempatan yang sama untuk tiap-tiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Salah satu metode dalam *Non Probability Sampling* yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Purposive Sampling*. Menurut doktrin dari Sugiyono, *Purposive Sampling* adalah metode pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu. *Purposive Sampling* juga dapat dipahami sebagai teknik pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan karakteristik atau ciri-ciri tertentu.<sup>10</sup>

Sampel yang diambil dari keseluruhan populasi yang ada dalam penelitian ini adalah Rukun Warga (RW) 01 yang terdiri dari Rukun Tetangga (RT) 01 sampai dengan RT 05 dengan jumlah total 10 sampel berdasarkan ciri sebagai berikut:

- a. *Pengindung* yang melakukan peralihan hak *ngindung* secara langsung kepada masing-masing ahli waris *pengindung* tanpa perjanjian *penganyar-anyar* atau pembaharuan dengan pemilik tanah.
- b. *Pengindung* yang mendirikan rumah permanen di atas tanah dengan status hak milik atas tanah perseorangan.

## 7. Responden

Responden yang diambil dalam penelitian berjudul “Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan,

---

<sup>10</sup> Salma, 2021, *Purposive Sampling: Pengertian, Jenis-Jenis, dan Contoh yang Baik dan Benar*, <https://penerbitdeepublish.com/purposive-sampling/>, diakses 24 Februari 2022.

Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta” ini adalah subyek yang terkait dan memberikan jawaban secara langsung mengenai pertanyaan dari peneliti berkaitan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti. Adapun responden dalam penelitian hukum ini sebagai berikut :

- a. Ir. Raden Mas Handanu Diyat Wahyuhardi Harsono sebagai pemegang hak milik atas tanah perseorangan atau pemilik Tanah Serangan yang berjumlah 1 (satu) orang.
- b. Warga Kampung Serangan RW.01 yang meliputi RT.01 hingga RT.05 dengan status sebagai *pengindung* dan mendirikan rumah permanen di atas tanah dengan status hak milik atas tanah perseorangan yang dilangsungkan secara turun-temurun kepada ahli waris masing-masing *pengindung* yang berjumlah 10 (sepuluh) orang.

#### **8. Narasumber**

Adapun narasumber dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Raden Mas Goewindho (KRT Wijoyo Hasmoro) sebagai Pendiri dan Pembina yayasan Trah Gusti Kanjeng Ratu Kencono II Hamengku Buwono VII.
- b. Bapak Eko sebagai *Staff* Kelurahan Notoprajan.

#### **9. Metode Analisis Data**

Data primer berupa data kuantitatif dari hasil penelitian berupa pendapat, keterangan atau penjelasan dari responden yang dapat

dikuantitatifkan dalam bentuk tabel prosentase kemudian dideskripsikan dalam suatu pernyataan yang menggambarkan data tersebut. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Kedua data tersebut selanjutnya dianalisis dengan memerikan interpretasi dengan argumen hukum menggunakan metode kualitatif. Pengertian metode kualitatif adalah analisis dengan ukuran-ukuran kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.

Berdasarkan analisis kedua data tersebut kemudian ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode penalaran induktif, yaitu argumentasi yang dimulai dari pengetahuan khusus (sampling, yaitu fakta individu) dan kemudian mencari generalisasi umum (menarik kesimpulan) sebagai keseluruhan populasi sehubungan dengan Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.

## **H. Sistematika Penulisan Skripsi**

Penulisan hukum ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

### **1. BAB I PENDAHULUAN.**

Dalam bab I ( satu ) ini kerangka pembahasan yang masuk dalam pendahuluan yaitu latar belakang masalah, rumusan

masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

## 2. BAB II PEMBAHASAN

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Menumpang (*Ngindung*), tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah, dan hasil penelitian berdasarkan analisis data.

## 3. BAB III PENUTUP

Bab ini menyajikan kesimpulan, yang berasal dari Rumusan masalah dan dalam bab ini berisi saran berdasarkan persoalan mengenai Hak Menumpang (*Ngindung*) Di Atas Tanah Hak Milik Perseorangan Di Kampung Serangan, Kelurahan Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta.