

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SPORADIK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT di  
KELURAHAN SUNTER JAYA KECAMATAN TANJUNG PRIOK  
KOTAMADYA JAKARTA UTARA**

**TESIS**

**MEGA ARFLAH, SH  
NPM 0606008052**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

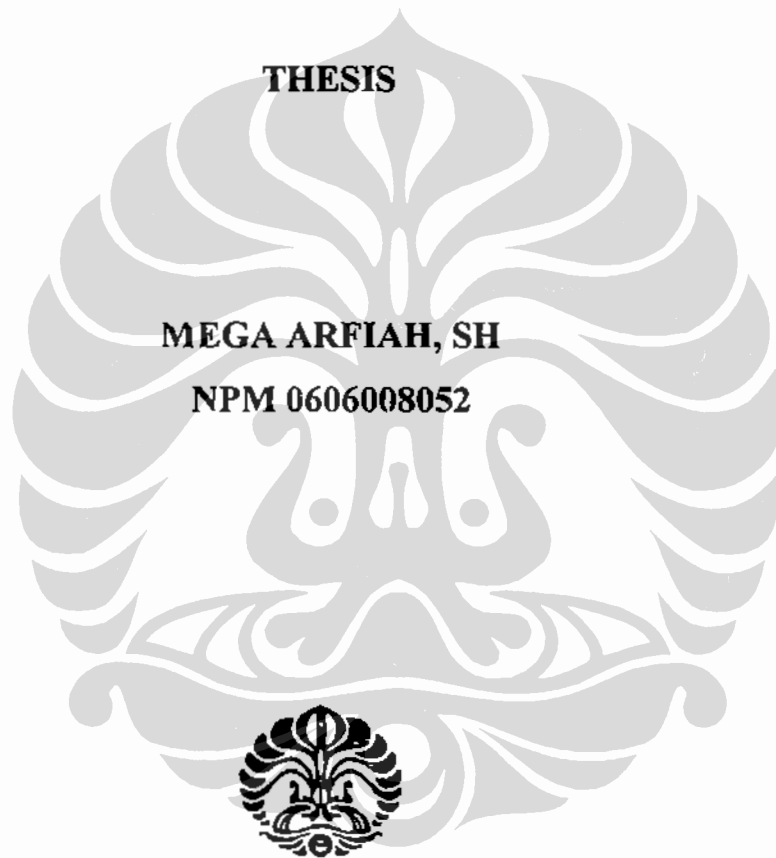


**IMPLEMENTATION of SPORADIC LAND REGISTRATION  
OVER FORMER COSTUMAY RIGHT of OWNERSHIP LAND  
in SUNTER JAYA SUB-DISTRICT TANJUNG PRIOK  
DISTRICT NORTH JAKARTA MUNICIPALITY**

**THESIS**

**MEGA ARFIAH, SH**

**NPM 0606008052**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAMME  
DEPOK  
JULY 2008**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SPORADIK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT di  
KELURAHAN SUNTER JAYA KECAMATAN TANJUNG PRIOK  
KOTAMADYA JAKARTA UTARA**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan**

Oleh  
**MEGA ARFIAH, SII**  
**NPM 0606008052**

Pembimbing  
**ENNY KOESWARNI, SII., MKn**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

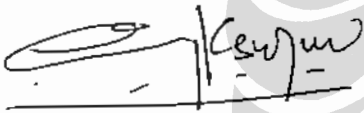
**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA  
SPORADIK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT di  
KELURAHAN SUNTER JAYA KECAMATAN TANJUNG PRIOK  
KOTAMADYA JAKARTA UTARA**

**TESIS**

**Diajukan dan Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 18 Juli 2008**

**Pembimbing Tesis**

**Ketua Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**



**(ENNY KOESWARNI,SH.,MKn)**

**(FARIDA PRIHATINI,SH.,M.H.,C.N)**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2008**

## HALAMAN PENGESAHAN

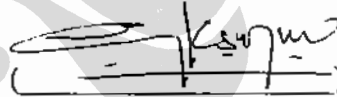
Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Mega Arfiah, SH  
NPM : 0606008052  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Atas Tanah  
Bekas Hak Milik Adat di Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan  
Tanjung Priok Kotamadya Jakarta Utara

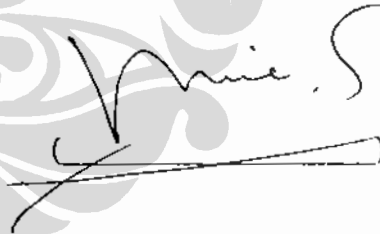
Telah berhasil dipertahankan di hadapan dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

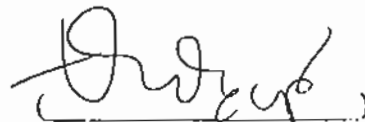
Pembimbing : Enny Koeswarni, SH., MKn



Penguji : Prof. Arie S. Hutagalung, SH., M.LI



Penguji : Theodora Yuni Shah Putri, SH., M.H



Ditetapkan di Depok  
18 Juli 2008

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mega Arfiah, SH  
NPM : 0606008052  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

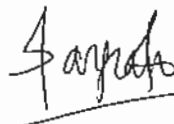
PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK ATAS  
TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT DI KELURAHAN SUNTER JAYA  
KECAMATAN TANJUNG PRIOK KOTAMADYA JAKARTA UTARA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Depok  
Pada tanggal 18 Juli 2008


Yang menyatakan,



( MEGA ARFIAH, SH )

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar.



Nama : MEGA ARFIAH, SH  
NPM : 0606008052

*Mega Arfiah*

( \_\_\_\_\_ )  
18 Juli 2008

## KATA PENGANTAR

Bismillaahirrohmaanirrohim,

Dengan memanjatkan puji dan syukur kepada ALLAH SWT atas segala rahmat-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Sebagaimana diketahui bahwa penulisan tesis ini adalah merupakan suatu kewajiban bagi setiap mahasiswa/i program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, untuk melengkapi dan memenuhi sebagian persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna serta yang diharapkan, walaupun demikian penulis mengupayakan agar tesis ini dapat memberikan manfaat kepada pengembangan wawasan dan pengetahuan penulis sendiri sebagai bekal untuk menjalankan tugas-tugas di masa mendatang dan juga bermanfaat bagi pihak-pihak lain yang mungkin merasa perlu untuk dapat mengambil manfaat dari isi tesis ini.

Upaya penulis untuk menyelesaikan tesis ini, tidak lepas dari bantuan, dukungan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Enny Koeswami, SH., MKn selaku dosen pembimbing, yang telah bersedia menyisihkan waktu dan pikiran untuk dapat membimbing dan memberikan masukan-masukan serta motivasi kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.



2. Ibu Prof. Arie S. Hutagalung, SH., M.LI selaku dosen penguji yang telah bersedia menyisihkan waktu untuk menguji dan memberikan masukan kepada penulis.
3. Ibu Theodora Yuni Shah Putri, SH., M.H selaku dosen penguji yang telah bersedia menyisihkan waktu dan memberikan masukan kepada penulis.
4. Ibu Farida Prihatini, SH., M.H., C.N selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, SH., LL.M., PhD selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Bapak dan ibu dosen staf pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan bekal dan ilmu pengetahuan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi serta karyawan sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang memberikan pelayanan dalam bidang administrasi kepada penulis.
7. Bapak Ary Budi Pangripto, Ibu Nurhayati, Bapak Nana Henriana, Bapak Slamet Hartono, Bapak Sukanto selaku narasumber penulis, yang telah meluangkan waktunya.
8. Kedua orang tua penulis yang tercinta Bapak Kol. Czi. H. Saidoe dan Ibu Hj. Wisni Saidoe yang tidak bosan-bosannya memberikan dorongan dan doanya agar penulis dapat menyelesaikan studi dan tesis.
9. Suami tersayang dr. Budi Wicaksono, yang selalu dengan sabar mendengar keluh kesah penulis dan memberikan semangat dan masukan-masukan.

10. Kakak-kakak penulis (Alm) Abang Shendy Permana, SH, dr. Wike Frinidya, Akp. Yong Ferrydjon, Capt. Fiqih Firman, Chandra Kartika, dan keponakanku M. Farhan Rizkiansyah, Aiya Putri Firman, Allisyah Putri Firman, Sassy, Adhel serta Saudara-saudaraku Bambang Tutuko, SE, Agustina P, SE, Djati Dharmaningrum, SH, Andi, Zahra Damayanti.
11. Bapak dan Ibu mertua penulis Prof. Dr. H. Agus Abadi, dr.SpOG(K) dan dr. Hj. Noerdjatmiko Martaningsih, SpA, yang selalu memberikan nasehat dan semangatnya.
12. Sahabat-sahabat penulis Renny Pratita SH, Marnhi, Lidya Soraya SH, Diesta Ermayasari Natalia, SH, Astrina Primadewi, SH, Catur Dewi Prawita, SH, Purwanti, SH, Prittagustya A.P, SH, Sussilowati, SH, Fitri Endah Kania, SH, Tri Leksono, SH, Luki Oktavia, SH dan teman-teman Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia lainnya.

Depok, Juli 2008

Penulis,

Mega Arfiah, SH

## DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	iv
ABSTRAK .....	vi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	6
C. Metode penelitian .....	7
D. Sistematika penulisan .....	8

### BAB II PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT di KELURAHAN SUNTER JAYA KECAMATAN TANJUNG PRIOK KOTAMADYA JAKARTA UTARA

A. Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	11
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	11
2. Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	14
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	16
4. Obyek Pendaftaran Tanah .....	18
5. Sistem pendaftaran yang dipergunakan .....	19
6. Sistem Publikasi yang dipergunakan .....	19
7. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	25

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara .....	34
C. Analisis .....	53

**BAB III PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	65
B. Saran-saran .....	66

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**