

**REKONSTRUKSI KEPASTIAN HUKUM PENGUASAAN DAN
PERALIHAN TANAH PERWATASAN DI KOTA TARAKAN DALAM
SISTEM ADMINISTRASI PERTANAHAN**
***RECONSTRUCTING LEGAL CERTAINTY FOR THE TENURE AND
TRANSFER OF PERWATASAN LAND IN TARAKAN CITY WITHIN THE
LAND ADMINISTRATION SYSTEM***

Ismail, Berthi Ramadhani P dan Takbir Samsul Alam

Fakultas Hukum, Universitas Borneo Tarakan

Korespondensi Penulis : ismail_fhubt@ubt.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Ismail, Berthi Ramadhani P dan Takbir Samsul Alam. *Rekonstruksi Kepastian Hukum
Penguasaan dan Peralihan Tanah Perwatasan di Kota Tarakan dalam Sistem Administrasi
Pertanahan*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis kedudukan yuridis tanah perwatasan di Kota Tarakan dan merumuskan integrasinya dengan administrasi pertanahan. Dengan metode penelitian hukum normatif serta pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menemukan bahwa tanah perwatasan hanyalah istilah sosial-lokal, bukan jenis hak atas tanah. Oleh karena itu, penguasaan fisik dan surat yang diketahui lurah harus diuji bersama riwayat penguasaan, batas bidang, data pertanahan dan keberatan pihak lain. Untuk menjembatani pengakuan sosial dengan kepastian hukum, penelitian ini menawarkan Model Integrasi Bertahap melalui sebelas tahap pra-klasifikasi nonkonstitutif. Model tersebut tidak menggantikan pendaftaran tanah atau kewenangan ATR/BPN serta menghentikan proses rutin apabila terdapat sengketa atau keberatan material.

Kata Kunci: Administrasi Pertanahan, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Penguasaan Tanah, Tanah Perwatasan

ABSTRACT

This study examines the legal status of tanah perwatasan in Tarakan City and formulates its integration with land administration. Using normative legal research with statutory and conceptual approaches, this study finds that tanah perwatasan is merely a local social term rather than a category of land right. Therefore, physical possession and statements acknowledged by a village head must be assessed alongside possession history, parcel boundaries, land records and third-party objections. To connect social recognition with legal certainty, this study proposes an eleven-stage, non-constitutive Gradual Integration Model. The model neither replaces land registration nor assumes ATR/BPN authority and suspends routine procedures whenever material objections or disputes arise.

Keywords: Land Administration, Land Registration, Land Tenure, Legal Certainty, Perwatasan Land

A. PENDAHULUAN

Hukum agraria Indonesia bekerja dengan mempertemukan hukum negara dengan hukum adat dan praktik penguasaan lokal. Hukum negara menentukan jenis hak, subjek, objek, pembuktian, peralihan, serta tata administrasi pertanahan. Tetapi, hubungan masyarakat dengan tanah sering terbentuk lebih dahulu melalui hukum adat dan praktik penguasaan lokal berupa pewarisan, pembukaan atau penguasaan lama, tanda alam dan pengakuan antartetangga. Pertemuan kedua ranah tersebut tidak serta-merta mengubah setiap kategori sosial menjadi kategori hak yang diakui oleh negara.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur hak menguasai negara dalam Pasal 2, pengakuan pelaksanaan hak ulayat dalam Pasal 3, penggunaan unsur hukum adat dalam Pasal 5 dan kewajiban pendaftaran tanah dalam Pasal 19.¹ Kewajiban pendaftaran tanah selanjutnya dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)² sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021).³ Tetapi perlu ditekankan bahwa pengaturan tersebut harus berjalan secara berimbang dengan faktor sosial dan historis. Faktor tersebut tidak boleh dihapus dengan alasan pendekatan formalistis, tetapi kepastian hukum juga tidak dapat dibangun dari klaim sepihak yang objeknya tidak terukur.

Dalam konteks Kota Tarakan, masyarakat mengenal istilah tanah perawatan untuk menunjuk bidang yang riwayat penguasaan dan batasnya dikenali melalui ingatan keluarga, tanda alam, atau kesepakatan sosial.⁴ Istilah tersebut relevan sebagai pintu masuk identifikasi, tetapi tidak dapat langsung dipersamakan dengan hak milik, hak ulayat, tanah bekas milik adat, tanah negara, atau jenis hak lainnya.

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

⁴ Wawancara dengan C, Informan mengenai Tanah Perawatan, Tarakan Desember 2025.

Sebagai kategori sosial-lokal, informasi mengenai tanah perbatasan dapat digunakan untuk menelusuri penguasaan fisik, riwayat bidang, pengakuan sosial dan batas-batas yang dikenal masyarakat. Namun, fungsi informatif tersebut harus dibedakan dari fungsi penetapan dan pembuktian hak dalam sistem hukum agraria nasional. Istilah tersebut bukan jenis hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan tidak dengan sendirinya membuktikan adanya hak atas tanah.⁵ Status yuridis setiap bidang tetap harus ditentukan melalui pemeriksaan subjek, objek, asal penguasaan, alat bukti, data pertanahan dan keberatan pihak lain (pihak ketiga).

Persoalan tanah perbatasan terletak pada kesenjangan klasifikasi: pengakuan sosial telah terbentuk, sedangkan subjek, objek, kekuatan bukti dan jalur administrasinya belum selalu dapat ditentukan. Kesenjangan tersebut menimbulkan dua risiko. Penerimaan dokumen lokal tanpa verifikasi dapat memberi penampilan administratif kepada klaim yang tidak sah dan merugikan pemilik sebenarnya. Sebaliknya, penolakan seluruh informasi sosial dapat menghilangkan riwayat penguasaan, saksi batas dan kepentingan ahli waris dari proses pembuktian. Implikasi yuridisnya ialah kepastian hukum harus dibangun melalui proses pengujian klaim yang tertib dan terbuka, bukan semata-mata melalui keberadaan dokumen.⁶

Adapun kajian yang telah ada terdahulu mengembangkan beberapa bagian persoalan secara terpisah. Gunanegara⁷, Salam⁸, serta Zefanya dan Lukman⁹ mengingatkan bahwa penguasaan fisik dan surat pernyataannya harus dinilai bersama asal tanah, kontinuitas dari penguasaan tanah, itikad baik dan bukti lain.

⁵ Gunanegara, *Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik sebagai Alas Hak Pengurusan Hak atas Tanah*, Law Review, Vol.21, No.3 (2022).

⁶ Desi Apriani dan Arifin Bur, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol.5, No.2 (2021).

⁷ Gunanegara, *Op.Cit.*.

⁸ Safrin Salam, *Penguasaan Fisik Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat di Pengadilan*, CREPIDO: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum, Vol.5, No.1 (2023).

⁹ Audry Zefanya dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, *Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik atas Tanah melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah*, Jurnal USM Law Review, Vol.5, No.2 (2022).

Safitri, ALW dan Lumbanraja¹⁰, Apriani dan Bur, serta Abinagara¹¹ menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif menjadikan sertipikat alat bukti kuat, tetapi tidak mutlak. Artika dan Utami¹² menekankan pembenahan kualitas data fisik-yuridis, sedangkan Kamil, Ulum dan Widiyantoro¹³ memperlihatkan fungsi persetujuan batas dalam mencegah sengketa objek.

Berbeda dari kajian terdahulu yang membahas unsur persoalan secara terpisah, penelitian ini menghubungkan klasifikasi, pembuktian, peralihan, perlindungan pihak ketiga¹⁴ dan pembagian kewenangan melalui rekonstruksi Model Integrasi Bertahap. Kebaruan penelitian terletak pada penempatan istilah tanah perawatan sebagai pintu masuk inventarisasi sosial-lokal yang bersifat nonkonstitutif.¹⁵ Hasil inventarisasi kemudian diarahkan pada klasifikasi yuridis setiap bidang, verifikasi batas dan kepentingan pihak ketiga, penentuan jalur hukum, serta pemeliharaan data.¹⁶ Dengan rekonstruksi tersebut, model yang ditawarkan bukan variasi pendaftaran tanah yang menciptakan hak, melainkan mekanisme pra-klasifikasi agar informasi lokal tidak disalahartikan sebagai penetapan hak dan tidak pula hilang dari proses administrasi.¹⁷ Unsur pembeda model ini terletak pada penempatan inventarisasi sosial-lokal sebelum klasifikasi yuridis, kewajiban memberi penanda “bukan bukti hak” pada setiap keluaran awal, penghentian proses rutin ketika muncul keberatan material, pertukaran data antarlembaga tanpa pemindahan kewenangan dan pencatatan jejak audit pada setiap tahapan. Rangkaian pengendalian tersebut tidak dirumuskan sebagai pengganti pendaftaran sporadik maupun PTSL, tetapi sebagai lapisan pra-klasifikasi untuk mencegah klaim sosial langsung diperlakukan sebagai hak.

¹⁰ Fina Ayu Safitri dan Lita Tyestas ALW, *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*, Notarius, Vol.13, No.2 (2020).

¹¹ Agus Suhariono, *Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)*, Notaire, Vol.5, No.1 (2022).

¹² I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, *Percepatan Pembenahan Data Bidang Tanah Kluster 4 melalui Survei Data Pertanahan*, BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol.6, No.1 (2020).

¹³ Muhammad Ikhsan Kamil, dkk., *Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Mataram*, Unizar Law Review, Vol.6, No.1 (2023).

¹⁴ Gunanegara, *Op.Cit.*.

¹⁵ I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, *Op.Cit.*.

¹⁶ Muhammad Ikhsan Kamil, dkk., *Op.Cit.*.

¹⁷ Fina Ayu Safitri, Lita Tyestas ALW, *Op.Cit.*.

Rekonstruksi dalam penelitian ini dimaknai sebagai penyusunan kembali hubungan antara pengakuan sosial-lokal, pembuktian penguasaan, klasifikasi yuridis dan prosedur administrasi pertanahan. Rekonstruksi diperlukan karena penggunaan surat lokal sebagai dasar tunggal cenderung mencampurkan bukti penguasaan dengan bukti hak.¹⁸ Pada sisi lain, ketergantungan pada data formal semata dapat mengabaikan cacat subjek, ketidakjelasan batas dan persoalan riwayat penguasaan.¹⁹ Model yang ditawarkan menempatkan setiap informasi sesuai fungsi pembuktiannya dan setiap institusi sesuai batas kewenangannya

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan di bidang agraria, hak atas tanah dan pendaftaran tanah, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel ilmiah. Wawancara awal terhadap tiga informan anonim hanya berfungsi sebagai bahan nonhukum pendukung untuk memahami istilah lokal, dokumen dan persoalan faktual, bukan sebagai sumber data utama atau dasar generalisasi empiris. Keterangan tersebut selanjutnya dikualifikasikan berdasarkan hukum positif. Bahan dianalisis secara preskriptif melalui interpretasi sistematis, harmonisasi norma dan penerapan asas hukum agraria untuk merumuskan Model Integrasi Bertahap.

Berangkat dari uraian masalah tersebut, penelitian ini menganalisis tiga persoalan.

1. Bagaimana kedudukan yuridis penguasaan dan peralihan tanah perbatasan di Kota Tarakan dalam sistem hukum agraria nasional?
2. Bagaimana akibat hukum penguasaan dan peralihan tanah perbatasan terhadap kepastian hukum dan perlindungan pihak ketiga?
3. Bagaimana rekonstruksi Model Integrasi Bertahap yang menghubungkan informasi sosial-lokal mengenai tanah perbatasan dengan administrasi pertanahan tanpa membentuk jenis hak atas tanah baru?

¹⁸ Gunanegara, *Op.Cit.*.

¹⁹ I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, *Op.Cit.*.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Yuridis Penguasaan dan Peralihan Tanah Perwatanan di Kota Tarakan dalam Sistem Hukum Agraria Nasional

Keterangan awal para informan menunjukkan dua pola penguasaan tanah perwatanan.²⁰ Pertama, tanah perwatanan pribadi, yang pada awalnya merupakan tanah ladang milik keluarga dan kemudian dialihkan kepada generasi berikutnya melalui warisan. Peralihan penguasaan melalui pewarisan tersebut berlangsung secara turun-temurun dan diterima oleh masyarakat sekitar tanpa sengketa, karena penguasaan tanah dilakukan secara nyata dan berkelanjutan. Namun, proses peralihan tersebut umumnya tidak disertai dengan pencatatan atau pendaftaran tanah secara resmi, sehingga bukti penguasaan tanah tetap bersifat informal dan bergantung pada pengakuan lingkungan sekitar.²¹

Kedua, terdapat keterangan mengenai tanah perwatanan kelompok, yaitu tanah yang pada mulanya dikuasai secara bersama oleh komunitas adat, khususnya masyarakat Suku Tidung.²² Penguasaan tanah perwatanan kelompok ini didasarkan pada kesepakatan bersama. Dalam perkembangannya, tanah perwatanan kelompok tersebut mulai dibagikan kepada individu melalui mekanisme yang oleh komunitas diterangkan sebagai hibah.²³ Pembagian ini tetap dilakukan berdasarkan kesepakatan komunitas dan diakui secara sosial, tetapi tidak selalu diikuti dengan kejelasan status hukum dalam sistem pertanahan nasional.²⁴

Keterangan awal informan juga menunjukkan bahwa sebagian masyarakat Tidung yang memiliki hubungan historis dan sosial dengan wilayah Kota Tarakan telah mulai melakukan pendaftaran tanah atas tanah perwatanan.²⁵ Menurut keterangan informan, sebagian tanah perwatanan telah berhasil disertifikatkan, yang beberapa di antaranya berstatus Hak

²⁰ Wawancara dengan A, Informan mengenai Tanah Perwatanan, Tarakan Desember 2025.

²¹ Wawancara dengan B, Informan mengenai Tanah Perwatanan, Tarakan Desember 2025.

²² Wawancara dengan A, Informan mengenai Tanah Perwatanan, Tarakan Desember 2025.

²³ Wawancara dengan C, Informan mengenai Tanah Perwatanan, Tarakan Desember 2025.

²⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

²⁵ Wawancara dengan B, Informan mengenai Tanah Perwatanan, Tarakan Desember 2025.

Guna Bangunan (HGB).²⁶ Tetapi, masih terdapat tanah perbatasan yang penguasaannya hanya didasarkan pada surat penguasaan fisik yang diketahui secara administratif oleh lurah. Surat tersebut memberikan informasi awal mengenai penguasaan fisik, tetapi tidak dengan sendirinya membuktikan hak atau memberikan kepastian hukum sebagaimana sertipikat hak atas tanah.²⁷

Pada beberapa bidang yang diterangkan oleh informan, tanah perbatasan menghadapi persoalan berupa tumpang tindih penguasaan tanah.²⁸ Sengketa muncul ketika lebih dari satu pihak yang merasa berhak atas tanah perbatasan melakukan peralihan atau bahkan menjual tanah yang sama. Hal ini terjadi karena tidak adanya pencatatan yang jelas mengenai subjek dan objek hak atas tanah, sehingga masing-masing pihak merasa memiliki dasar penguasaan yang sah secara sosial.²⁹

Berdasarkan keterangan awal informan, beberapa sengketa tanah perbatasan di Kota Tarakan diupayakan penyelesaiannya melalui musyawarah atau mediasi dengan melibatkan para pihak yang bersengketa, tokoh masyarakat dan aparat kelurahan.³⁰ Cara penyelesaian ini dipilih karena dianggap lebih sesuai dengan nilai kekeluargaan dan mampu menjaga hubungan sosial.³¹ Tetapi, meskipun musyawarah dan mediasi dapat menyelesaikan konflik secara sosial, ketiadaan pengakuan hukum formal tetap menyisakan potensi sengketa di kemudian hari. Kondisi ini menunjukkan bahwa praktik penguasaan dan peralihan hak atas tanah perbatasan membutuhkan pengaturan hukum yang lebih jelas agar pengakuan sosial dapat diperkuat dengan kepastian hukum.³²

Keterangan informan itu tidak dengan sendirinya menentukan status hukum bidang tanah yang diterangkan. Keterangan itu hanya mengidentifikasi pola penguasaan dan persoalan yang berkembang di praktik.

²⁶ Wawancara dengan C, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

²⁷ Gunanegara, *Op.Cit.*.

²⁸ Wawancara dengan A, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

²⁹ Wawancara dengan B, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

³⁰ Wawancara dengan A, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

³¹ Wawancara dengan C, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

³² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Oleh karena itu, setiap pola selanjutnya harus dikualifikasikan berdasarkan jenis hak, status objek, alat bukti dan prosedur administrasi pertanahan dalam hukum agraria nasional. Dengan jumlah dan fungsi informan yang terbatas, keterangan tersebut tidak dimaksudkan untuk menggambarkan seluruh praktik tanah perwatanan di Kota Tarakan, melainkan hanya untuk mengidentifikasi persoalan yang kemudian dikualifikasikan menurut hukum positif.

Berdasarkan kualifikasi tersebut, tanah perwatanan berkedudukan sebagai kategori sosial-lokal, bukan jenis hak atas tanah. Pengakuan keluarga, tanda alam, atau kesepakatan sosial hanya menerangkan bahwa komunitas mengenali penguasa dan batas tertentu. Informasi tersebut belum menentukan subjek hak, dasar kewenangan, status objek sebagai tanah hak terdaftar atau tanah negara, maupun keberadaan hak pihak lain. Karena jenis dan isi hak ditentukan dalam UUPA, istilah lokal tidak mempunyai daya konstitutif untuk membentuk hak baru.³³ Nilai hukumnya bersifat informatif, yakni membuka penelusuran riwayat, mengidentifikasi saksi dan menunjukkan lokasi yang harus diperiksa.

Perbedaan pengakuan sosial dengan pengakuan yuridis dapat dijelaskan melalui asas kepastian dan perlindungan hukum. Kepastian mensyaratkan subjek serta objek dapat ditentukan, sedangkan perlindungan menuntut klaim tidak menghapus hak orang lain tanpa kesempatan didengar. Apabila pengakuan sosial langsung diperlakukan sebagai hak, proses tersebut mengabaikan asas spesialisitas karena objek belum tentu terukur dan mengabaikan publisitas karena pihak ketiga belum memperoleh kesempatan mengetahui atau membantah. Namun, menolak seluruh pengakuan sosial juga keliru karena Pasal 24 PP RI Nomor 24 Tahun 1997 masih memungkinkan alat bukti lama, keterangan saksi dan dalam kondisi tertentu penguasaan fisik diperhitungkan dalam pendaftaran pertama kali.³⁴

³³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

³⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam konteks tersebut, nilai yuridis informasi perbatasan bersifat relasional, bukan mandiri. Keterangan penguasa memperoleh bobot apabila konsisten dengan keterangan pihak berbatasan, riwayat pewarisan, tanda batas, peta, penggunaan nyata dan tidak adanya keberatan. Sebaliknya, surat sepihak tidak serta-merta menjadi kuat hanya karena diketahui pejabat lokal. Zefanya dan Lukman³⁵ serta Gunanegara³⁶ sama-sama menunjukkan perlunya ukuran objektif dalam menilai penguasaan fisik.

2. Akibat Hukum Penguasaan dan Peralihan Tanah Perbatasan terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Pihak Ketiga

Penguasaan fisik atas tanah perbatasan merupakan fakta penggunaan atau pengendalian suatu bidang, sedangkan hak atas tanah adalah hubungan hukum yang memberikan kewenangan berdasarkan UUPA. Surat pernyataan penguasaan fisik hanya mendokumentasikan pernyataan mengenai fakta penguasaan; dokumen tersebut bukan tindakan negara yang menetapkan hak. Gunanegara menempatkannya sebagai alas dalam proses permohonan, bukan pengganti pemeriksaan.³⁷ Salam³⁸ serta Zefanya dan Lukman³⁹ juga menunjukkan bahwa penguasaan fisik baru memiliki makna pembuktian apabila diuji berdasarkan kontinuitas, itikad baik, saksi, asal tanah dan tidak adanya hak yang lebih kuat. Oleh karena itu, surat penguasaan fisik atas tanah perbatasan tidak dapat ditafsirkan sebagai jaminan kepemilikan hak.

Berdasarkan keterangan awal informan mengenai beberapa bidang di Kota Tarakan, penguasaan tanah perbatasan antara lain didokumentasikan melalui surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang dibuat oleh pihak yang menguasai tanah⁴⁰ dan diketahui secara administratif oleh lurah.⁴¹ Surat tersebut dapat memuat identitas penguasa, letak dan batas bidang,

³⁵ Audry Zefanya dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, *Op.Cit.*

³⁶ Gunanegara, *Op.Cit.*

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Safrin Salam, *Op.Cit.*

³⁹ Audry Zefanya dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, *Op.Cit.*

⁴⁰ Wawancara dengan A, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

⁴¹ Wawancara dengan B, Informan mengenai Tanah Perbatasan, Tarakan Desember 2025.

riwayat penguasaan, serta pihak yang berbatasan.⁴² Keterlibatan lurah bersifat administratif dan tidak membentuk hak, menetapkan kepemilikan, menggantikan pemeriksaan Kantor Pertanahan, menjamin kebenaran materiil asal hak, atau menghapus hak dan keberatan pihak ketiga. Kekuatan pembuktiannya bergantung pada kesesuaian riwayat, kewenangan pihak, kejelasan objek, keterangan saksi, persetujuan pihak berbatasan dan hasil pemeriksaan data pertanahan.⁴³

Asas spesialisitas menuntut objek dapat dibedakan melalui letak, luas, batas dan identitas bidang. Asas kontradiktur delimitasi menempatkan pemegang atau pemohon bersama pihak berbatasan dalam penetapan batas.⁴⁴ Kamil, Ulum dan Widiyantoro⁴⁵ memperlihatkan bahwa ketidakhadiran atau ketidaksetujuan pihak berbatasan dapat menjadi sumber sengketa objek. Dalam tanah perawatan yang menggunakan sungai, pohon, atau tanda alam, fungsi asas ini semakin penting karena tanda dapat berubah. Pengukuran tidak hanya menghasilkan angka luas, tetapi menguji apakah objek yang diceritakan dalam riwayat sama dengan bidang yang dikuasai saat ini.

Informasi mengenai subjek, objek dan dasar klaim harus dibuka dalam mekanisme pengumuman agar pemilik sebenarnya, ahli waris, atau pihak berbatasan dapat mengajukan keberatan.⁴⁶ Sistem publikasi negatif bertendensi positif tidak membenarkan sikap pasif pejabat; justru karena data dapat digugat, pengumpulan dan penelitian harus dilakukan secara cermat. Abinagara⁴⁷ serta Safitri, ALW dan Lumbanraja⁴⁸ menunjukkan bahwa kekuatan sertifikat bergantung pada proses dan data yang mendasarinya. Dengan demikian, kepastian hukum adalah hasil verifikasi dan publisitas, bukan akibat otomatis dari formalitas dokumen.

⁴² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴³ Gunanegara, *Op.Cit.*.

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁵ Muhammad Ikhsan Kamil, dkk., *Op.Cit.*.

⁴⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁷ Agus Suhariono, *Op.Cit.*.

⁴⁸ Fina Ayu Safitri, Lita Tyestas ALW, *Op.Cit.*.

Setelah subjek, objek dan kekuatan buktinya diperiksa, persoalan berikutnya adalah kewenangan pihak untuk melakukan peralihan. Pada tahap ini, peralihan hak harus dibedakan secara tegas dari pelepasan hak, pengalihan penguasaan dan pengalihan klaim. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 pada prinsipnya mensyaratkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pendaftaran peralihan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak tertentu.⁴⁹ Norma tersebut berasumsi bahwa hak, objek dan pemegangnya telah dapat ditentukan. Apabila status tanah perbatasan belum terbukti, pilihan istilah dalam perjanjian tidak dapat menciptakan hak yang sebelumnya tidak ada. Hubungan yang lahir paling jauh bersifat keperdataan atas penguasaan atau klaim, dengan risiko tidak dapat didaftarkan dan dapat digugat oleh pemilik sebenarnya.⁵⁰

Akibat hukum tidak dapat disamaratakan sebagai pembatalan otomatis. Penilaiannya bergantung pada status objek, kewenangan pihak yang mengalihkan, keabsahan perjanjian, keberadaan hak pihak ketiga, serta hasil pemeriksaan atau putusan lembaga berwenang. Cacat tersebut dapat mengakibatkan peralihan tidak dapat didaftarkan, perjanjian disengketakan, kewajiban pengembalian prestasi atau ganti rugi, tumpang tindih objek dan tersingkirnya ahli waris atau pihak ketiga.⁵¹

Prinsip *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet* menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak atau kewenangan yang dimilikinya. Dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif, prinsip ini melindungi pemilik sebenarnya terhadap peralihan oleh pihak yang tidak berhak; pencatatan atau penampilan administratif atas nama pengalih tidak dengan sendirinya menyembuhkan cacat kewenangan.⁵²

⁴⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁰ Wulandari Siregar dan Nur Adhim, *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat*, Notarius, Vol.17, No.2 (2024).

⁵¹ Pasal 1320, Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1365 dan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵² Widodo Dwi Putro, dkk., *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan, Jakarta, 2016.

Dalam penguasaan keluarga, persetujuan seorang anggota tidak cukup apabila hak berasal dari warisan yang belum terbagi. Dalam penguasaan kelompok, pengurus tidak otomatis berwenang mengalihkan bagian anggota. Pada hak ulayat, individu tidak dapat memindahkan objek komunal tanpa dasar kewenangan menurut struktur masyarakat hukum adat dan hukum yang berlaku.⁵³ Apabila pengalihan dilakukan tanpa kewenangan, pembeli menghadapi risiko pembatalan, pengembalian prestasi, ganti rugi dan tidak dapat mendaftarkan peralihan. Pejabat lokal yang memberi keterangan melampaui data administratif juga dapat menimbulkan tanggung jawab sesuai sifat kesalahan dan kerugian.

Perlindungan pembeli beritikad baik tidak cukup dinilai dari kejujuran subjektif atau pembayaran harga. Itikad baik memiliki dimensi kehati-hatian objektif: memeriksa identitas dan kewenangan penjual, sertifikat atau data pertanahan, kondisi fisik, batas, penguasaan pihak lain, dasar pewarisan, persetujuan pihak yang berhak dan status sengketa.⁵⁴ Pada tanah perawatan yang belum terdaftar, standar tersebut harus lebih tinggi karena penampilan hak belum didukung buku tanah. Pembeli yang mengabaikan keberatan nyata, ketidaksesuaian objek, atau absennya ahli waris sulit memperoleh perlindungan yang sama dengan pihak yang telah melakukan pemeriksaan wajar.⁵⁵

PPAT wajib bekerja dalam batas fungsinya, yaitu membuat akta bagi perbuatan hukum yang menjadi kewenangannya⁵⁶ setelah persyaratan objek dan para pihak terpenuhi⁵⁷, bukan menetapkan asal hak yang belum terbukti. Kelurahan dan kecamatan dapat menerangkan data kependudukan, administrasi, atau fakta yang tercatat, tetapi tak berwenang menetapkan hak.

⁵³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

⁵⁴ Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Kamar Perdata.

⁵⁵ Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kantor Pertanahan meneliti data, mengukur dan memetakan, serta mengambil tindakan administrasi sesuai kewenangannya.⁵⁸ Pembagian fungsi tersebut merupakan instrumen perlindungan hukum. Apabila satu institusi mengambil alih fungsi institusi lain, mekanisme kontrol silang melemah dan surat lokal berisiko memperoleh makna hukum yang tidak dimilikinya.

3. Rekonstruksi Model Integrasi Bertahap Tanah Perwatasan di Kota Tarakan

Akibat hukum dan risiko bagi pihak ketiga atas penguasaan dan peralihan tanah perwatasan bersumber dari empat kesenjangan dalam administrasi tanah perwatasan, yaitu ketidakjelasan subjek, ketidakpastian objek, keterbatasan bukti dan data, serta ketidaktepatan pemahaman mengenai kewenangan. Keempat kesenjangan ini menjadi dasar untuk menentukan tahapan dan alat kontrol dalam model yang ditawarkan.

Kesenjangan pertama terdapat pada subjek. Pergantian generasi dapat memutus pengetahuan mengenai siapa ahli waris dan siapa yang sekadar mengelola tanah. Surat yang terus memakai nama leluhur tidak menjelaskan kewenangan pengalih saat ini. Solusinya bukan mengganti nama berdasarkan pengakuan sepihak, melainkan memeriksa dokumen kependudukan, hubungan keluarga, peristiwa waris dan persetujuan seluruh pihak yang relevan. Risiko hukum dari kesalahan subjek ialah pengalihan oleh pihak tidak berwenang dan tersingkirnya ahli waris.⁵⁹

Kesenjangan kedua terdapat pada objek. Tanda alam dapat bergeser, sebutan lokasi dapat dipakai untuk area yang luas dan penguasaan faktual dapat melampaui riwayat awal. Asas spesialisasi serta kontradiktur delimitasi menuntut pemasangan tanda batas, kehadiran pihak berbatasan, pengukuran dan pencocokan peta.⁶⁰ Pengakuan sosial tetap penting untuk menemukan saksi dan sejarah batas, tapi keputusan mengenai data fisik harus mengikuti prosedur resmi. Tanpa itu, basis data lokal dapat menggandakan bidang atau menempelkan satu riwayat pada objek yang berbeda.⁶¹

⁵⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵⁹ Pasal 833 dan Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶¹ Muhammad Ikhsan Kamil, dkk., *Op.Cit.*.

Kesenjangan ketiga terdapat pada bukti dan data. Artika dan Utami⁶² menunjukkan bahwa pembenahan data memerlukan pencocokan buku tanah, surat ukur, serta dokumen pendukung.⁶³ Basis data lokal dapat membantu menemukan bidang dan pihak, tetapi harus diberi penanda bahwa isinya belum merupakan daftar hak. Data itu tidak boleh menghasilkan nomor atau keluaran yang menyerupai sertifikat, dipakai sebagai dasar tunggal transaksi, atau menghalangi pemeriksaan Kantor Pertanahan. Fungsi yang dibenarkan ialah inventarisasi nonkonstitutif, pelacakan riwayat, pemberitahuan kepada pihak berkepentingan dan dukungan koordinasi.

Kesenjangan keempat berkaitan dengan kewenangan. Pemerintah Kota Tarakan berkepentingan terhadap tata ruang, pajak daerah, pelayanan masyarakat dan pencegahan konflik, tetapi kepentingan tersebut tidak identik dengan kewenangan menetapkan hak atas tanah. Peraturan mengenai pelimpahan kewenangan pertanahan menempatkan pengambilan keputusan pada organ ATR/BPN berdasarkan jenis dan luas tanah.⁶⁴ Oleh karena itu, integrasi harus diwujudkan melalui pertukaran data dan pembagian peran, bukan penyatuan kewenangan.⁶⁵ Kelurahan memfasilitasi informasi riwayat, Pemerintah Kota menyediakan data spasial sesuai kewenangannya, sedangkan Kantor Pertanahan menetapkan tindakan pertanahan. Setiap tahapan harus meninggalkan jejak dokumen yang dapat diaudit.

Untuk menjawab keempat kesenjangan tersebut, Model Integrasi Bertahap dirumuskan sebagai rekonstruksi preskriptif yang menerjemahkan informasi sosial-lokal menjadi data yang dapat diperiksa sebelum dan selama penentuan jalur hukum. Model ini bersifat nonkonstitutif dan berfungsi sebagai mekanisme pra-klasifikasi, bukan pendaftaran tanah,

⁶² I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, *Op.Cit.*.

⁶³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁶⁵ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025.

sertifikasi, atau cara pembentukan hak.⁶⁶ Perbedaannya dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terletak pada fungsi: PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali secara serentak⁶⁷, sedangkan model ini terlebih dahulu memilah bidang yang dapat diarahkan pada pendaftaran pertama, pemeliharaan data, pemberian hak, administrasi tanah ulayat⁶⁸, penolakan, penundaan, atau penyelesaian sengketa. Proses rutin harus dihentikan atau dialihkan apabila terdapat keberatan material, tumpang tindih, ketidakjelasan subjek atau objek, maupun sengketa yang memerlukan penyelesaian sesuai kompetensi.

Tabel 1. Model Integrasi Bertahap Tanah Perawatan di Kota Tarakan

Tahap	Tujuan dan kegiatan	Pelaksana dan batas kewenangan	Dasar hukum, keluaran dan pengalihan proses
Inventarisasi nonkonstitutif	Mencatat subjek, letak, penggunaan, bukti, pihak berbatasan dan potensi sengketa.	Pemkot/kelurahan memfasilitasi pencatatan; tidak menetapkan hak.	Keluaran: daftar awal berpenanda “bukan bukti hak”. Alihkan proses jika terdapat klaim berganda atau keberatan.
Klasifikasi yuridis awal	Memilah tanah hak, bekas milik adat, tanah negara, tanah ulayat, klaim, atau sengketa.	Tim koordinasi memberi rekomendasi awal; keputusan tetap pada pejabat berwenang.	UUPA; keluaran: kategori awal dan rekomendasi jalur. Belum dapat menjadi penetapan final.
Verifikasi subjek dan riwayat	Memeriksa identitas, kewenangan, waris, surat, penggunaan dan saksi.	Pemohon membuktikan; kelurahan hanya menerangkan data yang dikuasainya.	Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997; keluaran: berkas riwayat dan daftar pihak. Tunda jika kewenangan atau ahli waris belum jelas.

⁶⁶ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

⁶⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Tahap	Tujuan dan kegiatan	Pelaksana dan batas kewenangan	Dasar hukum, keluaran dan pengalihan proses
Penetapan dan persetujuan batas	Menghadirkan pihak berbatasan dan memasang tanda batas.	Pemohon/pemegang dan pihak berbatasan; petugas bertindak sesuai kewenangan.	Asas spesialisitas dan kontradiktur delimitasi; keluaran: berita acara. Alihkan jika keberatan batas tidak selesai.
Pengukuran dan pemetaan	Menentukan letak, luas, bentuk dan identitas bidang.	Kantor Pertanahan atau petugas berwenang; data lokal hanya pendukung.	PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya; keluaran: peta bidang/data fisik. Hentikan jika objek tidak dapat diidentifikasi.
Pemeriksaan data pertanahan	Mencocokkan buku tanah, surat ukur, peta, HPL, kawasan dan permohonan lain.	Kantor Pertanahan; Pemkot menyerahkan data relevan tanpa menetapkan status hak.	Asas kehati-hatian; keluaran: hasil pencocokan dan indikasi tumpang tindih. Alihkan jika ditemukan konflik data.
Pengumuman dan keberatan	Membuka data fisik-yuridis serta memberi kesempatan pihak ketiga untuk didengar.	Panitia atau pejabat sesuai prosedur pendaftaran.	Asas publisitas dan perlindungan pihak ketiga; keluaran: daftar keberatan atau nihil.
Penyelesaian keberatan/sengketa	Membedakan koreksi data, sengketa perdata dan persoalan administrasi.	Para pihak, mediator, pejabat administrasi, atau pengadilan sesuai kompetensi.	<i>Due process</i> ; keluaran: kesepakatan, keputusan, atau putusan. Proses rutin ditunda hingga objek dan pihak jelas.
Penentuan jalur hukum	Memilih pendaftaran pertama, pemeliharaan data, pemberian hak, administrasi ulayat, penolakan, atau penundaan.	Kantor Pertanahan/pejabat berwenang; PPAT terbatas pada fungsi aktanya.	UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 18 Tahun 2021 dan peraturan teknis; keluaran: keputusan beralasan.

Tahap	Tujuan dan kegiatan	Pelaksana dan batas kewenangan	Dasar hukum, keluaran dan pengalihan proses
Tindakan pertanahan yang sah	Melaksanakan jalur individual, komunal, atau tindakan administrasi lain.	Pejabat ATR/BPN sesuai pelimpahan kewenangan; tidak dapat digantikan Pemkot.	Permen ATR/Kepala BPN No. 14 Tahun 2024 dan Permen ATR/Kepala BPN No. 5 Tahun 2025 jo. Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 2025; keluaran resmi.
Pemeliharaan dan audit data	Mencatat perubahan subjek, batas, beban, status, koreksi dan kualitas data.	Pemegang hak, PPAT dan Kantor Pertanahan; Pemkot memperbarui data pendukung.	Asas kemutakhiran dan akuntabilitas; keluaran: data fisik-yuridis terpelihara dan jejak audit.

Sumber: Diolah oleh penulis, 2026.

Pengendalian model bertumpu pada enam pagar hukum. Pertama, setiap keluaran inventarisasi harus memuat pernyataan bahwa dokumen tersebut bukan bukti hak. Kedua, klasifikasi tidak dapat ditetapkan secara final sebelum data pertanahan dicocokkan.⁶⁹ Ketiga, penetapan batas mensyaratkan kesempatan bagi pihak berbatasan untuk memberikan persetujuan atau mengajukan keberatan. Keempat, keberatan mengalihkan proses dari administrasi rutin menuju penyelesaian sengketa sesuai kompetensi. Kelima, setiap tindakan harus mencantumkan pejabat, dasar kewenangan, bahan yang diperiksa dan alasan pengambilan keputusan.⁷⁰ Keenam, perubahan setelah penetapan wajib dicatat dalam pemeliharaan data.⁷¹ Keenam pagar tersebut mencegah integrasi berubah menjadi legalisasi massal terhadap klaim yang belum teruji.

Model ini sekaligus mendistribusikan pengendalian berdasarkan jenis risiko. Kesalahan data pendudukan ditangani melalui verifikasi subjek;

⁶⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁷⁰ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁷¹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025.

ketidakjelasan objek melalui penetapan batas dan pemetaan; konflik riwayat melalui pembuktian dan publisitas; klaim ulayat melalui pemeriksaan persyaratan komunal⁷²; sedangkan cacat kewenangan melalui identifikasi pejabat yang berwenang.⁷³ Pembagian tersebut lebih tepat daripada penggunaan satu surat serbaguna karena setiap risiko memerlukan alat kontrol yang berbeda.⁷⁴ Pemerintah Kota Tarakan dapat memulai inventarisasi dan menyusun protokol pertukaran data. Namun demikian, penerapan operasional harus didahului pengujian dokumen bidang, interoperabilitas data dan validasi lintas instansi.⁷⁵ Untuk operasionalisasi, Pemerintah Kota dapat menyiapkan keputusan kepala daerah mengenai tim koordinasi, perjanjian kerja sama pertukaran data dengan Kantor Pertanahan, standar operasional prosedur inventarisasi nonkonstitutif, formulir yang menegaskan bahwa keluaran bukan bukti hak, serta pengaturan akses, koreksi, pemutakhiran dan audit data. Seluruh instrumen tersebut harus membatasi fungsi pemerintah daerah pada fasilitasi dan pengelolaan informasi serta tidak memuat penetapan hak atau status akhir bidang tanah.

C. PENUTUP

Tanah perawatan di Kota Tarakan merupakan istilah sosial-lokal, bukan jenis hak atas tanah. Kedudukan yuridis setiap bidang tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan istilah atau surat penguasaan fisik, melainkan harus diklasifikasikan menurut subjek, objek, asal penguasaan, alat bukti, data pertanahan dan keberatan pihak lain. Informasi sosial berfungsi sebagai pintu masuk penelusuran, bukan sebagai penetapan hak.

⁷² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

⁷³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

⁷⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025.

⁷⁵ I Gede Kusuma Artika dan Westi Utami, *Op.Cit.*.

Penguasaan fisik atas tanah perbatasan tidak identik dengan hak atas tanah. Surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui secara administratif oleh lurah, keterangan saksi dan riwayat penguasaan merupakan unsur dalam rangkaian pembuktian. Peralihan oleh pihak yang tidak berwenang dapat mengakibatkan peralihan tidak dapat didaftarkan, perjanjian disengketakan, kerugian pihak ketiga, atau kewajiban pemulihan, bergantung pada status objek, kewenangan pihak, keabsahan perjanjian dan keputusan lembaga berwenang.

Model Integrasi Bertahap menghubungkan informasi sosial-lokal dengan administrasi pertanahan melalui sebelas tahap, sejak inventarisasi nonkonstitutif hingga pemeliharaan dan audit data. Model ini tidak menciptakan hak, tidak menggantikan PTSL atau pendaftaran tanah dan tidak mengambil alih kewenangan ATR/BPN. Keberatan material atau sengketa harus menghentikan proses rutin dan mengalihkan penyelesaiannya kepada mekanisme yang sesuai.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

Putro, Widodo Dwi, dkk.. 2016. *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. (Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan).

Publikasi

Apriani, Desi dan Arifin Bur. *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jurnal Bina Mulia Hukum. Vol.5. No.2 (2021).

Artika, I Gede Kusuma dan Westi Utami. *Percepatan Pembenahan Data Bidang Tanah Kluster 4 melalui Survei Data Pertanahan*. BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan. Vol.6. No.1 (2020).

Gunanegara. *Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik sebagai Alas Hak Pengurusan Hak atas Tanah*. Law Review. Vol.21. No.3 (2022).

Kamil, Muhammad Ikhsan, dkk.. *Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Mataram*. Unizar Law Review. Vol.6. No.1 (2023).

Safitri, Fina Ayu, Lita Tyestas ALW. *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*. Notarius. Vol.13. No.2 (2020).

Salam, Safrin. *Penguasaan Fisik Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat di Pengadilan*. CREPIDO: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum. Vol.5. No.1 (2023).

Siregar, Wulandari dan Nur Adhim. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Bekas Milik Adat*. Notarius. Vol.17. No.2 (2024).

Suhariono, Agus. *Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)*. Ntaire. Vol.5. No.1 (2022).

Zefanya, Audry dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. *Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik atas Tanah melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah*. Jurnal USM Law Review. Vol.5. No.2 (2022).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2025.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.

Sumber Lain

Wawancara dengan A. Informan mengenai Tanah Perbatasan. Tarakan Desember 2025.

Wawancara dengan B. Informan mengenai Tanah Perbatasan. Tarakan Desember 2025.

Wawancara dengan C. Informan mengenai Tanah Perbatasan. Tarakan Desember 2025.

