

Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura

James Yoseph Palenewen¹, Daniel Tanati², Marthinus Solossa³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Cenderawasih Jayapura-Papua-Indonesia

ARTICLE INFO

Article history:

Received Oktober 27, 2024

Revised Oktober 29, 2024

Accepted November 15, 2024

Available online 19 November, 2024

Keywords:

Keabsahan, Jual Beli Tanah, PPAT, Kota Jayapura.

Keywords:

Validity, Land Sale and Purchase, PPAT, Jayapura City.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.

Copyright © 2024 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Jayapura masih melakukan transaksi jual beli tanah tanpa izin oleh Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah tugas dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sah atau tidaknya jual beli tanah tanpa izin PPAT dan perlindungan hukum kepada pembeli yang melakukan jual beli tanah tanpa izin PPAT. Dalam penelitian ini, yuridis normatif dan empiris digunakan. Ini berarti terkait undang-undang, kepustakaan, peraturan tertulis, dan sumber hukum lainnya yang bersifat sekunder dan kehidupan nyata di lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan apabila pembelian tanah yang dilakukan dan disaksikan oleh kepala desa/lurah Kota Jayapura itu sudah memenuhi syarat-syarat materil dan tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, maka jual beli tanah tersebut dianggap sah menurut hukum. Namun, untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura, baik penjual maupun pembeli harus mendatangi Kantor Desa/Kelurahan untuk menyampaikan maksud dan tujuan terkait tanah yang akan dijual dan yang akan dibeli. Kepala desa/lurah dan beberapa anggota stafnya sebagai saksi. Setelah pengukuran tanah, datanya akan dicatat pada buku Desa/lurah.

ABSTRACT

The world is developing rapidly due to technological advances. But currently, most people in Jayapura City still carry out land sales transactions without permission from the authorized official, in this case the duties and responsibilities of the Land Deed Making Officer (PPAT). This study aims to determine whether or not land sales are valid without PPAT permission and legal protection for buyers who make land sales without PPAT permission. In this study, normative and empirical juridical are used. This means that it is related to laws, literature, written regulations, and other legal sources that are secondary and real life in the field. The results of this study indicate that if the purchase of land made and witnessed by the village head/sub-district head of Jayapura City has met the material requirements and is not carried out secretly, then the sale and purchase of land is considered valid according to law. However, to provide legal protection for the community in Jayapura City, both sellers and buyers must come to the Village/Sub-district Office to convey the intent and purpose related to the land to be sold and to be purchased. The village head/sub-district head and several members of his staff as witnesses. After land measurement, the data will be recorded in the Village/sub-district book.

PENDAHULUAN

Kehidupan manusia selalu ada kaitan dengan ekonomi dan juga sumber daya alam bagi banyak orang itu semua tidak terlepas dari fungsi tanah. Tanah juga merupakan sumber kebahagiaan, kemakmuran serta mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia.

Didalam pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan: "Setiap orang mempunyai hak diberikan pengakuan, jaminan, perlindungan, dan perlakuan yang sama di mata hukum." Lebih lanjut, Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945 menyatakan: "Tanah, air, dan sumber daya alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan hanya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran dan kesejahteraan rakyat." Tanah sangat berarti bagi kehidupan manusia karena pada umumnya manusia selalu hidup di darat dengan menggunakan tanah untuk memperoleh kebutuhannya selama masih hidup di dunia. Hal ini disebabkan karena masyarakat atau bangsa ingin menguasai tanah bangsa atau bangsa lain karena sumber daya alam yang dimilikinya (G. Kartasapoetra, 1991).

Tujuan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal juga dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) antara lain untuk menjamin secara hukum hak-hak masyarakat atas tanah. Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA, "Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh

*Hernan Pratama

E-mail addresses: jamesyosephpalenewen82@gmail.com

wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah" (Boedi Harsono, 2002).

Jual beli yaitu suatu kegiatan yang terjadi dalam dunia ekonomi dan komersial. Dalam bidang perekonomian dan perdagangan, jual beli merupakan hal terpenting dalam dunia usaha karena berhubungan langsung dengan konsumen (Rinto Manulang, 2011). Perjanjian dimana para pihak yang salah satu pihak sepakat untuk mengalihkan kepemilikan suatu barang dan pihak lainnya setuju untuk membayar sejumlah uang tertentu sebagai harganya, itulah yang disebut dengan perjanjian jual beli. Kedua belah pihak harus telah mencapai kesepakatan mengenai barang dan harga agar perjanjian ini dapat terlaksana. Pihak penjual memiliki dua kewajiban utama (Gaol, H. L, 2022).

Pertama, mereka harus memberikan barang kepada pembeli dan memastikan bahwa barang itu tidak terganggu oleh orang lain. Kedua, mereka harus bertanggung jawab atas cacat yang tersembunyi. Namun, pihak pembeli bertanggung jawab untuk membayar harga pada tanggal dan tempat yang ditetapkan (Sumual, C. D., 2021).

Didalam Pasal 20 (2) UUPA memperbolehkan peralihan kepemilikan tanah. Menurut Adrian Sutedi, yang dimaksud dengan "kata beralih" adalah peralihan hak yang terjadi ketika pemegang hak meninggal dunia (Adrian Sutedi, 2009). Namun demikian, pengalihan seluruh hak milik secara menyeluruh dapat terjadi melalui penyerahan, warisan, pencaplokan, pencabutan hak milik, atau lelang. Perpindahan tersebut dapat berupa sumbangan, penjualan dan pertukaran (A.P. Parlindungan, 1990).

Tujuan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah untuk menjamin masyarakat mempunyai kepastian hukum atas tanah yang dimilikinya serta melaksanakan tata cara peralihan hak atas tanah dengan mudah, cepat, hemat biaya, dan aman. Pengaturan pengalihan hak memerlukan dokumentasi hukum yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan semangat dan ketentuan undang-undang. Sebaliknya yang dimaksud dengan pembeli hak atas tanah bukanlah atas tanah itu sendiri, melainkan perolehan hak yang sah atas tanah itu, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdara: dimana hal ini mewajibkan salah satu pihak untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga yang dijanjikan (Urip Santoso, 2010).

Setelah diundangkan UUPA maka jual beli tanah dianggap sebagai peralihan hak atas tanah secara finansial. Sedangkan PP Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah (PPAT), pada Pasal 2 Ayat 1 berbunyi: perbuatan hukum yang dijadikan dasar untuk pengurusan harta benda dan mencatat perubahan data dalam daftar tanah agar menjamin kepastian hukum (Damayanti, 2020).

Akta autentik yang dihasilkan oleh PPAT merupakan alat bukti yang paling ampuh dan lengkap serta dapat digunakan dalam segala hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, termasuk perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan kegiatan lainnya yang dilakukan dalam berbagai hubungan usaha (Maharani, et al, 2023). Meningkatnya tuntutan akan manfaat hukum di tingkat nasional dan daerah telah meningkatkan kebutuhan akan alat bukti tertulis berupa dokumen otentik. Dokumen otentik bertujuan untuk mendefinisikan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan menghindari perselisihan (Supriadi, 2012).

Peneliti melakukan pengamatan bahwa saat ini penjualan dan transaksi tanah masih dilakukan secara besar-besaran oleh masyarakat di Kota Jayapura Provinsi Papua dengan dibawah tangan saja serta masih ada sebagian besar masyarakat yang belum paham dengan akta hak milik, akta autentik dan juga PPAT. Transaksi jual beli tanah/properti secara terang-terangan dan tetap populer di kalangan masyarakat tradisional tanpa adanya pelatihan yang memadai artinya, proses jual beli dilakukan dalam waktu singkat dengan pembayaran tunai dan segera dilanjutkan dengan pengalihan kepemilikan dari penjual ke pembeli. Namun jual beli tanah dan bangunan berbeda dengan jual beli pada umumnya. Untuk membeli atau menjual tanah/bangunan, diperlukan akta asli sebagai bukti yang sah adanya jual beli tersebut. Selanjutnya disebut dengan Bill of Sale (AJB).

Fungsi dari AJB adalah sebagai bukti dimata hukum bahwa pembeli telah membayar lunas kepada penjual atas tanah atau bangunan tersebut. Selain itu, AJB akan bertanggung jawab menerbitkan surat peralihan antara pemilik baru dan lama. Oleh karena itu, AJB harus ikut terlibat dalam penerbitan sertifikat tersebut kepada pemilik baru. Sebagai penerbit sertifikat, kantor pendaftaran tanah memerlukan AJB yang diperlukan untuk pendaftaran. Pembeli dan Penjual adalah dua pihak yang disyaratkan dalam kontrak AJB.

Namun, tidak semua orang mempunyai kewenangan untuk bertindak sebagai penjual dan pembeli. Jika salah satu pihak tidak berwenang, maka AJB secara hukum tidak sah/batal (Susanto, A. & Arifin, Z, 2023).Sangat penting untuk mempertimbangkan status pemerintahan, kekuasaan, atau pemerintahan. Kekuatan dianggap sah jika didasarkan pada kepercayaan umum bahwa kekuasaan didasarkan pada sesuatu yang dianggap benar. Namun, keabsahan didefinisikan sebagai berlaku sesuai dengan peraturan atau undang-undang yang berlaku (Sudarsono, 2007).

Tidak dapat dipungkiri masih banyak transaksi tanah yang terjadi antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan PPAT dalam kehidupan sehari-hari masyarakat pedesaan dan perkotaan (Pradana, 2023). Dalam hal ini masyarakat Kota Jayapura seringkali hanya memiliki kwitansi sebagai bukti transaksi penjualan, dianggap mudah dan tidak memakan waktu lama untuk melakukan transaksi tersebut dan masih banyak juga masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan tanah atas nama penjual sebelumnya. Istilah asli bahasa Inggris "kwitantie" yang berarti "token pembayaran" berasal dari istilah "tanda terima". Di Belanda, kwitantie disebut juga kwijting yang artinya menerima, menerima pembayaran, atau melepaskan. Orang yang namanya tertulis pada surat itu dan yang memperolehnya, dianggap telah melakukan pembayaran yang diminta dengan tanda tangannya (Imam Prayoga Suryohadibroto, 1987).

METODE

Metode yang digunakan adalah normatif dan empiris, yang berarti bahwa penelitian ini memanfaatkan sifat deskriptif dan meninjau dari bahan kepustakaan, peraturan perundang-undangan yang sesuai serta diakui dan melihat fakta yang terjadi di lapangan (M. Sobry Sutikno, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Suatu pembelian atau penjualan tanah dianggap sah menurut undang-undang atau peraturan pemerintah apabila dilakukan di hadapan PPAT. Tetapi kenyataan yang ada baik didesa ataupun di perkotaan masih ada sebagian orang yang melakukan jual beli hanya dibuktikan selembar kertas kwitansi, yang dianggap sebagai bukti adanya jual beli yang telah dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan.

Dalam hal ini peneliti khususnya melihat masyarakat yang ada di Kota Jayapura Propinsi Papua yang pada umumnya masih menerapkan hukum adat sebagai pedoman dan gaya hidup mereka sehari-hari, sampai pada proses transaksi jual beli tanah masih menggunakan gaya hidup hukum adat yang penting cepat, mudah dan tidak memakan waktu lama. Menurut hukum adat, jual beli hak atas tanah harus memenuhi tiga syarat: tunai, terang dan riil. Hal ini terlihat dari gaya hidup masyarakat yang masih menjual tanahnya secara pribadi dan tidak melibatkan PPAT dalam proses jual belinya karena dianggap memakan biaya yang sangat tinggi dan memakan waktu yang lama..

Menurut hukum adat, "di bawah tangan" berarti kontrak pembelian tanah yang sebagian atau seluruhnya hak kepemilikannya dialihkan secara tunai atau dengan persetujuan para pihak (penjual dan pembeli), di hadapan kepala adat atau kepala desa. Dalam wawancara yang dilakukan peneliti pada hari Selasa tanggal 28 Mei 2024 pukul 10.30 WIB dengan Bapak John Michael Loi selaku Notaris/PPAT di Kota Jayapura, beliau menyampaikan bahwa jual beli di bawah tangan tersebut tidak ada masalah karena tanah tersebut berada di bawah kepemilikannya. Namun, dia berpesan kepada warga masyarakat Kota Jayapura atau pihak yang ingin menjual tanah agar menerbitkan sertifikat melalui PPAT jika sudah mempunyai uang. Hal ini dilakukan agar yang bersangkutan memperoleh jaminan kepastian hukum.

Peneliti telah menemui Bapak Rinus Erari dari Bagian Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Jayapura pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2024 pukul 09.30 WIB untuk membahas permasalahan akta dibawah tangan dalam jual beli tanah, menurut Beliau transaksi tersebut tidak sah karena tidak sesuai dengan hukum negara dan jual beli tanah oleh perorangan bukan merupakan perbuatan hukum. Jual beli tanah dengan tangan sendiri seharusnya sudah tidak ada lagi, namun masih ada saja yang melakukannya. Hal ini karena biaya tambahan yang tidak terduga dapat terjadi, biaya tersebut mungkin tidak sesuai dengan biaya yang disebutkan, atau prosedurnya mungkin sulit dan memakan waktu.

Namun, suatu masalah hanyalah masalah yang bisa diselesaikan. Misalnya, penjual tidak memberi tahu pembeli bahwa properti yang ingin dijual tidak memiliki sertifikat tanah. Selain itu, terdapat permasalahan lain seperti keterlambatan pembayaran dan wanprestasi, dimana pembeli tidak menepati janjinya untuk membayar atau memberikan uang kepada penjual. Namun, ada upaya yang dilakukan untuk mencegah permasalahan tersebut dibawa ke pengadilan atau diselesaikan hanya melalui mediasi di luar pengadilan. Untuk mengatasi permasalahan ini, kepala desa atau camat akan menelepon dan berdiskusi dengan kedua belah pihak pembeli, penjual, dan pemilik properti.

Menurut peneliti, keabsahan suatu penjualan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat pokok penjualan tersebut. Dengan kata lain, syarat umum mengenai sahnya suatu perbuatan hukum (Pasal 1320 KUH Perdata), pembeli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: persyaratan kepemilikan hak milik dipenuhi dan transaksi dilakukan secara jelas dan spesifik secara tunai. Oleh karena itu, apabila syarat-syarat materiil di atas terpenuhi, maka jual beli yang dilakukan oleh atau di hadapan kepala desa/lurah adalah sah secara hukum.

Tetapi kenyataannya di lapangan jika penjual dan pembeli hanya berunding secara lisan atau hanya berdasarkan tanda terima di atas kertas sebagai bukti, maka perundingan tersebut

tidak akan efektif dan bisa saja dibatalkan demi hukum. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum, harus dilakukan tindakan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembelian dan penjualan yang dilakukan di hadapan kepala desa/Lurah adalah sah, tidak rahasia, dan dapat dibuktikan kebenarannya. Tetapi kerugiannya adalah kantor pendaftaran tanah dapat menolak pendaftaran tersebut. Oleh karena itu, jual beli tanah dinyatakan sah dengan adanya campur tangan PPAT. Jika tidak melalui PPAT maka perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional untuk mengubah rincian atau nama kepemilikan.

Pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah tanpa berkonsultasi dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seringkali mengalami kerugian karena ingkar janji atau tidak menepati akad jual beli. Oleh karena itu, perlu adanya perlindungan hukum terhadap para pihak guna menjamin kepastian hukum serta melindungi kepentingan dan hak masing-masing pihak. Perlindungan ini sebenarnya bergantung pada kekuatan perjanjian jual beli. Apabila dibuat dengan akta di bawah tangan, maka tidak mendapat perlindungan hukum, tetapi akta autentik dengan sendirinya mendapat perlindungan hukum. Selain itu, perlindungan hukum dapat berperan secara preventif dan represif dalam menangani permasalahan yang terjadi. Ada beberapa langkah yang dapat diambil masing-masing pihak untuk melindungi diri mereka sendiri yaitu:

- a. Upaya melindungi penjual. Penjual wajib mewajibkan pembeli untuk membayar barang yang diperjanjikan dalam jangka waktu tertentu, disertai syarat pembatalan. Jika pembeli lalai melakukan hal tersebut, kontrak penjualan yang mengikat akan berlaku dan hak atas tanah yang disepakati akan batal demi hukum.
- b. Perlindungan terhadap pembeli dalam hal ini, pembeli harus terlebih dahulu memastikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah atau bangunan yang ditentukan dalam kontrak. Hal ini mungkin juga mengharuskan penjual untuk mengonfirmasi bahwa pokok bahasan kontrak bebas dari klaim, tindakan, atau kewajiban apa pun, dan memerlukan surat kuasa yang tidak dapat dibatalkan dari penjual. Dalam hal ini, pembeli juga dapat meminta agar penjual memberikan surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Selain itu, pembeli dapat berupaya untuk memastikan bahwa penjualan tanah yang dilakukan secara pribadi tanpa akta dari PPAT tetapi mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Berikut langkah-langkahnya:

- a) Baik penjual maupun pembeli harus datang wajib ke kantor desa atau kelurahan untuk menandatangani surat tanah yang akan dijual, dengan saksi kepala desa/lurah serta staf dan saksi dari kedua belah pihak.
- b) Setelah pengukuran selesai, data yang dikumpulkan selama pengukuran akan ditampilkan dan dicatat serta didokumentasikan.
- c) Pembeli harus membayar uang wajib dan sukarela setelah proses selesai.
- d) Saksi-saksi yang hadir pada saat transaksi penjualan juga menandatangani surat pernyataan penjualan properti tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti maka dalam jual beli tanah pada masyarakat di Kota Jayapura intinya adalah sah dan diakui jika dilakukan di depan kepala desa atau lurah, dengan semua syarat materil terpenuhi dan transaksi tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian diatas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa jual beli tanah tanpa izin Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat di Kota Jayapura. Jual beli ini sah dan diakui jika dilakukan di depan kepala desa atau lurah, dengan semua syarat materil terpenuhi dan transaksi tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Namun, karena kelemahan ini kantor pertanahan akan menolak untuk mendaftarkannya. Akibatnya, adalah ilegal untuk menjual atau membeli tanah dengan tidak ada campur tangan dari PPAT sehingga terdampak juga dengan tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sedangkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat di Kota Jayapura, baik penjual maupun pembeli harus mendatangi Kantor Desa/Kelurahan untuk menyampaikan maksud dan tujuan terkait tanah yang akan dijual dan yang akan dibeli. Kepala desa/lurah dan beberapa anggota stafnya sebagai saksi. Setelah pengukuran tanah selesai datanya dicatat dengan lengkap dan didokumentasikan sebagai bukti yang sah telah terjadi perbuatan hukum. Sehingga suatu saat jika terjadi sengketa atau salah satu pihak baik penjual/pembeli ada yang merasa dirugikan atau mempermasalahkan tanah tersebut maka pihak yang dituntut dapat membuktikannya.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis dapat menyarankan kepada Pemerintah Daerah Kota Jayapura diharapkan agar kedepan terus bekerjasama dengan pihak BPN untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat di wilayah Kota Jayapura tentang pentingnya jual beli tanah melalui PPAT guna menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa di kemudian hari. Selain itu juga dengan melalui PPAT maka perbuatan hukum tersebut telah diakui dan sah serta dapat didaftarkan pada kantor pertanahan setempat. Begitupun juga bagi masyarakat di Kota Jayapura juga yang hendak mau melakukan jual beli tanah harus mempunyai itikad baik, jujur dan jangan sengaja mau membohongi pihak lain demi terwujudnya keinginanannya untuk mendapat keuntungan walaupun tidak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) paling tidak perjanjian jual beli tanah tersebut di buat di Kepala Desa/Kantor Kelurahan setempat dengan dihadiri oleh saksi dari kedua belah pihak dan juga saksi dari staf yang berada di kantor kelurahan sehingga perbuatan jual beli itu sah dan dapat menjamin kepastian hukum serta menghindari adanya sengketa di kemudian hari.

REFERENCES

- Adrian Sutedi. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P. Parlindungan. (1990). *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung: Cet.VI, Alumni.
- Boedi Harsono. (2002). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Damayanti, D. A. A. (2020). Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Lex Privatum*, 8(2).
- Gaol, S. L. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Gaol, H. L. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). *Lex Privatum*, 10(1).
- Herman Hermit. (2014). *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah dalam bukti kepemilikan hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1), 27-31.
- Herman, H., Simanjuntak, M. H., Sipayung, A., & Agustina, Y. (2022). Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah. *Jurnal Darma Agung*, 30(2), 155-168.
- Hadi, S., Tanati, D., Palenewen, J. Y., Bauw, L., Solossa, M., & Rongalaha, J. (2024). Sosialisasi Hukum Terhadap Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 3(3).
- Hadi, S., Solossa, M., Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Masyarakat Hukum Adat Suku Ngalum dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Pegunungan Bintang. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(11).
- Hadi, S., Tanati, D., Palenewen, J. Y., Solossa, M., & Sahuleka, O. (2023). Penyuluhan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(8).
- Hadi, S., & Palenewen, J. Y. (2023). Responsibilities of Notaries in Making Company Deeds of Limited Liability Companies for Communities in Jayapura City. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(5), 287-291.
- Imam Prayoga Suryohadibroto. (1987). *Djoko Prakoso, Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, Jakarta: PT. Bina Aksara.
- Kelung, N., & Binei, M. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Cacat Administrasi. *Journal Scientia De Lex*, 10(1), 16-21.
- Kotalino, J. S., Maarthen, Y., & Lambonan, M. L. (2023). Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/Ptun. Mdo). *LEX ADMINISTRATUM*, 11(3).
- Katjong, K., Palenewen, J. Y., & Loogman, S. M. (2021). Penerapan Ipteks Keabsahan Pendaftaran Tanah Di Kampung Asei Kecil. *Jurnal Pengabdian Papua*, 5(3).
- Lubis, M. A. M. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian BPN dan sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1), 108-118.
- Lubis, M. D. A., & Alamsyah, M. F. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Milik Dibuat Dihadapan Ppat Tanpa Mencantumkan Harga. *Justice For Law*, 1(1), 10-17.

- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261-267.
- M. Sobry Sutikno, Prosmala Hadisaputra. (2020). *Penelitian Kualitatif*, Lombok: Holistica.
- Manengkey, V. T., Tanati, D., Palenewen, J. Y., Pondayar, Y., Solossa, M., & Rongalaha, J. (2023). Penyuluhan Hukum Terhadap Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(8), 1342-1348.
- M. Sobry Sutikno, Prosmala Hadisaputra. (2020). *Penelitian Kualitatif*, Lombok: Holistica.
- Nasrun Hipan, Nirwan Moh Nur, and Hardianto Djanggih, *Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*, Law Reform 14, no. 2, 2018.
- Ningtyas, M. A., Ardiansyach, T. S., Maulana, W., & Bachtiar, B. (2023). Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Iuris Notitia: JURNAL ILMU HUKUM*, 1(1), 20-27.
- Pradana, A. C. (2023). *Jual beli tanah yang belum balik nama sertifikat dan tanpa adanya akta notaris PPAT dalam perspektif fiqh muamalah dan hukum positif* (Doctoral dissertation, UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
https://disperkimtan.lebakkab.go.id/wp-content/uploads/2018/10/pmna_09_1999-2.pdf
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
file:///C:/Users/ADMIN/Downloads/Permen%20No%2011%20Tahun%202016_Kasus%20Pertanahan.pdf
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., & Solossa, M. (2022). Peranan Kepala Kampung Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Di Kampung Lugom Distrik Yugungwi Kabupaten Lanny Jaya. *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 1(06), 1351-1357.
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., Hadi, S., Sahuleka, O., & Solossa, M. (2023). Sosialisasi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(8).
- Palenewen, J. Y., & Solossa, M. (2023). Indigenous Land Boundary Dispute between Awi Clan and Afar Clan in the Abepura District, Jayapura City. *Journal of Progressive Law and Legal Studies*, 1(02), 144-150.
- Palenewen, J. Y. (2023). Role of the National Land Agency in Settlement of Land Boundary Disputes in Jayapura City. *International Journal of Multidisciplinary Approach Research and Science*, 1(03), 381-387.
- Palenewen, J. Y. (2022). Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia.
- Palenewen, J. Y. (2024). HAK-HAK ATAS TANAH DAN KEKAYAAN ALAM.
- Palenewen, J. Y. (2023). HUKUM PERDATA.
- Palenewen, J. Y. (2023). *HAK DAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011*. Penerbit Widina.
- Palenewen, J. Y. (2024). TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA AUTENTIK.
- PALENEWEN, J. Y. (2024). Resolution Of Ulayat Land Disputes Between The Traditional Legal Communities Of The Upper Tor District And The Regional Government Sarimi District, Papua Province. *Russian Law Journal*, 12(1).
- Palenewen, J. Y., & Reumi, T. A. S. (2024). Settlement of Customary Law Community Land Disputes Regarding the Construction of the Lukas Enembe Stadium in Kampung Harapan Jayapura Regency. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(5), 1295-1304.
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., Hadi, S., Sahuleka, O., & Solossa, M. (2023). Sosialisasi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(8).
- Palenewen, J. Y., & Solossa, M. (2023). Settlement of Land Disputes Through Traditional Law in the Sentani Traditional Community of Jayapura Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 9(11), 458-463.
- Palenewen, J. Y. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat antara Masyarakat Kampung Kaptiau dan Kampung Mawesday di Kabupaten Sarimi. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(3).
- Palenewen, J. Y. (2023). Tenure and Ownership of Lani Tribe Traditional Land in the Bokondini District, Tolikara Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(1), 625-628.

- Palenewen, J. Y. (2024). Settlement of Customary Law Community Land Disputes in Byosi Village Keerom Regency Perspective of Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/KBPN Number 5 of 1999. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(3), 344-354.
- Pelupessy, E., Hetharia, M., Sahuleka, O., Katjong, K., & Palenewen, J. Y. (2024). Penerapan IPTEKS Tentang Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Perspektif Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 5 Tahun 1999 di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(11).
- Palenewen, J. Y., Thesia, E. H., Bano, Y., & Tanati, D. (2023). Penerapan Ipteks Prosedur Pengurusan Sertifikat Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kampung Asei Besar. *AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(12), 1649-1657.
- Palenewen, J. Y., & Manengkey, V. T. (2022). Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *BULLET: Jurnal Multidisiplin Ilmu*, 1(05), 812-823.
- Palenewen, J. Y., & Rongalaha, J. (2021). Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Berkaitan Dengan Pengukuran Dan Penetapan Batas Tanah. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 2(1), 45-59.
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., & Solossa, M. (2022). Penerapan IPTEKS Sistem Pendaftaran Tanah Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Kampung Asei Besar. *AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(11), 1607-1615.
- Palenewen, J. Y. (2023). Role of the National Land Agency in Settlement of Land Boundary Disputes in Jayapura City. *International Journal of Multidisciplinary Approach Research and Science*, 1(03), 381-387.
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., & Solossa, M. (2022). Penerapan Ipteks Kepemilikan Sertifikat Untuk Menjamin Kepastian Hukum Pada Masyarakat Kampung Asei Kecil. *AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(10), 1312-1319.
- Palenewen, J. Y. (2023). Juridical Study of Registration Period Transfer of Land Ownership Rights at the Land Office Jayapura City. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(5), 495-498.
- PALENEWEN, J. Y. THE ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN THE REGISTRATION OF LAND PROPRIETARY RIGHTS TO GUARANTEE LEGAL CERTAINTY FOR COMMUNITIES IN JAYAPURA CITY.
- Palenewen, J. Y. (2023). Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(5).
- Palenewen, J. Y. (2024). Legal Consequences for Land Rights Holders Who Do Not Register Their Rights with the National Land Agency Papua Province. *Contemp. Readings L. & Soc. Just.*, 16, 28.
- Palenewen, J. Y., Tanati, D., Reumi, F., Reba, Y. E., Polontoh, H. M., Pelupessy, E., ... & Katjong, K. (2024). Penyuluhan Hukum Tentang Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 3(7).
- Pelupessy, E., Irianti, Y. S., Ketaren, D., Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2024). Penyuluhan Hukum Tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 2(12).
- Pelupessy, E., & Palenewen, J. Y. (2024). Juridical Study Regarding the Function of Land for Investment Interests in the Region. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(5), 1123-1129.
- Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2022). Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 3(1), 50-70.
- Rongalaha, J., Palenewen, J. Y., Tanati, D., Pondayar, Y., Solossa, M., Reumi, F., ... & Hadi, S. (2023). Penerapan IPTEKS Tentang Gunanya Sertifikat Hak Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Bagi Masyarakat Di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota Jayapura. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(7), 1313-1320.
- Rongalaha, J., Palenewen, J. Y., Tanati, D., Reumi, F., Pelupessy, E., Solossa, M., ... & Wospakrik, D. D. (2024). Penerapan IPTEKS Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 3(7).
- Riska Fitriani, *Penyelesaian Sengketa Lahan Hutan Melalui Proses Mediasi di Kabupaten Siak*, Jurnal Ilmu Hukum Riau 3, No. 01, 2012.
- Rusmadi Murad. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung: Alumni.
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654.

- Sahuleka, O., Manengkey, V. T., Katjong, K., Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2023). Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi di Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(4).
- Solossa, M., Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2024). Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Asli Tapi Palsu Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 2(4), 100-109.
- Sulaiman, E. (2023). Sertifikat Tanah Yang Cacat Hukum. *Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, 9(1), 103-113.
- Supriadi. (2018). *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sudarsono. (2007). *Kamus hukum*, Jakarta: PT Asdi Mahasatya.
- Sumual, C. D. (2021). Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *LEX PRIVATUM*, 9(8).
- Susanto, A., & Arifin, Z. (2023). Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT: Studi Kasus Putusan Nomor 101/PDT. G/2020/PN TIM. *Hukum dan Demokrasi (HD)*, 23(3), 124-134.
- Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2024). Penyelesaian Konflik Agraria Pada Masyarakat Adat Papua.
- Tanati, D., Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2022). Penerapan IPTEKS Tentang Penyelesaian Sengketa Tanah Ulayat Pada Masyarakat Hukum Adat Melalui Jalur Non Litigasi Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jompa Abdi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(4), 42-51.
- Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2022). Penerapan IPTEKS Tentang Penyelesaian Sengketa Batas Tanah Ulayat Melalui Jalur Litigasi Dan Non Litigasi Pada Masyarakat Hukum Adat Di Kampung Nendali. *AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(09), 1133-1138.
- Tanati, D. (2023). Land Ownership Rights According to Indigenous Peoples in Kwadeware Village, Waibu District Jayapura Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(1), 629-634.
- Tanati, D., Palenewen, J. Y., Pondayar, Y., Thesia, E. H., Solossa, M., & Rongalaha, J. (2023). Legal Counseling Law Number 30 of 1999 About Arbitration And Alternative Dispute Resolution In Nendali Village, East Sentani District Jayapura Regency. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(8), 1331-1337.
- Tanati, D. (2023). MEMBUKA JENDELA NILAI DAN NORMA MASYARAKAT ADAT KABUPATEN WAROPEN.
- TANATI, D. (2024). Patterns Of Resolution Of Customary Rights Disputes For Traditional Law Communities In Waropen District Papua Province. *Russian Law Journal*, 12(1).
- Tanati, D. (2023). The Role of Customary Institutions in Settlement of Customary Land Disputes between Wonatorey and Watopa Clans in Waropen Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(3), 278-283.
- Tanati, D. (2024). Several Customary Violations in the Waropen Customary Law Community of Papua Province. *Contemp. Readings L. & Soc. Just.*, 16, 19.
- Tanati, D. (2019). The Pattern Settlement of Adat Delict of Waropen Tribe. *JL Pol'y & Globalization*, 89, 14.
- Tanati, D. (2024). Ownership Patterns of Land Rights from the Perspective of Customary Law Communities in Waropen Regency Papua Province. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(3), 355-363.
- Tanati, D. (2019). The Forms of Custom Offense (Sanctions) of Waropen Tribe of Papua. *JL Pol'y & Globalization*, 83, 84.
- Tanati, D., Palenewen, J. Y., Pondayar, Y., Thesia, E. H., Solossa, M., & Rongalaha, J. (2023). Legal Counseling Law Number 30 of 1999 About Arbitration And Alternative Dispute Resolution In Nendali Village, East Sentani District Jayapura Regency. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(8), 1331-1337.
- Tanati, D., & Palenewen, J. Y. (2023). Penerapan Ipteks Tentang Meningkatkan Kesadaran Masyarakat Terhadap Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Adat Pada Kampung Nendali. *Amma: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 2(1), 134-140.
- Tanati, D., Palenewen, J. Y., Reumi, F., Reba, Y. E., Polontoh, H. M., Pelupessy, E., ... & Wospakrik, D. D. (2024). Penyuluhan Hukum Tentang Cara Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Melalui Jalur Non Litigasi di Kelurahan Koya Barat Distrik Muara Tami Kota Jayapura. *Nanggroe: Jurnal Pengabdian Cendikia*, 3(8), 1-8.
- Thesia, E. H., Thesia, I. M., & Palenewen, J. Y. (2022). Penerapan IPTEKS Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Hingga Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jompa Abdi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(4), 57-67.
- Thesia, E. H., Samosir, H., Pondayar, Y., Tanati, D., Palenewen, J. Y., Solossa, M., ... & Manengkey, V. T. (2023). Sosialisasi Hukum Tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran

- Hak Milik Atas Tanah Di Kampung Asei Besar Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Bangsa*, 1(7), 1306-1312.
- Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. <https://spi.or.id/wp-content/uploads/2014/11/UNDANG-UNDANG-No-5-Tahun-1960-1.pdf>
- Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. <https://peraturan.go.id/files/uu2-2014bt.pdf>
- yoseph Palenewen, J. (2023). Legal Protection for Holders of Land Ownership Certificates in Jayapura Regency. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 10(3), 273-277.
- Yuliana, Y. (2023). Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2031-2044.