

Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah

Ade Irma Octarianti, Sekar Pramesti Negara, Farel Aditya Maksam
Adeirma.brena@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

Land registration by a notary is necessary so that the land owner has legal protection for the land ownership rights. However, a notarial deed needs to be questioned if multiple certificates appear on a piece of land being traded. This study aims to determine the factors that cause the issuance of multiple certificates, and determine the legal force of the notary deed of sale and purchase of land against the claim of the heirs as the owner of the dual certificate. The method used is qualitative, with a descriptive normative approach. The phenomenon is taken from the decision of the Supreme Court and then legally analyzed in terms of the legal status of a notary deed. The results of this study were 1) the factors that led to the issuance of multiple certificates were the ignorance of the public, the notary negligence did not analyze the status of the land in depth by all the heirs. Then the weak rules regarding land registration so that the land registration process can be carried out even though the land is already certified. Furthermore, there is a land mafia, the land mafia concerned is by registering land illegally with a notary which is also illegal. 2) The legal force of the notary deed of sale and purchase of land against is not legally enforceable because the certificate that is valid and has legal force is the certificate that was issued first.

Keywords: Heirs; Notaries; Land Registration; Multiple Certificates.

Abstrak

Pendaftaran tanah oleh notaris diperlukan agar pemilik tanah memiliki perlindungan hukum atas hak milik tanah tersebut. Namun, akta jual beli tanah perlu dipertanyakan jika muncul sertifikat ganda pada sebidang tanah yang dijual belikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda, dan mengetahui kekuatan hukum akta jual beli tanah terhadap gugatan ahli waris sebagai pemilik sertifikat Ganda. Metode yang dilakukan adalah kualitatif, dengan pendekatan normatif deskriptif. Fenomena diambil dari putusan pengadilan MA kemudian di analisis secara hukum perundangan mengenai status hukum akta jual beli tersebut. Hasil penelitian ini adalah 1) faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda adalah ketidaktahuan masyarakat pihak notaris atau PPAT melakukan kelalaian tidak menganalisis status atas tanah tersebut secara mendalam oleh semua ahli waris. Kemudian lemahnya aturan tentang pendaftaran tanah sehingga mengakibatkan proses pendaftaran tanah dapat di lakukan meskipun tanah sudah bersementifikat. Selanjutnya, adanya pendaftaran tanah secara ilegal. 2) Kekuatan hukum akta jual beli tanah terhadap kepemilikan tanah menjadi tidak memiliki kekuatan hukum karena adanya sertifikat yang terlebih dahulu diterbitkan.

Kata Kunci: Ahli Waris; Notaris; Pendaftaran Tanah; Sertifikat Ganda.

Pendahuluan

Sengketa jual beli tanah memang merupakan fenomena yang umum di masyarakat. Sengketa tanah merupakan salah satu bentuk permasalahan yang bersifat kompleks dan multidimensional. Kebutuhan dan keserakahan adalah faktor yang melatarbelakangi terjadinya sengketa, ditambah lagi kelangkaan dan peningkatan nilai tanah dapat memperburuk keadaan.¹ Sengketa jual beli tanah terutama pada hak kepemilikan pada ahli waris. Manusia bersaing untuk menguasai dan memiliki tanah karena kebutuhan manusia akan tanah untuk perumahan dan keperluan bisnis selalu bertambah. Melihat pentingnya keberadaan tanah dalam kehidupan manusia, para pendahulu negara Indonesia telah lama mengilustrasikan pengaturan mengenai pengaturan pertanahan dalam peraturan perundang-undangan di setiap daerah.²

Indonesia adalah *rechtsstaat* kesejahteraan tentang UUD 1945 alinea keempat Republik Indonesia (selanjutnya mengacu pada UUD 1945) yang menyatakan “melindungi segenap rakyat Indonesia dan seluruh tanah air Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, untuk membangun bangsa kehidupan intelektual, dan untuk berkontribusi pada implementasi tatanan dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.”³ Didukung Undang-Undang Resmi Negara Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang hak Pengurus, pengelolaan Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Pasal 1 menyatakan bahwa Hak atas tanah adalah hak istimewa yang diperoleh dari hubungan yang sah antara pemegang hak dengan tanahnya, mengingat ruang untuk Tanah, atau memelihara Tanah. Agar pemilik hak atas tanah mempunyai perlindungan hukum, maka pemilikannya harus disahkan melalui pendaftaran tanah.

¹ B Wehrmann, *Panduan Praktik Untuk Menangani Sengketa Tanah* (2008).

² R Manurung, 'Proses Peninjauan Jual Beli Aspek Hukum Sengketa Tanah Warisan Tinggi (Analisis Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2015/Pn.Bsk)' (2022) 3 Jurnal Internasional Penelitian Pendidikan dan Ilmu Sosial (IJERSC).[140].

³ BD Wahanisa, R., Hidayat, A., Riyanto, R.B., & Anggono, 'Permasalahan Sengketa/Konflik Pengadaan Tanah Terhadap Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia' (2010) 10 Jurnal Internasional.[321].

Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, secara jelas disebutkan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁴ Namun, pada kenyataannya hak kepemilikan atas tanah bersertifikat tidak lah cukup untuk menghindari sengketa. Sengketa tanah dapat berupa sengketa administrasi, sengketa perdata, dan sengketa pidana yang berkaitan dengan kepemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.⁵

Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada mereka yang memiliki hak atas sebidang tanah, rumah susun, atau hak lainnya yang tercantum secara kronologis dan dapat dengan mudah dibuktikan sebagai pemegangnya. Sertifikat hak atas tanah diberikan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum.⁶

Dalam pembuatan sertifikat, peran notaris dan PPAT sangat penting untuk proses ini. Notaris adalah orang yang diperbolehkan membuat akta jual beli tanah yang kemudian PPAT menandatangani akta-akta otentik sepanjang penandatanganan itu pasti dan tidak terbatas pada pejabat umum lainnya.⁷ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016) dijelaskan bahwa PPAT berwenang untuk membuat akta otentik perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Pembuatan akta otentik tidak hanya diperlukan oleh peraturan perundang-undangan dalam

⁴ RA Dilanga, 'Certificate of Ownership of Land Rights Is Authentic Evidence According to the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960' (2017) 6 *Lex Crimen*. [138].

⁵ M Sakai, 'Solutions to Land Disputes in the Era of Political Reform and Decentralization in Indonesia' [2014] *Indonesian Anthropology*.

⁶ Lubis and ABD Rahim Lubis Mhd Yamin, *Land Registration Law* (Mandar Maju 2008).

⁷ M Ghansham Anand, S. H., & Kn, *Characteristics of Notary Office in Indonesia* (Prenada Media 2018).

rangka mewujudkan ketertiban, kepastian hukum, dan perlindungan hukum, serta karena pihak yang berkepentingan ingin menjamin hak dan kewajiban para pihak demi hukum. Perlindungan dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat dan masyarakat secara keseluruhan.⁸ Sebuah perbuatan dibuat oleh notaris adalah akta otentik, jika memenuhi persyaratan akta yang tercantum dalam Pasal 38 Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN). Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik, notaris telah diberikan kewenangan dalam hal tersebut Hukum Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN dan Pasal 15 ayat (2) UUJN menjelaskan tentang macam-macam akta otentik yang dapat dibuat oleh notaris. Yang berwenang antara lain.

Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat dan negara berdasarkan tentang hukum dan peraturan. Sebagai pemegang amanah, Notaris harus melaksanakan amanah ini dengan penuh tanggung jawab dan berpegang pada aturan hukum yang mengaturnya, kode etik, dan norma-norma di masyarakat.⁹ Harapan ini karena peran Notaris dalam memberikan legalitas kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat melalui produk hukum yang berkedudukan sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Notaris dan PPAT meletakkan nama pembeli tanah langsung terdaftar sebagai nama baru pemegang tanah hak.¹⁰ Perbuatan hukum pemindahan hak harus didaftarkan pada kantor pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah dan yang bersangkutan sertifikat. Termasuk sertifikat asli hak atas tanah yang dialihkan. Menurut penjelasan dari Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa:

*“Sertifikat adalah surat bukti hak yang berlaku sebagai alat yang kuat pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku hak atas tanah di pertanyaan”.*¹¹

⁸ B Pratiwi, S.H., Fendri, A., & Benni, 'Kewenangan Dan Kedudukan Akta Notaris Di Bidang Pertanahan' (2019) 6 International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding.[393].

⁹ SH Supriadi, *Ethics and Responsibilities of the Legal Profession in Indonesia* (Graphics Light 2023).

¹⁰ H Hermit, *How to Obtain Land Certificates: Freehold Land, State Land, Regional Government Land, and Transfer of Names* (CV Mander Forward 2009).

¹¹ M. Aryani, V.F., & Pulungan, 'Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penyalahgunaan Amanah Terkait Penggelapan Sertipikat' (2021) 24 Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum.[256].

Sengketa jual beli tanah merupakan fakta sosial yang melibatkan sekurang-kurangnya dua pihak yang saling bersaing kepentingan hak milik atas tanah: hak untuk mengalihkan tanah, hak untuk menggantinya, hak untuk menggunakan tanah, hak untuk mengelola itu, hak untuk menghasilkan uang darinya, dan hak untuk mengeluarkan orang lain darinya. Oleh karena itu, dapat dipahami sebagai penyalahgunaan, pembatasan atau perselisihan hak milik atas tanah. Sengketa jual beli tanah terjadi dalam berbagai bentuk. Ada sengketa antara beberapa pihak (seperti misalnya sengketa batas antara tetangga), pewarisan sengketa antara saudara kandung dan perselisihan tentang penggunaan yang diberikan sebidang tanah, dan sengketa tanah atas kepemilikan sertifikat ganda.

Notaris harus mencantumkan dalam surat keterangan waris semua rek-ahli waris yang diakui yang menerima warisan. notaris dapat menerbitkan surat keterangan ahli waris kepada pewaris, yang menerima warisan, untuk melegalkan posisinya dalam hubungan dengan pihak ketiga Para Pihak. Sertifikat ahli waris tidak menggantikan sertifikat warisan. Saat mengeluarkan surat keterangan waris, surat keterangan ahli waris dicabut oleh notaris dan dikembalikan kepada dia oleh ahli waris. Ketentuan ini men-tercantum dalam surat keterangan ahli waris.¹²

Pada faktanya, terdapat sengketa jual beli tanah, bahkan setelah pemilik tanah memiliki sertifikat yang sah akta dari notaris. Sengketa bermula dari ahliwaris tanah yang dijual tersebut datang dengan membawa sertifikat serupa yang di terbitkan lebih dulu atas nama ahliwaris tersebut. Sengketa jual beli tanah seperti ini merupakan sengketa dengan sertifikat ganda. Sertifikat ganda di atas tanah dapat didefinisikan secara luas sebagai sertifikat kepemilikan ganda yang dikeluarkan oleh badan hukum yang mengakibatkan pendudukan yang tumpang tindih dengan bagian lain dari tanah. Akibatnya, beberapa sertifikat yang berdampak pada pendudukan tanah secara keseluruhan atau sebagai tanah milik

¹² Mariya Mykhayliv, 'Pendaftaran Hak Atas Warisan Menurut Hukum Perdata Internasional' (2021) 8 *Kewirausahaan, Ekonomi dan Hukum*. [11].

orang lain diterbitkan.¹³ Sebidang tanah dengan hak ganda dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak pemegang hak atas tanah—sesuatu yang pasti tidak diharapkan dalam pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁴

Sesuai peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Tanah, Pasal 1 ayat 2 menyatakan bahwa: “Sengketa Tanah yang selanjutnya disebut Sengketa adalah sengketa tanah antara orang-perseorangan, sah menurut hukum badan atau lembaga yang tidak berdampak luas”. Salah satu masalah yang terjadi yang diambil dari website mahkamah agung adalah masalah sertifikat ganda yang dialami oleh Lim Teddy dan khodam III di Banten Jawa barat, ditemukan bahwa daerah militer 3 tersebut memang sudah dihuni dan dioperasikan sebagai daerah militer di daerah Banten.¹⁵ Namun muncul salah satu ahli waris bernama Liem Teddy yang mengaku salah satu ahli waris dan mempunyai sertifikat atas sebidang tanah tersebut. Maka, dalam hal ini, langkah pertama yang dilakukan adalah menguji keotentikan dari kedua sertifikat tersebut yang dilakukan oleh pihak pertanahan dan pengadilan kemudian memberikan putusan atas salah satu sertifikat.

Dalam kasus sertifikat ganda di atas tanah, terdapat ketegangan antara norma hukum dan realitas situasi di lapangan. Hal ini telah dijelaskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, khususnya dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Perda tersebut, yang menjelaskan tentang tata cara pelaksanaan pendaftaran tanah. Dimana dalam proses penerbitan sertifikat terdapat proses yang rumit yang salah satu-satunya pembuktian hak milik, kenyataan di lapangan bertentangan dengan apa yang telah dijelaskan dalam peraturan yang telah ditetapkan.¹⁶

¹³ SN Erfamiati, A. D., Dantes, K. F., & Ardhya, ‘Efforts to Resolve Land Rights Disputes Against Ownership of Multiple Certificates at the Karangasem Regency National Land Agency’ (2022) 5 Journal of the Yustisia Community.[431].

¹⁴ P. Dewandaru, ‘Land Dispute Resolution Against Multiple Certificates at the National Land Agency’ (2020) 13 Notary.[2].

¹⁵ ‘Direktori Putusan Mahkamah Agung, Pada Putusan No. 976 K/Pdt/2015’ <<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5e7f0f404eb246313430383334.html>>.

¹⁶ NPR Ardiansyah, G. M., Mangku, D. G. S., & Yuliartini, ‘Settlement of Dual Certificate Ownership Disputes Based on Government Regulation Number 24 of 1997 in Banyuwangi Regency (Case Study of Land Disputes in Klatak Village, Banyuwangi Regency)’ (2022) 5 Journal of the Yustisia Community.[223].

Semakin maraknya kasus sengketa jual beli tanah ini, maka beberapa peneliti tertarik melakukan analisis tentang sertipikan ganda yang dijelaskan melalui penelitian terdahulu sebagai berikut: pertama, penelitian oleh Nuraulia, Sugiarta, & Djauhari¹⁷ menjelaskan hasil penelitian bahwa kemunculannya ganda sertipikat dapat terjadi karena faktor eksternal dan faktor internal. Untuk hal tersebut, BPN berusaha mencari jalan keluar dengan mediasi. Tapi jika tidak menerima titik temu, para pihak dapat mengajukan gugatan di pengadilan. Kemudian Iswantoro¹⁸ menjelaskan bahwa sertipikat ganda perlu dilakukan tindakan untuk mencari keadilan, perlindungan hukum, dan penegak hukum, yaitu peradilan. Selain itu, penyelesaian sengketa tanah dapat mengalir melalui jalur administrasi yaitu BPN, Mediasi, Rekonsiliasi, dan ADR, yang tindakannya memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penyelesaian sengketa tanah. Oleh karena itu, yang diperlukan pemangku kepentingan agar cita-cita tersebut dapat terwujud. Selanjutnya, Supriyono¹⁹ melakukan penelitian dengan hasil menunjukkan bahwa permasalahan sertipikat ganda menimbulkan banyak permasalahan sehingga terdapat suatu sertipikat dimana objek yang tercantum dalam sertipikat tersebut tidak sesuai dengan yang seharusnya, melainkan tanahnya dimiliki oleh orang lain maka ada juga bukti kepemilikan yang sama antara dua sertipikat dengan satu objek yang disebut sertipikat ganda. Sertipikat ganda adalah sertipikat dengan bidang tanah yang sama. Jadi, satu bidang tanah dengan dua atau lebih data sertipikat yang berbeda. Sertipikat ganda mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penyelesaian sertipikat ganda dapat dilakukan dengan cara musyawarah yang ditempuh oleh para pihak, yaitu pemegang hak sebagai penggugat dan Kantor Pertanahan Kota Administrasi sebagai tergugat. Apabila tidak dapat dicapai secara musyawarah, maka Kantor Pertanahan Tata

¹⁷ D Nuraulia, B., Sugiarta, I.N., & Djauhari, 'Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon' (2019) 6 Jurnal Akta.

¹⁸ I Iswantoro, 'Strategi Dan Penanganan Penyelesaian Sengketa, Konflik Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman' (2021) 1 Jurnal Hak Asasi Manusia, Budaya dan Sistem Hukum.[1].

¹⁹ S Supriyono, 'Kajian Hukum Sertipikat Ganda Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Prosiding Konferensi Internasional ke-2 tentang Hukum, Ilmu Sosial, Ekonomi, dan Pendidikan*, ICLSSEE (2022).

Kota dapat melakukan penyelesaian secara sepihak dengan meninjau kembali penerbitan sertifikat ganda yang telah diterbitkan.

Penelitian terdahulu disajikan bertujuan membuktikan keaslian atau novelty padapenelitian ini. Maksudnya penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian lain yaitu, penelitian ini berfokus pada analisa masalah kekuatan atau status hukum akta yang di terbitkan notaris di Kodam III Banten, setelah muncul sertifikasi terdahulu dari ahli waris.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat disusun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda?
2. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli tanah terhadap gugatan ahli waris sebagai pemilik sertifikat Ganda?

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian berdasarkan fenomena sosial untuk mendapatkan data primer di bidang hukum. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis, karena penelitian ini diharapkan dapat memperoleh data yang menggambarkan dengan jelas apa yang dibahas dalam penelitian ini yakni bagaimana kekuatan hukum akta notaris jika ada ahli waris membawa sertifikat ganda. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, dimana data sekunder terdiri dari Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier.

a. Hukum Primer

- 1) UUD 1945 alinea keempat Republik Indonesia tentang perlindungan hukum;
- 2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2021 tentang hak pengelolaan;
- 3) Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UUPA tentang Pendaftaran tanah Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang, kepastian hukum;
- 4) UUPA Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang hak kepemilikan tanah;
- 5) Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 38 tentang pembuatan akta otentik;

- 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara Tanah;
 - 7) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, khususnya dalam Pasal 11 dan Pasal 12 Perda;
 - 8) Pada putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat.
- b. Sekunder
- 1) Artikel;
 - 2) Proceeding;
 - 3) Seminar;
 - 4) Jurnal;
 - 5) Kamus hukum, perundang undangan.
- c. Tersier
- 1) Ensiklopedia;
 - 2) Kamus bahasa inggris, dan indonesia.

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk penelitian ini adalah observasi, dan dokumentasi. Sedangkan data diperoleh dari penelitian ini akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu analisis data tanpa menggunakan rumus statistic karena data yang digunakan tidak berbentuk angka. Dengan demikian yang digunakan hanya dengan penjelasan logis saja kalimat berdasarkan kaidah hukum dan pendapat para ahli.

Faktor Yang Menyebabkab Terbitnya Sertifikat Ganda

Faktor penyebab sengketa sertifikat tanah ganda ini antara lain ketidaktahuan masyarakat, lemahnya aturan tentang pendaftaran tanah, kelalaian, dan adanya mafia tanah.

a. Ketidaktahuan masyarakat

Menururt Mahardika, Suwitra, & Dharsana,²⁰ Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah berisi data fisik (informasi tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian gedung atau bangunan di

²⁰ IM. Mahardika, i. N.R., suwitra, i. M., & dharsana, 'Penerbitan Surat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Indonesia' (2022) 23 Jurnal Administrasi Publik.[262].

atasnya bila dipandang perlu dan data yuridis (informasi tentang status tanah dan bangunan yang terdaftar, pemegang hak atas tanah dan hak pihak lain, serta beban mereka).²¹ Pendaftaran tanah proses yang menghasilkan sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah yang berisi data yuridis, kemudian dilampirkan surat. Ukuran yang berisi data fisik, kemudian diikat menjadi satu dan diberi sampul berwarna hijau dengan gambar burung garuda.

Hal ini berhubungan dengan ketidaktahuan masyarakat tentang pentingnya sertifikat secara autentik yang harus dimiliki, agar terhindar dari sengketa tanah seperti ini. Pada kasus ini sertifikat ganda terjadi karena masyarakat tidak atau kurang mengetahui bahwa sebelum melakukan pendaftaran tanah perlu mencari atau menganalisis apakah tanah tersebut sudah terdaftar atas sertifikat atau belum. kewajiban untuk melakukan penyelidikan atau penelitian mengenai status sertifikat tanah biasanya menjadi tanggung jawab pihak pembeli. Pembeli memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat yang sah dan telah didaftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, baik pembeli maupun penjual dapat melakukan penyelidikan atau penelitian mengenai status sertifikat tanah tersebut. Hal ini bertujuan untuk memastikan kejelasan dan keabsahan kepemilikan tanah sebelum melakukan transaksi jual beli. Dalam konteks ini, notaris juga dapat berperan dalam melakukan verifikasi dan pengecekan terhadap status sertifikat tanah. Notaris dapat memeriksa keabsahan sertifikat tanah yang ada dan memastikan bahwa sertifikat tersebut telah didaftarkan dengan benar.²² Oleh karena itu pada kesimpulannya adalah masalah sertifikat ganda yang terjadi di sini dari ketidaktahuan pembeli atau masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah secara autentik dan secara benar berdasarkan undang-undang pendaftaran

²¹ A. Parlindungan, *Registration of Land in Indonesia* (Mandar Maju 2009).

²² E Makarim, 'Modernisasi Hukum Notaris Masa Depan: Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan Cyber Notary Di Indonesia' (2011) 41 *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. [466].

tanah. Berdasarkan penjelasan Sugiarti²³ Tahapan penerbitan akta jual beli tanah dapat berbeda-beda tergantung pada persyaratan dan prosedur hukum tertentu di yurisdiksi tertentu. Akta yang ditandatangani kemudian diserahkan kepada kantor pendaftaran tanah terkait notaris /PPAT. Akta tersebut didaftarkan untuk secara resmi mengalihkan kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Langkah ini penting untuk membangun kepemilikan sah dan melindungi hak pembeli. Selanjutnya, pembayaran dan Transfer yang disepakati kepada penjual, dan penjual menyerahkan kepemilikan properti kepada pembeli. Pada tahap ini melibatkan pertukaran kunci, dokumen, dan barang-barang lain yang diperlukan. Penting untuk diingat bahwa tahapan ini dapat bervariasi tergantung pada hukum dan peraturan setempat.

Sumanto²⁴ menjelaskan hasil penelitian bahwa sertifikat Hak milik adalah catatan hak atas tanah seseorang yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional orang yang berhak atasnya. Sertifikat hak atas tanah memiliki bukti yang kuat mengenai fisiknya dan data yuridis yang terkandung di dalamnya, sepanjang data itu sesuai dengan data yang terkandung di dalamnya dalam surat ukur dan buku tanah (register) didalamnya, yang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Akibatnya, terjadi sengketa tanah karena ada dua sertifikat di atas sebidang tanah yang sama karena beberapa alasan. Penelitian ini dibatasi pada sengketa tanah pada sertifikasi judul untuk didiskusikan. Saya berpendapat bahwa ke depan Badan Pertanahan Nasional harus bertanggung jawab mengubah sistem manajemen administrasinya. Penelitian ini terbatas pada sengketa tanah sampai dengan judul sertifikat untuk diskusi, dan disadari bahwa itu dapat diperbaiki di masa mendatang. Ini penelitian mengandung keunikan penelitian.

²³ I Sugiarti, 'Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt. G/2016/Pn Smn)'.

²⁴ L Sumanto, 'Sengketa Tanah Akibat Dua Sertifikat Hak Milik Sebidang Tanah Di Indonesia', *International Conference of Science Management Art Research Technology* (2020).

b. Lemahnya aturan tentang pendaftaran tanah atau kelalaian

Aturan pendaftaran tanah sudah dijelaskan pada peraturan pendaftaran tanah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Presiden Republik Indonesia nomor 18 Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Namun, ada beberapa notaris yang tidak menggunakan tahap-tahapan sesuai dengan perundang-undangan, sehingga terjadilah kelalaian seperti masalah sertifikat ganda tersebut. Pada masalah sertifikat ganda pihak notaris kurang adanya penelitian dan menganalisa lebih dalam tentang status dari tanah tersebut. Tanah yang statusnya adalah tanah adat itu perlu untuk menganalisis dari seluruh ahli waris apakah benar-benar tanah tersebut sudah siap dijual atau belum.

Hasil penelitian Mahardika, Suwitra & Dharsana²⁵ menunjukkan bahwa perlindungan hukum kepemilikan hak atas tanah terhadap tumpang tindih sertifikat adalah pemilik Sertifikat dapat mengajukan gugatan karena adanya Sertifikat yang sama dalam bidang yang sama dan memberikan pembuktian di pengadilan bagi para pihak yang bersengketa. Kewenangan BPN adalah melakukan kegiatan administrasi pertanahan mulai dari pengumpulan tanah sampai dengan penerbitan sertifikat. Selain itu, BPN juga berperan sebagai penengah atau saksi ketika terjadi sengketa tumpang tindih sertifikat karena BPN hanya menerbitkan 3 sertifikat setelah data benar-benar valid. BPN akan menunggu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrah*) untuk selanjutnya membatalkan penerbitan akta sengketa di

²⁵ IM. Mahardika, I.N.R., Suwitra, I.M., & Dharsana, 'Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih' (2022) 11 Jurnal Penelitian Internasional dalam Bisnis dan Ilmu Sosial.[248].

pengadilan. Dari salah satu kasus sertifikat ganda yang dikemukakan oleh Tra,²⁶ terlihat hakim Pengadilan Negeri dan kasasi telah salah menerapkan hukum yaitu penggugat menggunakan bukti lama berupa Eigendom Number 9703 yang merupakan bekas tanah Eigendom milik Raden Harsa Nata Sastra Nagara sejak 27 Desember 1907 dan tidak suatu bukti yang sah. Pentingnya fungsi penyuluhan hukum bagi Notaris sebagaimana dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a e UUJN. Kegiatan pendidikan hukum merupakan salah satu sosialisasi untuk menggambarkan bagaimana keadilan itu. Hukum nasional tidak bisa menjamin terwujudnya keadilan ini. Fungsi penyuluhan hukum juga bersifat preventif, korektif, presevatif dan ukuran perkembangan

c. Adanya pendaftaran tanah illegal

Seseorang yang memperjualbelikan tanah yang statusnya hanya sebagai perantara, namun melakukan pendaftaran tanah secara illegal yang bertujuan agar para pembeli yakin bahwa tanah tersebut sudah sah legal sesuai dengan pendaftaran tanah. Dalam hal ini yang menjadi tersangka adalah mafia tanah dan notaris illegal memberikan sertifikat tanah padahal tanah tersebut sudah bersertifikat terlebih dahulu. Untuk menghindari hal-hal yang seperti ini, maka masyarakat perlu adanya kesigapan atau tindakan sendiri untuk mengecek apakah sertifikat yang ditunjukkan pada tanah yang akan dibeli tersebut sudah benar-benar otentik dan asli berdasarkan undang-undang pendaftaran tanah, masyarakat perlu mengeceknya sendiri di akta notaris terdekat.

Kekuatan hukum akta notaris jual beli tanah terhadap gugatan ahli waris sebagai pemilik sertifikat ganda

Pada putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015. Dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat bahwa dalam menilai keabsahan salahsatu dari 2 (dua)

²⁶ AEA Tr, 'Hakikat Penawaran Umum Notaris Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Barat (Eigendom Verklaring)' (2021) 2 Jurnal Internasional Sosial, Kebijakan Dan Hukum.[1].

bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum. Pendapat tersebut ditegaskan lagi dalam putusan No. 290 K/Pdt/2016 (Lisnawati vs Ivo La Bara, dkk.) tanggal 17 Mei 2016, dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016 (Nyonya Rochadini, dkk. Vs Pintardjo Soeltan Sepoetro dan Nyonya Janda Mumahhaimawati) tanggal 19 Mei 2016. Dalam putusan tersebut MA menyatakan bahwa:

“Bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”

Pada tahun 2017, MA tetap konsisten dengan pendapat tersebut di atas. Hal ini terlihat dalam putusan MA No. 170 K/Pdt/2017 (Hamzah vs Harjanto Jasin, dkk.) tanggal 10 April 2017; Putusan No. 734PK/Pdt/2017 (Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 19 Desember 2017; dan Putusan No. 1318 K/Pdt/2017 (Drs Anak Agung Ngurah Jaya vs Anak Agung Putri dan A.A. Ngurah Made Narottama) tanggal 26 September 2017.

Pertimbangan hukum putusan No. 734PK/Pdt/2017 menyatakan bahwa jika ditemukan adanya 2 akta otentik maka berlaku kaedah sertifikat yang terbit lebih dahulu adalah sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1458 yang kemudian diperpanjang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis atas nama Turut Tergugat I (PT Propelat) yang kemudian oleh PT Propelat dijual kepada Termohon Peninjauan Kembali tanggal 11 Februari 1993, lebih dulu dapat Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 yang terbit tanggal 11 November 1998. Selain itu gugatan atas adanya sertifikat ganda tersebut juga harus menjadikan Kantor Pertanahan setempat sebagai pihak tergugat atau turut tergugat. Tidak ditariknya pihak Kantor Pertanahan sebagai pihak mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena apabila gugatan dikabulkan dapat berakibat putusan tidak dapat dilaksanakan. Hal ini ditegaskan dalam putusan MA No. 3029 K/Pdt/2016 tanggal 26 Januari 2017 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sekayu No. 14/Pdt.G/2015/PN.Sky tanggal 29 Desember 2015.

Pasal 1 (1) dari UU No. 2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Notaris (selanjutnya disebut UUJN 2014) menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang adalah autentikasi dibuat untuk membuat akta otentik dan memiliki otoritas lain yang dirujuk dalam hal ini undang-undang atau undang-undang lainnya. Notaris publik jabatannya dikatakan karena notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah. Sehubungan dengan notaris sebagai pejabat umum, sesuai Pasal 15 (1) UUJN 2014 mengatakan sebagai berikut:

“Notaris berwenang membuat akta otentik dari segala akta, perjanjian, dan menyatakan membutuhkan peraturan perundang-undangan dan/atau diwajibkan oleh pemangku kepentingan untuk dituangkan dalam dokumen otentik, memastikan penciptaan date dari tindakan tersebut, simpan tindakan tersebut, berikan grosse, salin dan tanda kutip perjanjian, itu selama pembuatannya tidak juga ditugaskan atau dikecualikan ke pejabat atau orang lain yang ditunjuk oleh undang-undang Langkah penting menuju pengurangan konflik adalah pemahaman yang lebih baik tuntutan dan kepentingan yang tampak dan - meskipun mereka tidak dapat mengharuskan sarily dapat disembuhkan jika sebelumnya terluka - perasaan yang mendasarinya dan emosi juga. Informasi penting untuk menemukan solusi yang memadai setiap konflik (tanah) diperoleh dengan meningkatkan pemahaman ini posisi dan sikap pihak-pihak yang berkonflik”.

Berdasarkan analisis putusan dari masalah sengketa tanah yang bersertifikat ganda tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa akta notaris yang diterbitkan pada Kodam III militer di Banten tidak mempunyai kekuatan hukum. Berdasarkan putusan MA berpendapat:

*“...bahwa dalam menilai keabsahan salahsatu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwasertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum”.*²⁷

Oleh karena itu sertifikat dengan penerbitan terlebih dahulu yaitu ahli waris adalah yang sah dan memiliki kekuatan hukum. Untuk penyelesaian selanjutnya adalah dengan cara negoisasi dan mediasi antara kedua belah pihak, apakah ukuran tanah yang dimiliki oleh ahli waris tersebut diberikan atau dalam bentuk kompensasi ataupun dengan kesepakatan lainnya. Konsolidasi dan mediasi dipimpin juga oleh pengadilan di lain waktu agar mendapatkan

²⁷ ‘Direktori Putusan Mahkamah Agung, Pada Putusan No. 976 K/Pdt/2015’ (n 15).

kesepakatan dan tidak ada kedua belah pihak yang dirugikan dalam hal ini dengan tujuan akhir perdamaian.

Hal ini sesuai penjelasan dari Harnum, Karjoko, & Purwadi²⁸ menambahkan bahwa Kurangnya kepastian hukum bagi pemilik tanah/harta menjadi alasan digunakannya sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia, dalam Pasal 64 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah terkait publikasi tanah negatif yang menempatkan pemerintah sebagai sebatas fasilitator pendaftaran tanah yang dipadukan dengan katalisator yaitu masyarakat, rawan menjadi sumber kekeliruan dalam prosesnya dikarenakan menghadapi berbagai permasalahan yang berbeda beda pada setiap lokusnyakarena bagi pejabat pendaftaran tanah tidak ada keharusan untuk memeriksaatas nama siapa pendaftaran haknya.²⁹ Menurut temuan, karena meskipun pemilik terdaftar sebagai pemilik tanah pada sertifikat, pemilik dapat masih menghadapi gugatan dari mereka yang merasa memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Dampak negatif dari sistem publikasi terhadap penerbitan sertifikat ganda di Bandar Lampung adalah tidak mendapat perlindungan hukum karena tidak berdasarkan asas keadilan, karena sertifikat hak atas tanah dapat digugat oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah. kepentingan di tanah dan percaya mereka telah dirugikan.

Hasil penelitian Resmiyanti, Khisni, & Sulchan³⁰ juga menambahkan bahwa 1). Penyelesaian perselisihan atas sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indramayu yang memanggil para pihak yang bersengketa untuk mediasi. Jika mediasi tidak berhasil dan kasus dilanjutkan dengan proses. Proses penyelesaiannya dengan persidangan. Aspek yang mempengaruhi hakim menentukan pilihan tindakan dalam penyelesaian suatu sengketa yaitu ganda

²⁸ H Harnum, A.A.S., Karjoko, L., & Purwadi, 'Implikasi Sistem Publikasi Negatif Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Di Kota Bandar Lampung' (2021) 12 Penyelidikan Kualitatif Online Turki.

²⁹ LA Gunawan, G., Anggraeni, H. Y., & Pramesty, 'Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif' (2023) 5 UNES Law Review.[1962].

³⁰ A Resmiyanti, T., Khisni, A., & Sulchan, 'Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indramayu' (2021) 6 Jurnal Akta.

sertifikat dalam hal pembuktian, karena fakta dan peristiwa s sebagai kasus utama akan hakim yang diketahui dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa 2). Hambatan dalam penyelesaian akta ganda di Kabupaten Indramayu yang dilakukan pihak yang bersengketa tidak datang dalam mediasi, data yang disampaikan di tanah pertanyaan tidak jelas, masing-masing pihak ingin memenangkan kasus dan pentingnya kepentingan mereka sendiri. Solusi yang bisa dilakukan adalah mediator memberikan saran kepada para pihak agar lebih banyak yang dapat bekerjasama mengikuti proses hukum, sehingga prosesnya dapat diselesaikan Keadilan dan dibutuhkan waktu yang lama.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil temuan dan analisis yang ada di pembahasan, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan terbitnya sertifikat ganda adalah ketidaktahuan masyarakat yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat tentang proses pendaftaran tanah sesuai dengan perundang-undangan. Masyarakat atau pihak notaris melakukan kelalaian tidak menganalisis status atas tanah tersebut secara mendalam oleh semua ahli waris. Ketidaktahuan atas tanah yang sudah memiliki sertifikat terlebih dahulu itu akhirnya menimbulkan masalah pada pembeli atau pemilik kedua. Kemudian lemahnya aturan tentang pendaftaran tanah yaitu aturan pendaftaran tanah yang disepakati notaris terdekat tidak detail sehingga penyelidikan tidak dilakukan secara mendalam terhadap para ahli waris hal ini mengakibatkan proses pendaftaran tanah dapat dilakukan meskipun tanah sudah bersertifikat. Selanjutnya, seorang perantara mendaftarkan tanah secara ilegal pada notaris yang ilegal juga. Sehingga prosedur pendaftaran tanah tidak dilakukan sesuai dengan undang-undang dan pada akibatnya munculnya sertifikat ganda seperti ini. Kekuatan hukum akta notaris jual beli tanah terhadap adalah tidak memiliki kekuatan hukum karena apabila terjadi sertifikat ganda di mana setelah dianalisis keduanya memiliki keotentikan yang sama, maka sertifikat yang berlaku dan memiliki kekuatan hukum adalah sertifikat yang terlebih dahulu diterbitkan.

Daftar Bacaan

Buku

Ghansham Anand, S. H., & Kn M, *Characteristics of Notary Office in Indonesia* (Prenada Media 2018).

Hermit H, *How to Obtain Land Certificates: Freehold Land, State Land, Regional Government Land, and Transfer of Names* (CV Mander Forward 2009).

Parlindungan A., *Registration of Land in Indonesia* (Mandar Maju 2009).

Supriadi S, *Ethics and Responsibilities of the Legal Profession in Indonesia* (Graphics Light 2023).

Wehrmann B, *Panduan Praktik Untuk Menangani Sengketa Tanah* (2008).

Yamin L and ARLM, *Land Registration Law* (Mandar Maju 2008).

Jurnal

Ardiansyah, G. M., Mangku, D. G. S., & Yuliantini NPR, 'Settlement of Dual Certificate Ownership Disputes Based on Government Regulation Number 24 of 1997 in Banyuwangi Regency (Case Study of Land Disputes in Klatak Village, Banyuwangi Regency)' (2022) 5 Journal of the Yustisia Community 223.

Aryani, V.F., & Pulungan M., 'Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Penyalahgunaan Amanah Terkait Penggelapan Sertipikat' (2021) 24 Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum 256.

Dewandaru P., 'Land Dispute Resolution Against Multiple Certificates at the National Land Agency' (2020) 13 Notary 2.

Dilanga RA, 'Certificate of Ownership of Land Rights Is Authentic Evidence According to the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960' (2017) 6 Lex Crimen 138 'Direktori Putusan Mahkamah Agung, Pada Putusan No. 976 K/Pdt/2015' <<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5e7f0f404eb246313430383334.html>>.

Erfamiati, A. D., Dantes, K. F., & Ardhya SN, 'Efforts to Resolve Land Rights Disputes Against Ownership of Multiple Certificates at the Karangasem Regency National Land Agency' (2022) 5 Journal of the Yustisia Community 431.

Ghansham Anand, S. H., & Kn M, *Characteristics of Notary Office in Indonesia*

(Prenada Media 2018).

Gunawan, G., Anggraeni, H. Y., & Pramesty LA, 'Perlindungan Hukum Dan Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Berdasarkan Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif' (2023) 5 UNES Law Review 1962.

Harnum, A.A.S., Karjoko, L., & Purwadi H, 'Implikasi Sistem Publikasi Negatif Terhadap Penerbitan Sertifikat Ganda Di Kota Bandar Lampung'' (2021) 12 Penyelidikan Kualitatif Online Turki.

Hermit H, *How to Obtain Land Certificates: Freehold Land, State Land, Regional Government Land, and Transfer of Names* (CV Mander Forward 2009).

Iswantoro I, 'Strategi Dan Penanganan Penyelesaian Sengketa, Konflik Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman' (2021) 1 Jurnal Hak Asasi Manusia, Budaya dan Sistem Hukum 1.

Mahardika, i. N.R., suwitra, i. M., & dharsana IM., 'Penerbitan Surat Tumpang Tindih Hak Atas Tanah Di Indonesia' (2022) 23 Jurnal Administrasi Publik 262.

Mahardika, I.N.R., Suwitra, I.M., & Dharsana IM., 'Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Tumpang Tindih' (2022) 11 Jurnal Penelitian Internasional dalam Bisnis dan Ilmu Sosial 248.

Makarim E, 'Modernisasi Hukum Notaris Masa Depan: Kajian Hukum Terhadap Kemungkinan Cyber Notary Di Indonesia' (2011) 41 Jurnal Hukum dan Pembangunan 466.

Manurung R, 'Proses Peninjauan Jual Beli Aspek Hukum Sengketa Tanah Warisan Tinggi (Analisis Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2015/Pn.Bsk)' (2022) 3 Jurnal Internasional Penelitian Pendidikan dan Ilmu Sosial (IJERSC) 140.

Mykhayliv M, 'Pendaftaran Hak Atas Warisan Menurut Hukum Perdata Internasional' (2021) 8 Kewirausahaan, Ekonomi dan Hukum 11.

Nuraulia, B., Sugiarta, I.N., & Djauhari D, 'Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertipikat Ganda Di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon' (2019) 6 Jurnal Akta.

Parlindungan A., *Registration of Land in Indonesia* (Mandar Maju 2009).

Pratiwi, S.H., Fendri, A., & Benni B, 'Kewenangan Dan Kedudukan Akta Notaris

Di Bidang Pertanahan' (2019) 6 International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding 393.

Resmiyanti, T., Khisni, A., & Sulchan A, 'Sengketa Sertifikat Ganda Pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Indramayu' (2021) 6 Jurnal Akta.

Sakai M, 'Solutions to Land Disputes in the Era of Political Reform and Decentralization in Indonesia' [2014] Indonesian Anthropology.

Sugiarti I, 'Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt. G/2016/Pn Smn)'.

Sumanto L, 'Sengketa Tanah Akibat Dua Sertifikat Hak Milik Sebidang Tanah Di Indonesia', *International Conference of Science Management Art Research Technology* (2020).

Supriadi S, *Ethics and Responsibilities of the Legal Profession in Indonesia* (Graphics Light 2023).

Supriyono S, 'Kajian Hukum Sertifikat Ganda Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah', *Prosiding Konferensi Internasional ke-2 tentang Hukum, Ilmu Sosial, Ekonomi, dan Pendidikan*, ICLSSEE (2022).

Tr AEA, 'Hakikat Penawaran Umum Notaris Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Barat (Eigendom Verklaring)' (2021) 2 Jurnal Internasional Sosial, Kebijakan Dan Hukum 1.

Wahanisa, R., Hidayat, A., Riyanto, R.B., & Anggono BD, 'Permasalahan Sengketa/ Konflik Pengadaan Tanah Terhadap Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia' (2010) 10 Jurnal Internasional 321.

Wehrmann B, *Panduan Praktik Untuk Menangani Sengketa Tanah* (2008).

Yamin L and ARLM, *Land Registration Law* (Mandar Maju 2008).

Laman

Direktori Putusan Mahkamah Agung, Pada Putusan No. 976 K/Pdt/2015' <<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5e7f0f404eb246313430383334.html>>.

How to cite: Ade Irma Octarianti, Sekar Pramesti Negara, Farel Aditya Maksam, 'Kekuatan Hukum Gugatan Ahli Waris Pemilik Sertifikat Ganda dan Akta Jual Beli Tanah' (2023) 6 Notaire.