



MEKANISME HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIMILIKI OLEH AHLI WARIS YANG BELUM DEWASA DI KABUPATEN NGAWI

Hanif Ikhsandar¹, Susilowardani², Novita Alfiani³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Surakarta

Jl. Raya Palur Km.05 Jaten, Karanganyar, Jawa Tengah

e-mail: hanifikhsandar03@gmail.com¹

Received 02-06-2024 | Revised form 29-06-2024 | Accepted 17-07-2024

Abstract

The purpose of this study is to find out the legal mechanism of transfer of land ownership by minor heirs in Ngawi Regency and identify problems that hinder the transfer of land ownership. This study uses a qualitative approach through the method of primary data collection with field research and interviews, as well as through the secondary data collection method with literature study by reading relevant regulations and literature books. The results of this study are (1). In carrying out legal acts of transfer of ownership of land owned by minor heirs in Ngawi Regency, the existence of guardians and court determinations to strengthen the legal validity of the guardianship to ensure that the rights and interests of the minor heirs can be fulfilled properly. The importance of the guardian and the determination of the court is as a condition for making a deed made by the Land Deed Making Official, where in making the deed as proof of legality and legal validity of the transactions carried out which are then used for the registration process.

Keywords: Transfer of Land Ownership, Immature Heirs

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini ialah mengetahui mekanisme hukum peralihan hak milik atas tanah oleh ahli waris yang belum dewasa di Kabupaten Ngawi serta mengidentifikasi permasalahan yang menghambat peralihan hak milik atas tanah tersebut. Penelitian ini mempergunakan pendekatan kualitatif melalui metode pengumpulan data primer dengan penelitian lapangan dan wawancara, serta melalui metode pengumpulan data sekunder dengan studi kepustakaan dengan membaca peraturan serta buku-buku literatur yang relevan. Hasil penelitian ini yaitu (1). Dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa di Kabupaten Ngawi adanya wali dan penetapan pengadilan untuk memperkuat keabsahan hukum dari perwalian guna memastikan bahwa hak-hak dan kepentingan ahli waris yang belum dewasa tersebut dapat terpenuhi dengan baik. Pentingnya wali dan penetapan pengadilan tersebut adalah sebagai syarat pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT, dimana dalam pembuatan akta tersebut sebagai bukti legalitas dan keabsahan hukum atas transaksi yang dilakukan yang selanjutnya digunakan untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2). Kurangnya keterbatasan akses layanan hukum dan minimnya pengetahuan tentang proses hukum menjadi hambatan utama dalam proses peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Ahli Waris Yang Belum Dewasa

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



A. PENDAHULUAN

Kehadiran tanah dalam kehidupan manusia merupakan aspek yang esensial dan tak terpisahkan. Manusia secara fundamental bergantung pada tanah untuk keberlangsungan hidupnya, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai sumber utama bahan pangan. Tanah bukan hanya merupakan bentuk kekayaan material semata, namun juga menjadi bagian penting dari perjalanan hidup individu, mulai dari kelahiran hingga akhir hayatnya. Segala aktivitas manusia, dari yang paling sederhana seperti berjalan hingga yang kompleks, tidak terlepas dari keterlibatan dengan tanah. Tanah menjadi fondasi bagi kegiatan sehari-hari manusia, bahkan ketika individu tersebut tidak memiliki kepemilikan atas tanahnya atau tidak dikenakan biaya ketika menggunakan lahan milik orang lain.

Tanah tidak hanya berperan sebagai tempat bagi individu untuk berpijak dan berkembang, tetapi juga sebagai elemen penting dalam perekonomian masyarakat. Untuk memperoleh hak atas tanah, diperlukan proses hukum yang melibatkan peralihan atas kepemilikannya. Proses ini dilakukan secara sengaja supaya hak atas tanah dapat dialihkan secara sah dari pihak yang memberi alih untuk pihak yang menerima atas hak tersebut.

Proses peralihan tersebut sering kali menimbulkan kompleksitas dan potensi sengketa hukum. Hal ini terutama terjadi ketika penyelesaian masalah terkait proses ini menjadi berlarut-larut. Salah satu contohnya ketika ahli waris belum memiliki kapasitas hukum penuh, sama halnya dengan kasus ahli waris yang belum dewasa.

Meskipun memiliki hak hukum atas tanah tersebut, mereka sering mengalami kesulitan dalam mengalihkan hak kepemilikan tanah yang dimilikinya secara efektif. Peralihan hak milik, terutama jika berupa aset properti seperti sertifikat hak atas tanah, sering kali menjadi kompleks bagi mereka yang belum cukup umur. Keterbatasan kapasitas hukum ahli waris yang belum dewasa ini menambah tingkat kesulitan dalam mengalihkan haknya, yang sering kali memerlukan intervensi dari wali atau pihak ketiga untuk memastikan kepentingan terbaik dari ahli waris tersebut.

Secara umum, terdapat variasi dalam batasan usia dewasa dan belum dewasa diberbagai aturan di Indonesia, yang mencerminkan konteks dan tujuan masing-masing hukum tersebut. Meski demikian, batas umum yang sering digunakan adalah 18 tahun, kecuali dalam beberapa kasus yang menggunakan usia 21 tahun atau mempertimbangkan status pernikahan. Perbedaan ini menunjukkan adaptasi hukum

terhadap kebutuhan spesifik dalam berbagai bidang, seperti perlindungan anak, ketenagakerjaan, masyarakatan, dan hak asasi manusia.

Adanya ketentuan mengenai usia dewasa ini memiliki implikasi yang luas, termasuk dalam konteks hak kepemilikan dan pengelolaan properti. Seseorang yang dianggap belum dewasa memerlukan perwalian atau pendampingan hukum dalam melakukan tindakan yang berkaitan dengan kepemilikan properti, seperti penjualan atau peralihan hak atas tanah. Ini menjadi penting untuk memastikan bahwa tindakan hukum yang diambil oleh atau atas nama individu yang belum dewasa tersebut sah dan dapat melindungi kepentingan mereka.

Sertipikat dikeluarkan sesuai prosedur pendaftaran tanah, sebagai proses pendaftaran yang baru didapatkan individu maupun lembaga hukum. Pendaftaran tanah memiliki 3 tujuan, yaitu memberi kepastian hukum serta jaminan untuk pemilik hak atas tanah, menginformasikan seluruh pihak yang memiliki kepentingan, termasuk Pemerintah, dan menyelenggarakan administrasi pertanahan yang tertib. Tujuan ini selaras dengan fungsi sertifikat tanah, yaitu memberi kepastian serta jaminan hukum untuk pihak terkait. Jadi, sertipikat hak milik atas tanah menjadi bukti yang memperlihatkan bukti kepemilikan individu maupun badan hukum atas tanah maupun bangunan. Dengan sertifikat ini, pemilik dapat menguasai tanah dan bangunan secara sah dan memiliki kepastian hukum.

Berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan tentang fenomena ahli waris yang belum dewasa, ketika berlangsungnya peralihan hak atas tanah yang dimilikinya, penting untuk mempertimbangkan kepastian hukum untuk ahli waris dibawah umur tersebut. Dalam konteks ini, sertipikat tanah yang valid sangat diperlukan untuk memastikan bahwa proses peralihan hak berlangsung secara legal dan transparan. Ahli waris yang belum dewasa atau tidak sepenuhnya memahami proses hukum memerlukan dukungan tambahan untuk memastikan hak mereka terjaga.

Ahli waris yang belum dewasa selama berlangsungnya peralihan hak tersebut melibatkan dinamika yang kompleks. Meskipun mereka memiliki hak yang dijamin oleh hukum atas harta yang dimilikinya secara sah. Proses peralihan hak tersebut melibatkan langkah-langkah hukum yang perlu dilakukan dengan benar sesuai peraturan yang berlaku, bukan hanya sebagai masalah administratif semata. Ini menuntut pertimbangan etis dan praktis yang memengaruhi kepentingan dan kesejahteraan anak.

Khususnya dalam konteks sertipikat hak milik atas tanah, Pasal 16 Juncto Pasal 53 UUPA, hak atas tanah merupakan hak yang memungkinkan seseorang untuk

menggunakan tanah yang dimilikinya¹. Terhadap anak-anak yang belum dewasa, diberlakukan Pasal 307 KUHPerdara yang menegaskan kewajiban pihak yang berkuasa atas anak dibawah umur untuk mengurus harta benda yang dimiliki anak tersebut.²

Hal tersebut berarti bahwa wali atau orang yang bertanggung jawab atas anak dibawah umur memiliki kewajiban hukum untuk mengelola warisan tersebut demi kepentingan anak. Mereka harus bertindak dengan itikad baik dan kepentingan terbaik anak sebagai pertimbangan utama. Ini adalah aspek terpenting dalam memberi kepastian bahwasanya hak-hak anak yang belum dewasa terlindungi dan bahwa harta warisan digunakan atau dikelola secara bijaksana demi kesejahteraan mereka.

Mekanisme peralihan hak milik atas tanah oleh ahli waris yang belum dewasa, terutama jika berbentuk sertipikat hak milik atas tanah, seringkali menjadi kompleks. Mekanisme hukum yang ada mungkin tidak secara memadai mengakomodasi kebutuhan ahli waris yang belum dewasa terutama dalam melakukan peralihan hak dalam bentuk sertipikat hak milik atas tanah, mungkin menghadapi kesulitan serta rentan terhadap risiko penyalahgunaan oleh pihak lain. Oleh karena itu, penting untuk mengidentifikasi dengan jelas bagaimana mekanisme hukum peralihan hak yang ada sehingga dapat memberikan jaminan yang memadai bagi mereka yang belum dewasa.

Dalam praktek peralihan tersebut di Kabupaten Ngawi, penting untuk menjalankan mekanisme penetapan pengadilan yang diajukan di Pengadilan Agama oleh wali yang hidup terlama guna memperkuat keabsahan hukum dari perwalian. Langkah ini sangat penting untuk memberikan jaminan baik terhadap hak-hak ahli waris yang belum dewasa, sehingga mereka dapat melaksanakan tindakan hukum dalam peralihan hak milik atas tanah secara efektif berdasarkan aturan yang ada.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan penjelasan diatas terdapat rumusan masalah diantaranya :

1. Bagaimana mekanisme hukum peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa di Kabupaten Ngawi?
2. Apa hambatan dalam peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa di Kabupaten Ngawi?

¹ Wanda Inggrit Pramesti, "Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Masih di Bawah Umur," *Jurnal Bevinding* 1, no. 03 (2023): 5-13.

² Cindy Nathasya Wattimena, "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Belum Dewasa Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata" (UAJY, 2017), 1-8.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini mempergunakan pendekatan kualitatif untuk melakukan analisis mendalam tentang mekanisme hukum yang berlaku dalam peralihan hak milik atas tanah oleh ahli waris yang belum dewasa, serta hambatan yang ada dalam proses tersebut. Penelitian ini berjenis penelitian deskriptif analitis. Penelitian deskriptif akan digunakan untuk menggambarkan secara detail mekanisme hukum yang berlaku. Pendekatan analitis akan digunakan untuk menganalisis hambatan yang ada dalam proses peralihan tersebut. Penulis mempergunakan sumber data primer dan sekunder. Data primer didapatkan dengan melaksanakan wawancara, sementara data sekunder dari buku, artikel yang terdapat pada jurnal ilmiah, artikel, hasil penelitian baik skripsi, tesis maupun disertasi dan sumber literatur lain yang relevan dengan topik ini dapat difungsikan untuk memperkuat dan memperdalam analisis penelitian.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Mekanisme Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dimiliki Oleh Ahli Waris Yang Belum Dewasa Di Kabupaten Ngawi

Peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa di Kabupaten Ngawi melibatkan berbagai prosedur hukum yang dirancang untuk melindungi hak-hak anak dibawah umur. Mekanisme hukum yang ada bertujuan memastikan bahwa peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada prakteknya di Kabupaten Ngawi, penting untuk menjalankan mekanisme penetapan pengadilan guna memperkuat keabsahan hukum dari perwalian. Langkah ini sangat penting untuk menjamin terhadap hak-hak ahli waris yang belum dewasa, sehingga mereka dapat mengalihkan harta yang dimilikinya dengan cara yang efektif berdasarkan aturan yang ada.

Ahli waris yang belum dewasa, yang belum cakap hukum, memerlukan wali untuk mewakili mereka dalam segala urusan hukum, termasuk transaksi peralihan hak milik atas tanah. Pasal 50 ayat (1) dan (2) UU No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwasanya anak yang belum berusia 18 tahun atau belum pernah menikah, dan tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali. Wali ini bertanggung jawab atas pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.³

³ Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Pasal 47 UU No 1 Tahun 1974 mengenai Perkawinan, mengemukakan orang tua merupakan wali untuk anak mereka dalam semua perbuatan hukum. Jika orang tua anak tidak mempunyai kecakapan hukum atau keberadaannya tidak ada yang mengetahui, pengadilan dapat menunjuk wali dari Balai Harta Peninggalan (BHP) atau badan hukum lain untuk mewakili anak. BHP bertindak sebagai pengawas dalam pelaksanaan perwalian untuk memastikan tidak terjadi penyalahgunaan wewenang. Wali yang ditunjuk oleh pengadilan harus memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk memiliki integritas dan kapasitas hukum yang memadai.

Sebelum peralihan tersebut dilakukan, wali yang hidup terlama harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama supaya memperoleh izin perwalian. Perwalian ini harus diresmikan melalui penetapan pengadilan karena untuk memastikan bahwa wali bertindak demi kepentingan terbaik anak. Pengadilan bertugas untuk menilai dan menyetujui apakah transaksi perbuatan hukum yang akan dilaksanakan memang diperlukan dan bermanfaat bagi anak.

Dengan menjalankan prosedur yang sudah ditentukan Pengadilan, izin perwalian dan penetapan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang sah. Penetapan pengadilan memiliki peran penting sebagai syarat pembuatan Akta Peralihan Hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah .

Pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan yang ketat terkait peralihan hak milik atas tanah melalui PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 Ayat 1 dari Peraturan Pemerintah tersebut berisi bahwasanya setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.⁴ Ini berarti bahwasanya setiap transaksi yang melibatkan tanah harus disertai dengan dokumen resmi yang mengonfirmasi legalitas dan keabsahan transaksi tersebut.

Akta ini memegang peranan penting sebagai bukti legalitas transaksi dan peralihan hak. Tanpa akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, seseorang tidak akan mendapatkan sertifikat tanah, walaupun transaksi tersebut sah menurut hukum. Ini berarti bahwa meskipun transaksi tanah yang dilakukan sesuai ketentuan hukum, tanpa ada akta yang dibuat PPAT, proses pendaftaran tanah tidak bisa diselesaikan, dan sertifikat hak atas tanah tidak akan diterbitkan. Sehingga, akta tersebut menjadi dokumen penting yang diperlukan untuk legalisasi dan pengakuan resmi terhadap peralihan hak atas tanah.⁵

Pentingnya akta yang dibuat PPAT sebagai syarat formil dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah menekankan perlunya prosedur yang ketat dan

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ Aufika Hidayati, "ANALISA YURIDIS AKTA JUAL BELI SEBAGAI KEKUATAN HUKUM TERHADAP Peralihan HAK ATAS TANAH," *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan* 1, no. 01 (2022): 53–61.

terdokumentasi dengan baik dalam setiap transaksi properti. Sebagai bukti formal, akta PPAT tidak hanya memastikan keabsahan transaksi tetapi juga memberikan jaminan hukum untuk seluruh pihak yang terlibat. Tanpa dokumen ini, proses peralihan tersebut tidak dapat disahkan secara hukum.

Dalam menjamin hak anak sebagai ahli waris yang belum dewasa, pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT menjadi lebih signifikan. Proses peralihan hak atas tanah oleh ahli waris yang belum dewasa harus melalui mekanisme yang telah ditetapkan, termasuk pembuatan akta oleh PPAT. Perihal tersebut tidak hanya untuk memastikan keabsahan dan keamanan hukum transaksi, tetapi juga untuk memberikan jaminan hukum bagi anak.

Selain itu, regulasi yang mengatur pendaftaran tanah melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mencerminkan komitmen pemerintah dalam menciptakan transparansi dan akuntabilitas dalam setiap aspek transaksi properti. Dengan adanya dokumen resmi yang terverifikasi, pemerintah dapat mengawasi dan mengontrol proses peralihan tersebut secara lebih efektif. Ini juga membantu dalam mencegah praktik-praktik yang merugikan atau penyalahgunaan hak oleh yang tidak bertanggung jawab.

Perlu diingat bahwasanya akta yang dibuat oleh PPAT bukan sekadar dokumen administratif biasa. Ini adalah instrumen hukum yang memiliki kekuatan legalitas yang kuat dan diakui oleh lembaga-lembaga hukum. Oleh karena itu, setiap transaksi properti, termasuk peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa, harus memenuhi persyaratan pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT. Sehingga, penerapan regulasi ini tidak sekedar memberi kepastian hukum melainkan juga memberi jaminan yang lebih baik bagi pihak terkait..

Agar memiliki jaminan hukum maka dibutuhkan syarat mengenai prosedur peralihan hak tersebut. Peralihan hak milik atas tanah secara yuridis dilaksanakan tertulis oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah serta dilakukan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah oleh ahli waris yang belum dewasa, berdasarkan wawancara penulis dengan Marjuki, S.ST petugas loket Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Ngawi, terdapat beberapa syarat wajib untuk proses pendaftaran peralihan hak tersebut antara lain :

- 1) Surat Pengantar
- 2) Surat Permohonan Peralihan Hak
- 3) Surat Kuasa apabila permohonan tersebut dikuasakan
- 4) Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

- 5) Sertipikat Hak Milik atas Tanah asli yang telah tervalidasi buku tanah
- 6) Izin Perwalian dan Penetapan Pengadilan
- 7) Fotocopy Identitas para pihak terlegalisir pejabat yang berwenang
- 8) SPPT Tahun terbitan terbaru
- 9) Bukti Pelunasan Pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)
- 10) Validasi SSP PPH Final Pengalihan Hak atas Tanah
- 11) Informasi Nilai Tanah / Aset Properti
- 12) Validasi Pengecekan Sertipikat dimana sertipikat tersebut tidak sedang diagunkan, tidak terdapat blokir, dan tidak terdapat sengketa
- 13) Surat pernyataan tidak sengketa
- 14) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah

Dengan memenuhi syarat-syarat di atas, pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat diakui secara yuridis serta mempunyai kekuatan hukum yang sah.

2. Hambatan Dalam Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dimiliki Oleh Ahli Waris Yang Belum Dewasa Di Kabupaten Ngawi

Keterbatasan akses terhadap layanan hukum menjadi hambatan utama bagi para pihak. Pihak dari latar belakang sosio-ekonomi rendah seringkali mengalami kesulitan dalam mengakses bantuan hukum yang memadai. Faktor-faktor seperti biaya layanan hukum yang tinggi atau kurangnya fasilitas hukum yang tersedia di daerah mereka menjadi penghalang utama. Untuk mengatasi hambatan ini, langkah-langkah untuk meningkatkan akses terhadap layanan hukum perlu dipertimbangkan. Dengan demikian, akan lebih memungkinkan bagi pihak terkait untuk memahami dan memenuhi persyaratan formal dalam proses peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa.

Pada dasarnya, konstitusi Indonesia menjamin hak setiap individu untuk memperoleh jaminan atas hak-haknya dan mencari keadilan atas pelanggaran hak tersebut. Namun, dalam praktiknya, keterbatasan sumber daya dan infrastruktur hukum seringkali menjadi hambatan dalam mewujudkan hak bagi kelompok masyarakat.

Hambatan lain dalam proses peralihan hak tersebut adalah kurangnya pengetahuan tentang proses hukum. Keluarga yang kurang teredukasi atau tidak memiliki akses yang memadai terhadap informasi sering mengalami kesulitan dalam memahami persyaratan yang dibutuhkan serta tahapan yang dilaksanakan selama berlangsungnya proses tersebut.

Faktor-faktor yang menyebabkan kurangnya pengetahuan tentang proses hukum antara lain adalah tingkat pendidikan rendah, akses terbatas terhadap sumber informasi yang dapat dipercaya, serta kompleksitas prosedur hukum itu sendiri.

Keluarga yang tinggal di daerah pedesaan atau terpencil seringkali menghadapi kesulitan dalam memperoleh informasi hukum atau bantuan hukum yang berkualitas. Selain itu, bahasa yang digunakan dalam dokumen-dokumen hukum sering sulit dipahami bagi mereka yang tidak familiar dengan terminologi hukum.

Beberapa rekomendasi dapat diajukan untuk meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang proses hukum di Kabupaten Ngawi. Pertama, perlu adanya program edukasi hukum yang lebih intensif dan disesuaikan dengan tingkat pendidikan dan kebutuhan lokal. Kedua, pemerintah daerah dan organisasi non-pemerintah dapat bekerja sama untuk menyediakan bantuan hukum yang mudah diakses dan disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pedesaan.

E. KESIMPULAN

Mekanisme peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang belum dewasa di Kabupaten Ngawi memerlukan permohonan Izin Perwalian dan Penetapan Pengadilan yang diajukan kepada Pengadilan Agama oleh pihak wali yang hidup terlama. Penetapan Pengadilan menjadi dasar oleh PPAT dalam pembuatan akta atas peralihan hak dimana akta peralihan hak tersebut digunakan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak di Kantor BPN. Dengan adanya mekanisme ini, hak-hak ahli waris yang belum dewasa dapat terlindungi dengan baik.

Kurangnya pengetahuan setiap pihak dimana dalam perbuatan hukum atas peralihan hak tersebut harus memerlukan Penetapan Pengadilan dan Akta Peralihan Hak oleh PPAT. Upaya meningkatkan edukasi hukum, menyediakan bantuan hukum yang mudah diakses, menjadi penting untuk mengatasi masalah ini agar hak-hak hukum mereka dapat terlindungi secara efektif.

F. DAFTAR PUSTAKA

Pramesti, Wanda Inggrit. "Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Masih di Bawah Umur." *Jurnal Bevinding* 1, no. 03 (2023): 5-13.

Wattimena, Cindy Nathasya. "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Belum Dewasa Dalam Perspektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata." UAJY, 2017.

———. "Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan." Jakarta, 1974.

Pemerintah Pusat Indonesia. "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." Jakarta, 1997.

Hidayati, Taufika. “ANALISA YURIDIS AKTA JUAL BELI SEBAGAI KEKUATAN HUKUM TERHADAP Peralihan HAK ATAS TANAH.” *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan* 1, no. 01 (2022): 53–61.