



SIGn Jurnal Hukum

E-ISSN: 2685 – 8606 || P-ISSN: 2685 – 8614

<https://jurnal.penerbitsign.com/index.php/sjh/article/view/v4n2-15>

Volume 4 Issue 2: October 2022 – March 2023

Published Online: March 19, 2023

Article

The Authority of PPAT in Making AJB Related to Heritage Land Owned by a Minor

Kewenangan PPAT dalam Pembuatan AJB Terkait Tanah Warisan Milik Anak di Bawah Umur

Yuli Adha Hamzah*

Universitas Muslim Indonesia || yuliadha@umi.ac.id

*Corresponding Author

Arianty Anggraeny Mangarengi

Universitas Muslim Indonesia || ariantyanggraeny@umi.ac.id

How to cite:

Hamzah, Y. A., & Mangarengi, A. A. (2023). The Authority of PPAT in Making AJB Related to Heritage Land Owned by a Minor. *SIGn Jurnal Hukum*, 4(2), 364-375. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i2.253>



This work is licensed under a CC BY-4.0 License

ABSTRACT

This research aims to examine and analyze the authority of PPAT in making AJB related to heritage land owned by a minor and identify the factors that hinder the sale and purchase of heritage land rights. The study used normative and empirical research methods, including direct interviews and a literature review of legal materials. Results showed that the PPAT will conduct a preliminary examination of the documents of the sale and purchase of land rights to avoid problems arising due to failure to meet material and formal requirements. Specifically, the seller must attach the Court Decision on the legal guardian, the testator's death certificate, and the inheritor's certificate to fulfill the formal requirement of the legal acts. Furthermore, the factors that hinder the sale and purchase of heritage land rights: are document availability, coordination among related parties, legal and bureaucratic procedures, and personal or psychological factors. Therefore, it is recommended that PPAT, Courts, and other parties involved in the sale and purchase of heritage land rights actively improve communication and coordination. Additionally, it is essential to simplify legal procedures and bureaucracy associated with making AJB, including managing required documents such as the Court Decision on the legal guardian, the testator's death certificate, and the inheritor's certificate. Furthermore, legal training and education for PPAT and related parties are needed to increase understanding of the material and formal requirements that must be met in the legal act of the sale and purchase of heritage land rights.

Keyword: A Minor; Heritage Land; Legal Guardian; PPAT; Sale and Purchase.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kewenangan PPAT dalam pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur dan mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat jual beli hak atas tanah warisan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dan empiris, meliputi wawancara langsung dan studi literatur bahan hukum. Hasil menunjukkan bahwa PPAT akan melakukan pemeriksaan pendahuluan terhadap dokumen jual beli hak atas tanah untuk menghindari permasalahan yang timbul karena tidak terpenuhinya syarat materiil dan formil. Terkhusus, penjual harus melampirkan Putusan Pengadilan tentang wali yang sah, akta kematian pewaris, dan surat keterangan ahli waris untuk memenuhi syarat formil perbuatan hukum. Selanjutnya, faktor-faktor yang menghambat jual beli hak atas tanah warisan: ketersediaan dokumen, koordinasi antar pihak terkait, prosedur hukum dan birokrasi, serta faktor personal atau psikologis. Oleh karena itu, direkomendasikan agar PPAT, Pengadilan, dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam proses jual beli hak atas tanah warisan secara aktif meningkatkan komunikasi dan koordinasi. Selain itu, perlu dilakukan penyederhanaan prosedur hukum dan birokrasi yang terkait dengan pembuatan AJB, termasuk pengurusan dokumen-dokumen yang diperlukan seperti Putusan Pengadilan tentang wali yang sah, akta kematian pewaris, dan surat keterangan ahli waris. Selanjutnya, diperlukan pelatihan dan penyuluhan hukum bagi PPAT dan pihak-pihak terkait untuk meningkatkan pemahaman tentang syarat-syarat materiil dan formil yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum jual beli hak atas tanah warisan.

Kata Kunci: Anak di Bawah Umur; Jual Beli; Perwalian Anak; PPAT; Tanah Warisan.

INTRODUCTION

The Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning appointed the Land Deed Making Officer/ *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (PPAT) to represent the state's duties in making civil law documents related to land and property, as implicitly regulated in [Law Number 5 of 1960](#). The PPAT's authority in making these legal documents is proof of the transfer of land rights or the right of ownership to a condominium unit, as regulated in Article 2 section (1) of [Government Regulation Number 37 of 1998](#), amended by [Government Regulation Number 24 of 2016](#). Article 2 section (2) of [Government Regulation Number 37 of 1998](#) regulates that the legal act referred to in section (1) is as follows:

“Sale and purchase; exchange; grant; incorporation into a company (inbreng); joint property rights division; granting of Building Right/Use Right on Ownership Land; granting of Mortgage Right; granting of power to encumber Mortgage Right.”

PENDAHULUAN

Menteri Agraria dan Tata Ruang mengangkat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mewakili tugas negara dalam membuat surat-surat hukum keperdataan yang berkaitan dengan tanah dan properti, sebagaimana diatur secara implisit dalam UU Nomor 5 Tahun 1960. Kewenangan PPAT dalam pembuatan surat-surat hukum tersebut merupakan alat bukti pengalihan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa perbuatan hukum yang dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:

“Jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

The legal documents made by the PPAT are considered authentic deeds. For example, the PPAT makes a Deed of Sale and Purchase/*Akta Jual Beli* (AJB) related to a legal subject who wants to sell their land to someone else. The PPAT must examine the document files, verify the identity of the seller and owner, and check the Certificate of the Right of Ownership/*Sertifikat Hak Milik* (SHM) to land at the land office before making the AJB. The parties involved in making the AJB and carried out ahead of the PPAT are the seller, potential buyer, and at least two witnesses (Lidiyana & Rahayu, 2021).

On the other hand, a minor cannot perform legal acts due to the lack of capability as a legal subject, as regulated in [Law Number 30 of 2004](#), amended by [Law Number 2 of 2014](#). Article 39 section (1) of [Law Number 2 of 2014](#) regulates that:

"The appeared must fulfill the following conditions: at least 18 (eighteen) years old or married; and capable of performing legal acts."

As provision above, the standard for someone's capability is the same as regulated with [Law Number 23 of 2002](#), which has been amended more than once ([Law Number 35 of 2014](#) for the first amendment; [Government Regulation in Lieu of Law Number 1 Tahun 2016](#) for the second amendment which is enacted with [Law Number 17 of 2016](#)). In contrast, some legislation has different provisions regarding the age limit for someone to be declared capable of performing legal acts. The differences are adjusted based on the legal act someone intends to perform. For example, the [Civil Code](#) emphasizes at least 21 years old, and [Law Number 1 of 1974](#), amended by [Law Number 16 of 2019](#), emphasizes at least 19 years old for someone to be declared capable of performing legal acts.

From the provisions above, it can be understood that implicitly, a minor cannot perform the sale and purchase of land rights. The policy of requiring someone to be at least 18 years old to be declared capable of performing the sale and purchase of land rights has been implemented in Indonesia and several other countries. For example, the policy in the United States, Australia, Canada, England, and New Zealand emphasizes that someone must be at least 18 years old to be declared capable of selling and purchasing land rights (Davis & Lopez-Carr, 2014; Breault, 2016; Toomey, 2019; Larson et al., 2020; Dunning et al., 2021).

From the description above, parents must carry out every transfer of rights owned by a minor. In certain situations, a minor has land rights because the land is an inheritance from their deceased parents. Therefore, someone is appointed as a child guardian, established by the District Court or Religious Court. However, the child guardian cannot automatically transfer the heritage land without a minor's consent as the owner of the land rights.

Surat-surat hukum yang dibuat oleh PPAT dianggap sebagai akta otentik. Misalnya, PPAT membuat Akta Jual Beli (AJB) terkait subjek hukum yang ingin menjual tanahnya kepada orang lain. PPAT harus meneliti berkas dokumen, memverifikasi identitas penjual dan pemilik, serta memeriksa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah di kantor pertanahan sebelum membuat AJB. Pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan AJB dan dilakukan dihadapan PPAT adalah penjual, calon pembeli, dan sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Di sisi lain, anak di bawah umur tidak dapat melakukan perbuatan hukum karena kurangnya kecakapan sebagai subjek hukum sebagaimana diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan UU Nomor 2 Tahun 2014. Pasal 39 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 mengatur bahwa:

"Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut: paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan cakap melakukan perbuatan hukum."

Sebagaimana ketentuan di atas, standar kecakapan seseorang sama dengan yang diatur dalam UU Nomor 23 Tahun 2002 yang telah diubah lebih dari satu kali (UU Nomor 35 Tahun 2014 untuk perubahan pertama; Perppu Nomor 1 Tahun 2016 untuk perubahan kedua yang ditetapkan dengan UU Nomor 17 Tahun 2016). Sebaliknya, beberapa peraturan perundang-undangan memiliki ketentuan yang berbeda mengenai batas usia seseorang untuk dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum. Perbedaan tersebut disesuaikan dengan perbuatan hukum yang hendak dilakukan seseorang. Misalnya, KUHPerdara mempertegas usia minimal 21 tahun, dan UU Nomor 1 Tahun 1974 yang telah diubah dengan UU Nomor 16 Tahun 2019 mempertegas usia minimal 19 tahun untuk seseorang dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum.

Dari ketentuan di atas dapat dipahami bahwa secara implisit anak di bawah umur tidak dapat melakukan jual beli hak atas tanah. Kebijakan yang mewajibkan seseorang berusia minimal 18 tahun untuk dinyatakan cakap melakukan jual beli hak atas tanah tidak hanya diterapkan di Indonesia tetapi juga di beberapa negara lain. Misalnya, kebijakan di Amerika Serikat, Australia, Kanada, Inggris, dan Selandia Baru mempertegas bahwa seseorang harus berusia minimal 18 tahun untuk dinyatakan cakap melakukan jual beli hak atas tanah.

Dari uraian di atas, orang tua wajib melakukan pengalihan hak yang dimiliki anak di bawah umur. Dalam keadaan tertentu, anak di bawah umur memiliki hak atas tanah karena tanah tersebut merupakan warisan dari orang tuanya yang telah meninggal. Oleh karena itu, seseorang diangkat sebagai wali anak, yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama. Akan tetapi, wali anak tidak serta merta dapat mengalihkan tanah warisan tanpa persetujuan anak di bawah umur sebagai pemilik hak atas tanah.

Based on the description above, this research aims to examine and analyze the authority of PPAT in making AJB related to heritage land owned by a minor and identify the factors that hinder the sale and purchase of heritage land rights.

METHOD

This study combines normative and empirical research methods. Normative research analyzes legal issues by referring to and sourcing from the legislation (Qamar & Rezah, 2020). Meanwhile, empirical research is a study that focuses on legal practices as a social phenomenon in terms of reciprocal relationships caused by social phenomena, including economic, political, social, psychological, and anthropological aspects (Irwansyah, 2021). The research was conducted from October to December 2022 at PPAT offices in several regions. The types and data sources used in this research are primary and secondary. Secondary data is legal material that includes legislation, legal books and articles, and online materials that discuss PPAT's authority in making AJB. The collection of primary data was done through direct interviews with informants. Meanwhile, secondary data was collected through a literature study of legal materials. The data obtained were then analyzed qualitatively to describe the problem and answer the research purposes (Sampara & Husen, 2016).

RESULTS AND DISCUSSION

The Authority of PPAT in Making AJB Related to Heritage Land Owned by a Minor

PPAT is a public official authorized to do authentic deeds regarding certain legal acts regarding land rights or the right of ownership to a condominium unit, as explained in Article 1 point 1 of [Government Regulation Number 24 of 2016](#). In addition to the PPAT as a public official, there are Temporary PPATs and Special PPATs.

In other countries, the PPAT may have different names but carry out the same function as a public official with the authority to create authentic deeds regarding the sale and purchase of land rights. In some countries, this official may be known as a Notary Public, Conveyancer, or Solicitor (Appleby, 2016; Prawira, 2016; Pagani & Todescat, 2022). Despite differences in name, these officials provide legal certainty and protection for parties selling and purchasing land rights (Pulungan & Muazzul, 2017).

The PPAT that made the AJB is proof of legal acts of selling and purchasing land rights. PPAT must ensure formal correctness in the making of the AJB. PPAT also conveys access and information regarding related legislation to the parties. After the AJB is finished, PPAT reads it to the parties before they sign to guarantee that

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis kewenangan PPAT dalam pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur dan mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat jual beli hak atas tanah warisan.

METODE

Penelitian ini menggabungkan metode penelitian normatif dan empiris. Penelitian normatif menganalisis persoalan hukum dengan mengacu dan bersumber dari peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian empiris adalah penelitian yang menitikberatkan pada praktik hukum sebagai fenomena sosial dalam arti hubungan timbal balik yang disebabkan oleh fenomena sosial, meliputi aspek ekonomi, politik, sosial, psikologis, dan antropologis. Penelitian dilakukan pada bulan Oktober hingga Desember 2022 di kantor PPAT di beberapa daerah. Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah primer dan sekunder. Data sekunder berupa bahan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku dan artikel hukum, serta bahan online yang membahas tentang kewenangan PPAT dalam membuat AJB. Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara langsung dengan informan. Sementara itu, data sekunder dikumpulkan melalui studi literatur bahan hukum. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendeskripsikan masalah dan menjawab tujuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan PPAT dalam Pembuatan AJB Terkait Tanah Warisan Milik Anak di Bawah Umur

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 2016. Selain PPAT sebagai pejabat publik, terdapat PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

Di negara lain, PPAT mungkin memiliki nama yang berbeda tetapi menjalankan fungsi yang sama sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta otentik tentang jual beli hak atas tanah. Di beberapa negara, pejabat ini mungkin dikenal sebagai Notaris, Conveyancer, atau Solicitor. Meski memiliki perbedaan nama, semua pejabat tersebut berperan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah.

PPAT yang membuat AJB merupakan alat bukti tertulis dari perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. PPAT harus memastikan kebenaran formil dalam pembuatan AJB. PPAT juga menyampaikan akses dan informasi mengenai peraturan perundang-undangan terkait kepada para pihak. Setelah AJB selesai, PPAT membacanya kepada para pihak sebelum mereka

the contents of the deed are precise, understood, and in line with the parties' desires.

The existence of the AJB, made and signed by the PPAT, confirms that the transfer of land rights has taken place and the price has been paid, and also proves that the buyer has become the new owner of the land rights. On the other hand, the sale and purchase of land rights must be carried out clearly and under [the Civil Code](#). Another person with an authorization letter may represent the seller who cannot perform the legal act. In addition, a child guardian may represent a minor, as established by the District Court or Religious Court.

According to Juniaty Uny, there are two requirements for the sale and purchase of land rights: the material and the formal requirements.¹ The material requirement is regulated in Article 20 of [Law Number 5 of 1960](#) and Article 1320 of [the Civil Code](#) regarding the validity of agreements. Meanwhile, the formal requirement is related to the administration and the related documents of the subjects and objects of the legal acts. The PPAT will conduct a preliminary examination of the documents of the sale and purchase of land rights to avoid problems arising due to failure to meet material and formal requirements. Suppose the sale and purchase are related to heritage land owned by a minor. In that case, a child guardian may represent the minor to fulfill the material requirement as regulated in Article 1320 of [the Civil Code](#). If the minor does not have a legal guardian, then the PPAT will apply for the appointment of a child guardian in the District Court or Religious Court. The appointment as a child guardian is through a Court Decision as regulated in [Government Regulation Number 29 of 2019](#).

The provision for appointing a legal guardian through the District Court is also regulated in Article 359 of [the Civil Code](#). Meanwhile, appointing a legal guardian through the Religious Court for a minor of the Islamic faith is regulated in Article 1 point 1 of [Government Regulation Number 29 of 2019](#). Furthermore, Article 362 of [the Civil Code](#) also regulates that a child guardian must take an oath ahead of the Estate Heritage Office, District Court, or Local Government and must be made minutes. The oath states that the child's guardian will fulfill their guardianship with good faith and sincerity.

The provision for appointing a legal guardian through the Court is also applied in several other countries. For example, the Courts in the United States, Australia, Canada, England, and New Zealand can appoint a legal guardian for a minor ([Jeffries, 2016](#); [Feldman & Dreyfus, 2017](#); [Choate et al., 2021](#); [Ahuriri-Driscoll et al., 2022](#); [Webb, 2022](#)). The child guardian has the authority to make decisions for the minor, including those related to education, healthcare, assets,

menandatangani untuk menjamin bahwa isi akta tersebut tepat, dipahami, dan sesuai dengan keinginan para pihak.

Keberadaan AJB yang dibuat dan ditandatangani oleh PPAT tersebut menegaskan bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dan harga telah dibayar, sekaligus membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemilik baru hak atas tanah tersebut. Di sisi lain, jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara jelas dan berdasarkan KUHPerduta. Orang lain dengan surat kuasa dapat mewakili penjual yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum tersebut. Selain itu, wali anak dapat mewakili anak di bawah umur, sebagaimana ditetapkan oleh Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.

Menurut Juniaty Uny, syarat jual beli hak atas tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.¹ Syarat materiil diatur dalam Pasal 20 UU Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 1320 KUHPerduta tentang sahnya perjanjian. Sedangkan syarat formil berkaitan dengan administrasi dan dokumen terkait subjek dan objek perbuatan hukum. PPAT akan melakukan pemeriksaan pendahuluan terhadap dokumen jual beli hak atas tanah untuk menghindari permasalahan yang timbul karena tidak terpenuhinya syarat materiil dan formil. Misalkan jual beli itu terkait dengan tanah warisan yang dimiliki oleh anak di bawah umur. Dalam hal itu, wali anak dapat mewakili anak di bawah umur untuk memenuhi persyaratan materiil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Jika anak di bawah umur tersebut tidak mempunyai wali yang sah, maka PPAT akan mengajukan permohonan pengangkatan wali anak di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama. Pengangkatan sebagai wali anak dilakukan melalui Putusan Pengadilan sebagaimana diatur dalam PP Nomor 29 Tahun 2019.

Ketentuan pengangkatan wali yang sah melalui Pengadilan Negeri juga diatur dalam Pasal 359 KUHPerduta. Sedangkan pengangkatan wali sah melalui Pengadilan Agama bagi anak di bawah umur yang beragama Islam diatur dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 29 Tahun 2019. Selanjutnya, Pasal 362 KUHPerduta juga mengatur bahwa wali anak harus mengucapkan sumpah dihadapan Balai Harta Peninggalan, Pengadilan Negeri, atau Pemerintah Daerah dan harus dibuat berita acaranya. Sumpah tersebut menyatakan bahwa wali anak akan menunaikan perwaliannya dengan itikad baik dan tulus hati.

Ketentuan pengangkatan perwalian melalui Pengadilan juga berlaku di beberapa negara lain. Misalnya, Pengadilan di Amerika Serikat, Australia, Kanada, Inggris, dan Selandia Baru dapat menetapkan wali yang sah untuk anak di bawah umur. Wali anak berwenang mengambil keputusan untuk anak di bawah umur, termasuk yang terkait dengan pendidikan, kesehatan, aset, dan masalah keuangan. Wali anak harus secara hukum bertindak demi kepentingan

¹Interview Results with a Notary Public/Land Deed Making Officer of Bantaeng Regency, Juniaty Uny, on 19 October 2022.

¹Hasil Wawancara dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bantaeng, Juniaty Uny, pada 19 Oktober 2022.

and financial matters. The child guardian must legally act in the minor's best interests and may be subject to supervision by the Court. In this way, a systematic and coherent legal framework is established to ensure the welfare and protection of minors across these countries.

Meanwhile, implementing the sale and purchase related to heritage land owned by a minor must also comply with Article 394 of the [Civil Code](#). In this case, the child guardian must submit a request letter for the sale of the heritage land owned by the minor to the District Court. The child guardian must also attach a list of the minor's assets, and the list must mention the items to be sold. The District Court is authorized to allow the sale after considering that the land sale does not cause significant harm to the minor. Additionally, Article 14 section (1) point d and point e of [Government Regulation Number 29 of 2019](#) regulates that:

"The guardian the Court has appointed must: manage the Child's property for the Child's needs; and represent the Child in carrying out legal acts inside and outside the Court."

Furthermore, the seller must attach the Court Decision on the legal guardian, the testator's death certificate, and the inheritor's certificate to fulfill the formal requirement of the legal acts. Once both requirements are met, the parties involved must face the PPAT to make the AJB of land. This AJB proves the sale and purchase of land rights made by the PPAT under [Government Regulation Number 24 of 1997](#).

Irfan Harianto further states that the sale and purchase of land rights must present at least two witnesses who directly observe and verify the formal requirements before finalizing the AJB of land and becoming a legal means of proof.² Therefore, the PPAT handling the making of the AJB of land must thoroughly inspect it to provide certainty and legal protection for the parties involved.

Muhammad Arsy further states that after the parties reach an agreement on the land price, they should proceed to the PPAT office, which has jurisdiction over the location of the land to be sold, to make the AJB.³ The seller must provide the following necessary documents for making the AJB at the PPAT office: the SHM to land, the birth certificate of the minor, the National Identity Card/*Kartu Tanda Penduduk* (KTP) of the child's guardian, proof of payment for the Land and Building Tax/*Pajak Bumi dan Bangunan* (PBB) for

terbaik anak di bawah umur dan dapat diawasi oleh Pengadilan. Dengan cara ini, kerangka hukum yang sistematis dan koheren dibentuk untuk memastikan kesejahteraan dan perlindungan anak di bawah umur di seluruh negara tersebut.

Sedangkan pelaksanaan jual beli yang berkaitan dengan tanah warisan milik anak di bawah umur juga harus memenuhi Pasal 394 KUHPerdata. Dalam hal ini, wali anak harus mengajukan surat permohonan penjualan tanah warisan milik anak di bawah umur kepada Pengadilan Negeri. Wali anak juga harus melampirkan daftar harta kekayaan anak di bawah umur, dan daftar itu harus menyebutkan barang-barang yang akan dijual. Pengadilan Negeri berwenang untuk mengizinkan penjualan setelah mempertimbangkan bahwa penjualan tanah tidak menimbulkan kerugian yang signifikan terhadap anak di bawah umur. Selain itu, Pasal 14 ayat (1) huruf d dan huruf e PP Nomor 29 Tahun 2019 mengatur bahwa:

"Wali yang telah ditetapkan oleh Pengadilan mempunyai kewajiban: mengelola harta milik Anak untuk keperluan Anak; dan mewakili Anak untuk melakukan perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan."

Selanjutnya, penjual harus melampirkan Putusan Pengadilan tentang wali yang sah, akta kematian pewaris, dan surat keterangan ahli waris untuk memenuhi syarat formil perbuatan hukum. Setelah kedua persyaratan tersebut terpenuhi, para pihak yang terlibat harus menghadap PPAT untuk membuat AJB atas tanah tersebut. AJB ini membuktikan jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Lebih lanjut Irfan Harianto menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah harus menghadirkan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang mengamati dan memverifikasi secara langsung syarat-syarat formil sebelum penyelesaian AJB tanah dan menjadi alat pembuktian yang sah.² Oleh karena itu, PPAT yang menangani pembuatan AJB tanah harus melakukan pemeriksaan secara menyeluruh untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Lebih lanjut Muhammad Arsy menyatakan bahwa setelah para pihak mencapai kesepakatan harga tanah, mereka harus melanjutkan ke kantor PPAT yang berwenang atas lokasi tanah yang akan dijual, untuk membuat AJB.³ Penjual harus menyediakan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan AJB di kantor PPAT: SHM atas tanah, akta kelahiran anak di bawah umur, *Kartu Tanda Penduduk* (KTP) wali anak, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama sepuluh tahun terakhir, izin Pengadilan tentang

²Interview Results with a Notary Public/Land Deed Making Officer of Sinjai Regency. Irfan Harianto, on 28 November 2022.

³Interview Results with a Notary Public/Land Deed Making Officer of Polewali Mandar Regency. Muhammad Arsy, on 5 December 2022.

²Hasil Wawancara dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Sinjai. Irfan Harianto, pada 28 November 2022.

³Hasil Wawancara dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Polewali Mandar. Muhammad Arsy, pada 5 Desember 2022.

the last ten years, a Court permit regarding authorizing the sale of heritage land, and the Family Registration Card/*Kartu Keluarga* (KK) of a minor. Meanwhile, the prospective buyer should bring KTP and KK.

From the descriptions provided by the three PPATs mentioned above, it can be understood that sellers must prepare several documents for heritage land owned by a minor. *First*, a valid of the SHM to land. *Second*, the inheritor's certificate, issued by the Court or an authorized official. *Third*, the birth certificate of a minor who is the inheritor. *Fourth*, the Court's Decision on the legal guardian. *Fifth*, the KTP of the child's guardian. *Sixth*, a Court permit regarding authorizing the sale of heritage land. *Seventh*, tax documents such as proof of payment for the PBB or other related tax documents.

The preparation and implementation of making AJB related to heritage land owned by a minor are further regulated in the [KBPN Regulation Number 3 of 1997](#), which has been amended more than once ([KBPN Regulation Number 8 of 2012](#) for the first amendment; [KBPN Regulation Number 7 of 2019](#) for the second amendment; [KBPN Regulation Number 16 of 2021](#) for the third amendment).

If problems arise due to failure to fulfill the sale and purchase of land rights procedures, the resolution can be achieved by questioning the authenticity of the AJB to the PPAT. In this case, the AJB can be updated after the cancellation of the previous AJB. Therefore, the AJB made by the PPAT is proof of legal acts on land through sale and purchase. The AJB is also required for the buyer to register or change the land rights' physical or juridical data under [Government Regulation Number 24 of 1997](#). The AJB provides legal certainty and prevents disputes over ownership of land rights.

Inhibiting Factors in Making AJB Related to Heritage Land Owned by a Minor

Problems arising from failing to meet material and formal requirements in making the AJB indicate the PPAT's carelessness. According to Mutia, the PPAT's diligence in making the AJB of land includes verifying the subjects and objects related to the sale and purchase of land rights.⁴ Subsequently, the PPAT ensures the date of making the AJB and the authenticity of the signatures of both the seller and buyer of land rights. Moreover, any clauses must be corrected if errors are discovered in the AJB's content after the PPAT reads it in the presence of the parties involved.

Meanwhile, the inhibiting factors that prevent PPAT's role in making AJB related to heritage land owned by a minor can be categorized into several aspects: document availability, coordination among related parties, legal and bureaucratic processes, and personal or psychological factors.

⁴Interview Results with a Land Deed Making Officer of Makassar City. Muthia, on 6 December 2022.

perijinan penjualan tanah warisan, dan Kartu Keluarga (KK) anak di bawah umur. Sedangkan calon pembeli harus membawa KTP dan KK.

Dari uraian ketiga PPAT tersebut di atas, dapat dipahami bahwa penjual harus menyiapkan beberapa dokumen tanah warisan milik anak di bawah umur. *Pertama*, SHM atas tanah yang sah. *Kedua*, surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan atau pejabat yang berwenang. *Ketiga*, akta kelahiran anak di bawah umur yang menjadi ahli waris. *Keempat*, Putusan Pengadilan tentang wali yang sah. *Kelima*, KTP wali anak. *Keenam*, izin Pengadilan tentang perijinan penjualan tanah warisan. *Ketujuh*, dokumen perpajakan seperti bukti pembayaran PBB atau dokumen perpajakan terkait lainnya.

Persiapan dan pelaksanaan pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur diatur lebih lanjut dalam Peraturan KBPN Nomor 3 Tahun 1997, yang telah diubah lebih dari satu kali (Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012 untuk perubahan pertama; Peraturan KBPN Nomor 7 Tahun 2019 untuk perubahan kedua; Peraturan KBPN Nomor 16 Tahun 2021 untuk perubahan ketiga).

Apabila timbul masalah karena tidak terpenuhinya tata cara jual beli hak atas tanah, maka penyelesaiannya dapat dilakukan dengan mempertanyakan keabsahan AJB kepada PPAT. Dalam hal ini, AJB dapat diperbarui setelah pembatalan AJB sebelumnya. Oleh karena itu, AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan alat bukti perbuatan hukum atas tanah melalui jual beli. AJB juga menjadi syarat bagi pembeli untuk mendaftarkan atau mengubah data fisik atau yuridis hak atas tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997. AJB memberikan kepastian hukum dan mencegah sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Faktor-Faktor Penghambat dalam Pembuatan AJB Terkait Tanah Warisan Milik Anak di Bawah Umur

Permasalahan yang timbul karena tidak terpenuhinya syarat materiil dan formal dalam pembuatan AJB menunjukkan kecerobohan PPAT. Menurut Mutia, ketekunan PPAT dalam membuat AJB tanah antara lain melakukan verifikasi subjek dan objek terkait jual beli hak atas tanah.⁴ Selanjutnya PPAT memastikan tanggal pembuatan AJB dan keaslian tanda tangan baik penjual maupun pembeli hak atas tanah. Selain itu, setiap klausul harus diperbaiki jika ditemukan kesalahan dalam isi AJB setelah dibacakan oleh PPAT di hadapan para pihak yang terlibat.

Sedangkan faktor penghambat peran PPAT dalam pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur dapat dikategorikan ke dalam beberapa aspek: ketersediaan dokumen, koordinasi antar pihak terkait, proses hukum dan birokrasi, dan faktor personal atau psikologis.

⁴Hasil Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Makassar. Muthia, pada 6 Desember 2022.

Document Availability

Availability of documents is a critical factor in making AJB related to heritage land owned by a minor. Complete documents required can help the process of making AJB (Syam et al., 2022). The necessary documents include the SHM to land, the inheritor's certificate, the birth certificate of a minor, the Court's Decision on the legal guardian, the KTP of the child's guardian, a Court permit regarding authorizing the sale of heritage land, and tax documents.

In addition to document availability, data accuracy and information in the documents is also essential. Suppose there are discrepancies between the documents obtained and the reality in the field, such as land area, boundaries, or land maps. Furthermore, errors or inaccuracies in information include misspellings of names or identification numbers.

Data discrepancies can cause conflicts or disputes in determining rights to heritage land. Therefore, it is essential for those involved to thoroughly check the documents and ensure the accuracy of information before going to the PPAT office to make the AJB.

Coordination among Related Parties

Good coordination between the seller, buyer, inheritor, child guardian, and PPAT is essential to facilitate making AJB related to heritage land owned by a minor. Coordination difficulties among the parties involved can hinder the role of PPAT in making AJB. One factor that can cause coordination difficulties is a lack of understanding or agreement regarding the role and responsibilities of each party (Rahmawati & Zuhdi, 2022). If the parties involved do not understand or agree on what is expected of them, it can lead to uncertainty and problems in making AJB. To overcome this issue, clear explanations of the roles and responsibilities of each party are necessary.

In order to improve coordination between the parties involved, it is also essential to ensure open and transparent communication channels. All parties should be able to communicate with each other easily and convey the necessary information. Therefore, all parties need to work together and communicate effectively during making AJB.

Legal and Bureaucratic Procedures

Authorized agencies such as the Court, land office, or other related agencies may delay the making of AJB and hinder the role of PPAT due to the lengthy process required to process documents. Therefore, the parties involved must understand and anticipate the time required to process these documents. Additionally, bureaucratic obstacles such as additional requirements, regulatory changes, or other administrative obstacles

Ketersediaan Dokumen

Ketersediaan dokumen menjadi faktor kunci dalam pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur. Kelengkapan dokumen yang dibutuhkan dapat membantu proses pembuatan AJB. Dokumen-dokumen yang diperlukan antara lain SHM tanah, surat keterangan ahli waris, akte kelahiran anak di bawah umur, Surat Keputusan Pengadilan tentang wali yang sah, KTP wali anak, izin Pengadilan tentang perijinan penjualan tanah warisan, dan dokumen perpajakan.

Selain ketersediaan dokumen, keakuratan data dan informasi dalam dokumen juga penting. Misalkan ada ketidaksesuaian antara dokumen yang diperoleh dengan kenyataan di lapangan, seperti luas tanah, batas, atau peta tanah. Selain itu, kesalahan atau ketidakakuratan informasi termasuk salah mengeja nama atau nomor identifikasi.

Perbedaan data dapat menimbulkan konflik atau sengketa dalam penentuan hak atas tanah warisan. Oleh karena itu, penting bagi mereka yang terlibat untuk memeriksa dokumen secara menyeluruh dan memastikan keakuratan informasi sebelum pergi ke kantor PPAT untuk membuat AJB.

Koordinasi antar Pihak Terkait

Koordinasi yang baik antara penjual, pembeli, ahli waris, wali anak, dan PPAT sangat diperlukan untuk memudahkan pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur. Kesulitan koordinasi antar pihak yang terlibat dapat menghambat peran PPAT dalam pembuatan AJB. Salah satu faktor yang dapat menyebabkan kesulitan koordinasi adalah kurangnya pemahaman atau kesepakatan mengenai peran dan tanggung jawab masing-masing pihak. Jika pihak-pihak yang terlibat tidak memahami atau menyepakati apa yang diharapkan dari mereka, maka dapat menimbulkan ketidakpastian dan permasalahan dalam pembuatan AJB. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan penjelasan yang jelas tentang peran dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Untuk meningkatkan koordinasi antara pihak-pihak yang terlibat, penting juga untuk memastikan saluran komunikasi yang terbuka dan transparan. Semua pihak harus dapat berkomunikasi satu sama lain dengan mudah dan menyampaikan informasi yang diperlukan. Oleh karena itu, semua pihak perlu bekerja sama dan berkomunikasi secara efektif selama pembuatan AJB.

Prosedur Hukum dan Birokrasi

Instansi yang berwenang seperti Pengadilan, kantor pertanahan, atau instansi terkait lainnya dapat menunda pembuatan AJB dan menghambat peran PPAT karena proses panjang yang diperlukan untuk memproses dokumen. Oleh karena itu, para pihak yang terlibat harus memahami dan mengantisipasi waktu yang dibutuhkan untuk memproses dokumen-dokumen tersebut. Selain itu, hambatan birokrasi seperti persyaratan tambahan, perubahan peraturan, atau hambatan administrasi lainnya

can also slow or impede the making of AJB (Surahman et al., 2021). The parties involved must monitor regulatory changes and requirements and be prepared to deal with possible bureaucratic obstacles that may arise to overcome these factors.

Legal disputes or conflicts related to the inheritor's certificate or the Court permit regarding authorizing the sale of heritage land can also hinder the role of PPAT in making AJB. Such disputes or conflicts may involve land rights claims, disagreements between inheritors, or other legal issues (Putri & Silviana, 2022). To overcome these obstacles, the parties involved must seek legal and peaceful resolution of disputes or conflicts before continuing the making of AJB.

Personal or Psychological Factors

Personal or psychological factors can affect the role of PPAT in making AJB related to heritage land owned by a minor. One party is unable or unwilling to cooperate in the process. For example, discomfort or mistrust towards others can hinder the process. Therefore, it is essential for all parties involved to build trust and good communication so that the process of making AJB can run smoothly (Muyassar et al., 2019).

Furthermore, conflicts or differences of opinion between the inheritor or child guardian can also affect the process of selling inherited land (Sinaga et al., 2022). These conflicts may arise due to disagreements about the division of inheritance, the determination of a legal guardian, or decisions related to the sale of inherited land. To overcome these obstacles, the parties involved must strive to build trust, maintain good communication, and resolve any conflicts or differences of opinion that may arise while making AJB. By doing so, the process of making AJB will be smoother, and the expected results can be achieved by all parties involved.

CONCLUSIONS AND SUGGESTIONS

Based on the results and discussions above, it can be concluded that the PPAT will conduct a preliminary examination of the documents of the sale and purchase of land rights to avoid problems arising due to failure to meet material and formal requirements. Specifically, the seller must attach the Court Decision on the legal guardian, the testator's death certificate, and the inheritor's certificate to fulfill the formal requirement of the legal acts. Furthermore, the factors that hinder the sale and purchase of heritage land rights: are document availability, coordination among related parties, legal and bureaucratic procedures, and personal or psychological factors. Based on the description of these conclusions, it is recommended that PPAT, Courts, and other parties involved in the sale

juga dapat memperlambat atau menghambat pembuatan AJB. Pihak-pihak yang terlibat harus memantau perubahan peraturan dan persyaratan serta bersiap menghadapi kemungkinan hambatan birokrasi yang mungkin timbul untuk mengatasi faktor-faktor tersebut.

Sengketa atau konflik hukum yang berkaitan dengan surat keterangan ahli waris atau izin Pengadilan tentang perijinan penjualan tanah warisan juga dapat menghambat peran PPAT dalam pembuatan AJB. Sengketa atau konflik tersebut dapat melibatkan klaim hak atas tanah, perselisihan antara ahli waris, atau masalah hukum lainnya. Untuk mengatasi kendala tersebut, para pihak yang terlibat harus mencari penyelesaian sengketa atau konflik secara hukum dan damai sebelum melanjutkan pembuatan AJB.

Faktor Personal atau Psikologis

Faktor personal atau psikologis dapat mempengaruhi peran PPAT dalam pembuatan AJB terkait tanah warisan milik anak di bawah umur. Adanya ketidakmampuan atau keengganan salah satu pihak untuk bekerja sama dalam proses. Misalnya, ketidaknyamanan atau ketidakpercayaan terhadap orang lain dapat menghambat proses tersebut. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak yang terlibat untuk membangun kepercayaan dan komunikasi yang baik agar proses pembuatan AJB dapat berjalan lancar.

Selain itu, konflik atau perbedaan pendapat antara ahli waris atau wali anak juga dapat mempengaruhi proses penjualan tanah warisan. Konflik tersebut dapat timbul karena perbedaan pendapat tentang pembagian harta warisan, penentuan wali yang sah, atau keputusan terkait dengan penjualan tanah warisan. Untuk mengatasi kendala tersebut, pihak-pihak yang terlibat harus berupaya untuk membangun kepercayaan, menjaga komunikasi yang baik, dan menyelesaikan setiap konflik atau perbedaan pendapat yang mungkin timbul selama pembuatan AJB. Dengan begitu, proses pembuatan AJB akan lebih lancar, dan hasil yang diharapkan dapat dicapai oleh semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa PPAT akan melakukan pemeriksaan pendahuluan terhadap dokumen jual beli hak atas tanah untuk menghindari permasalahan yang timbul karena tidak terpenuhinya syarat materiil dan formil. Terkhusus, penjual harus melampirkan Putusan Pengadilan tentang wali yang sah, akta kematian pewaris, dan surat keterangan ahli waris untuk memenuhi syarat formil perbuatan hukum. Selanjutnya, faktor-faktor yang menghambat jual beli hak atas tanah warisan: ketersediaan dokumen, koordinasi antar pihak terkait, prosedur hukum dan birokrasi, serta faktor personal atau psikologis. Berdasarkan uraian kesimpulan tersebut, direkomendasikan agar PPAT, Pengadilan, dan pihak-pihak lain yang terlibat

and purchase of heritage land rights actively improve communication and coordination. Additionally, it is essential to simplify legal procedures and bureaucracy associated with making AJB, including managing required documents such as the Court Decision on the legal guardian, the testator's death certificate, and the inheritor's certificate. Furthermore, legal training and education for PPAT and related parties are needed to increase understanding of the material and formal requirements that must be met in the legal act of the sale and purchase of heritage land rights.

dalam proses jual beli hak atas tanah warisan secara aktif meningkatkan komunikasi dan koordinasi. Selain itu, perlu dilakukan penyederhanaan prosedur hukum dan birokrasi yang terkait dengan pembuatan AJB, termasuk pengurusan dokumen-dokumen yang diperlukan seperti Putusan Pengadilan tentang wali yang sah, akta kematian pewaris, dan surat keterangan ahli waris. Selanjutnya, diperlukan pelatihan dan penyuluhan hukum bagi PPAT dan pihak-pihak terkait untuk meningkatkan pemahaman tentang syarat-syarat materiil dan formil yang harus dipenuhi dalam pembuatan hukum jual beli hak atas tanah warisan.

REFERENCES

- Ahuriri-Driscoll, A., Blake, D., Potter, H., McBreen, K., & Mikaere, A. (2022). A 'Forgotten' Whakapapa: Historical Narratives of Māori Andclosed Adoption. *Kōtuitui: New Zealand Journal of Social Sciences Online*, 1-18. <https://doi.org/10.1080/1177083X.2022.2105725>
- Appleby, G. (2016). *The Role of the Solicitor-General: Negotiating Law, Politics and the Public Interest*. Hart Publishing.
- Breault, G. (2016). Conflits Locatifs sur la Scène Québécoise: Sentiment d'Injustice et Non-Recours aux Tribunaux. *Prim@ Facie*, 15(29), 1-28.
- Choate, P., Chief, R. B., Lindstrom, D., & CrazyBull, B. (2021). Sustaining Cultural Genocide-A Look at Indigenous Children in Non-Indigenous Placement and the Place of Judicial Decision Making-A Canadian Example. *Laws*, 10(3), 1-18. <https://doi.org/10.3390/laws10030059>
- Colonial Regulations, *Staatsblad* Number 23 of 1847 on the *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*/the Civil Code. <https://www.dilmil-jakarta.go.id/wp-content/uploads/2018/09/Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata.pdf>
- Davis, J., & Lopez-Carr, D. (2014). Migration, Remittances and Smallholder Decision-Making: Implications for Land Use and Livelihood Change in Central America. *Land Use Policy*, 36, 319-329. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.09.001>
- Dunning, R. J., Moore, T., & Watkins, C. (2021). The use of Public Land for House Building in England: Understanding the Challenges and Policy Implications. *Land Use Policy*, 105, 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105434>
- Feldman, S., & Dreyfus, T. (2017). Whose Consent is it Anyway? A Transgender Child's Right to Transition. *Voices in Bioethics*, 3, 1-2. <https://doi.org/10.7916/vib.v3i.6025>
- Government Regulation in Lieu of Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2016 on the Second Amendment to Law Number 23 of 2002 on Child Protection (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2016 Number 99, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 5882). <https://peraturan.go.id/peraturan/view.html?id=11e6b61da1ed17e0b3a2313032313436>
- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 1997 on Land Registration (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1997 Number 59, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 3696). <https://peraturan.go.id/peraturan/view.html?id=11e44c4ed56975e091e9313231363539>
- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 37 of 1998 on the Regulation of the Position of Land Deed Making Officer (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2006 Number 52, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 3746). <https://peraturan.go.id/peraturan/view.html?id=11e44c4f064fb520c0ed313231383231>
- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 on Amendment to Government Regulation Number 37 of 1998 on the Regulation of the Position of Land Deed Making Officer (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2006 Number 120, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 5893). <https://peraturan.go.id/peraturan/view.html?id=11e6b61dacfacfd0aa90313032323035>

- Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 29 of 2019 on Terms and Procedures for Appointing a Legal Guardian (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2019 Number 76, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 6339). <https://peraturan.go.id/peraturan/view.html?id=cd7a1d0d14071977056fa72371f9dc85>
- Irwansyah. (2021). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel* (Revision Edition). Mirra Buana Media.
- Jeffries, S. (2016). In the Best Interests of the Abuser: Coercive Control, Child Custody Proceedings and the “Expert” Assessments that Guide Judicial Determinations. *Laws*, 5(1), 1-17. <https://doi.org/10.3390/laws5010014>
- Larson, S., Stoeckl, N., Jarvis, D., Addison, J., Grainger, D., Lui, F. W., Corporation, W. A., RNTBC, B. D. A. C., RNTBC, E. A. C., & RNTBC, Y. A. C. (2020). Indigenous Land and Sea Management Programs (ILSMPs) Enhance the Wellbeing of Indigenous Australians. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(1), 1-15. <https://doi.org/10.3390/ijerph17010125>
- Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1960 Number 104, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 2043). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/1361>
- Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 1974 on Marriage (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1974 Number 1, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 3019). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/742>
- Law of the Republic of Indonesia Number 23 of 2002 on Child Protection (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2002 Number 109, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 4235). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/322>
- Law of the Republic of Indonesia Number 30 of 2004 on the Office of Notary Public (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2014 Number 117, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 4432). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/31>
- Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2014 on the Amendment to Law Number 30 of 2004 on the Office of Notary Public (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2014 Number 3, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 5491). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/927>
- Law of the Republic of Indonesia Number 35 of 2014 on Amendment to Law Number 23 of 2002 on Child Protection (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2014 Number 297, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 5606). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/1617>
- Law of the Republic of Indonesia Number 17 of 2016 on Enactment of Government Regulation in Lieu of Law Number 1 of 2016 on the Second Amendment to Law Number 23 of 2002 on Child Protection Into Law (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2016 Number 237, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 5946). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/1680>
- Law of the Republic of Indonesia Number 16 of 2019 on Amendment to Law Number 1 of 1974 on Marriage (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2019 Number 186, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 6401). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/1753>
- Lidiyana, M., & Rahayu, M. I. F. (2021). Keabsahan Jual Beli Atas Rumah dengan Perjanjian di Bawah Tangan yang Hendak di Buatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual. *Recital Review*, 3(2), 158-174. <https://doi.org/10.22437/rr.v3i2.12873>
- Muyassar, M., Ali, D., & Suhaimi, S. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat oleh Pihak yang Dirugikan. *Syiah Kuala Law Journal*, 3(1), 147-166. <https://doi.org/10.24815/sklj.v3i1.12446>
- Pagani, V. D. R., & Todescat, M. (2022). Innovation in a Notary Public Office: A Case Study. *Revista Gestão em Análise*, 11(2), 143-169. <http://dx.doi.org/10.12662/2359-618xregea.v11i2.p143-169.2022>
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Responsibility of the Conveyancer against Selling Land Deed. *Jurnal Ius: Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(1), 64-78.
- Pulungan, M. T., & Muazzul, M. (2017). Tinjauan Hukum tentang Peralihan Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, 4(2), 60-71. <https://doi.org/10.31289/jiph.v4i2.1959>

- Putri, D. A. M., & Silviana, A. (2022). The Transfer of Land Rights through Oral Grants: A Case Studies of Court Decision. *SIGn Jurnal Hukum*, 4(1), 99-112. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i1.176>
- Qamar, N., & Rezah, F. S. (2020). *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*. CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Rahmawati, F. H., & Zuhdi, S. (2022). The Cancellation of Grant Deed in Inheritance Cases: Case Studies of Court Decisions. *SIGn Jurnal Hukum*, 4(1), 87-98. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i1.167>
- Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 3 of 1997 on Land Registration. <https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/94>
- Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 8 of 2012 on Amendment to Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 1997 on Land Registration. <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/104410/permen-agrariakepala-bpn-no-8-tahun-2012>
- Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 7 of 2019 on the Second Amendment to Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 1997 on Land Registration (Bulletin Gazette of the Republic of Indonesia of 2019 Number 722). <https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/980>
- Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 16 of 2021 on the Third Amendment to Regulation of Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 1997 on Land Registration (Bulletin Gazette of the Republic of Indonesia of 2021 Number 953). <https://jdih.atrbpn.go.id/peraturan/1022>
- Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Kretakupa Print.
- Sinaga, G. R. I., Nugroho, B. D., & Nasution, F. U. (2022). Inheritance Dispute Resolution Related to the Position of Adopted Son Based on Batak Toba Indigenous Law. *SIGn Jurnal Hukum*, 4(1), 1-14. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i1.128>
- Surahman, S., Akmal, M., & Nazaruddin, M. (2021). Implementasi Good Governance di Kecamatan Gajah Putih Kabupaten Bener Meriah Tahun 2020 pada Pelayanan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Transparansi Publik*, 1(1), 20-28. <https://doi.org/10.29103/jtp.v1i1.5729>
- Syam, M. R. A., Pattitingi, F., & Nur, S. S. (2022). The Legal Subject of Non-Residential Condominium Management Activities: Ujung Pandang Central Market. *SIGn Jurnal Hukum*, 4(1), 140-159. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i1.186>
- Toomey, E. (2019). Reverberations in the Torrens System: A New Land Transfer Act in New Zealand. *Journal of Property: Planning and Environmental Law*, 11(2), 87-107. <https://doi.org/10.1108/JPEL-12-2018-0035>
- Webb, C. J. R. (2022). More Money, More Problems? Addressing the Funding Conditions Required for Rights-Based Child Welfare Services in England. *Societies*, 12(1), 1-19. <https://doi.org/10.3390/soc12010009>