

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN SURAT KETERANGAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH KEPALA DESA  
(Studi Kasus di Desa Karangtengah Prandon Kabupaten Ngawi)**

Oleh Ninik Indarwati<sup>1</sup>, Rimawati<sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan surat keterangan jual beli hak atas tanah dan menganalisis pelaksanaan asas itikad baik pertanggungjawaban dari Kepala Desa terhadap surat keterangan jual beli hak atas tanah, selain itu untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka untuk menertibkan transaksi jual beli hak atas tanah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer bersumber dari subyek penelitian dengan cara wawancara. Data sekunder bersumber dari penelitian kepustakaan dengan teknik pengumpulan data yaitu studi dokumen. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Semua data baik data primer maupun data sekunder yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa kedudukan surat keterangan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Kepala Desa tetap dianggap sah selama tidak ada unsur-unsur lain yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian. Surat keterangan jual beli hak atas tanah dibuat berdasarkan buku daftar tanah desa. Surat keterangan jual beli hak atas tanah merupakan alat bukti dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat mengikatnya akta otentik. Pelaksanaan asas itikad baik terhadap pertanggungjawaban kepala desa dalam kasus yang terjadi di Desa Karangtengah Prandon ini adalah dengan melakukan upaya mediasi antara penjual dan pembeli. Mediasi dilakukan dengan tujuan untuk mencari solusi atas kasus yang terjadi di antara penjual dan pembeli. Tidak ada upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ngawi dalam rangka untuk menertibkan transaksi jual beli hak atas tanah. Alasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kabupaten tidak melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai proses jual beli hak atas tanah karena hal tersebut akan dianggap sebagai salah satu bentuk promosi jabatan.

**Kata Kunci:** surat keterangan, jual beli tanah, kepala desa

---

<sup>1</sup> Dusun Sadang RT 02 RW 06 Desa Karangtengah Prandon, Kecamatan Ngawi, Kabupaten Ngawi, Provinsi Jawa Timur

<sup>2</sup> Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**JURIDICAL STUDY ON THE POSITION OF CERTIFICATE OF SELLING AND  
BUYING RIGHTS TO LAND MADE BY THE HEADMAN  
(Case Study in Karangtengah Prandon Ngawi Regency)**

By Ninik Indarwati<sup>1</sup>, Rimawati<sup>2</sup>

**ABSTRACT**

This research aimed to analyze the validity of the selling and purchasing certificate of land rights, to analyze the the good faith principle of accountability from the Headman towards the certificate of sale and purchase of land rights, and to know the efforts made by the Land Deed Making Official (PPAT) in order to regulate the selling and purchasing transactions of land rights.

The type of research is empirical legal research with descriptive research nature. The source of data used in this study is primary data sourced from research subjects by way of interviews. Secondary data sourced from library research with data collection techniques, namely document studies. Secondary data consists of primary, secondary and tertiary legal materials. All data, both primary and secondary data that have been collected, are then analyzed using qualitative analysis

Based on the results of the study, the position of the certificate of sale and purchase of land rights made by the Headman is valid as long as there are no other elements that cause the cancellation of an agreement. The certificate of sale and purchase of land rights is made based on the village land register book. A certificate of sale and purchase of land rights is evidence under the hands of which the strength of the proof is not as strong as that of binding an authentic deed. The implementation of the principle of good faith towards the accountability of the headman in the case that occurred in Karangtengah Prandon Village is to make mediation efforts between the seller and the buyer. The finding solutions to cases that occur between the seller and the buyer are by meditation. There was no effect made by the Land Deed Maker Officials (PPAT) in Ngawi Regency in order to regulate the sale and purchase transactions of land rights. The reason the Land Deed Maker Officials (PPAT) in district does not provide legal counseling to the public regarding the process of buying and selling land rights is because it will be considered as a form of promotion.

**Keywords :** certificate, land sale and purchase, headman

---

<sup>1</sup> Dusun Sadang RT 02 RW 06 Karangtengah Prandon Village, Ngawi District, Ngawi Regency, East Java Province

<sup>2</sup> Faculty of Law, Gadjah Mada University