

## RINGKASAN

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Terdapat dua akta dalam perjanjian jual beli, yaitu Akta Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris, dan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Peran Notaris dan PPAT sangatlah krusial terhadap perjanjian jual beli khususnya terhadap harta bersama. Jual beli terhadap harta bersama haruslah mendapatkan persetujuan dari suami dan/atau istri seperti halnya kasus yang termuat dalam Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020. Pertimbangan hukum hakim haruslah adil dan harus memberikan kepastian hukum, yang menjadi permasalahan adalah bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dan PPAT terhadap jual beli tanah yang merupakan harta bersama oleh suami tanpa persetujuan istri serta pertimbangan hukum hakim yang mendasarkan pada SEMA dalam memutus sebuah perkara jual beli tanah harta bersama.

Penelitian ini menganalisis peran dan tanggung jawab notaris dan/atau ppat berkaitan dengan pembuatan PPJB dan AJB atas tanah yang merupakan harta bersama. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menggunakan data sekunder. Metode Analisis Bahan Hukum ini adalah Normatif Kualitatif.

Berdasarkan Hasil Penelitian ditemukan bahwa Peran notaris dalam pembuatan PPJB adalah wajib mengecek dokumen-dokumen yang digunakan sebelum membuat akta PPJB sebagaimana yang telah diuraikan oleh Harlien Budiono. Pengecekan bisa dilakukan dengan memeriksa secara langsung berdasarkan dokumen yang diberikan oleh para penghadap. Peran PPAT yaitu melaksanakan perbuatan hukum jual beli membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun bisa dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 53/2012 tanggal 14 Desember 2012. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020, Notaris dan/atau PPAT terbukti telah melanggar kewenangan dan kewajiban seorang Notaris, yaitu tidak teliti dalam pengecekan mengenai syarat Formil. Notaris dan/atau PPAT dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi sebagai bentuk tanggungjawabnya. Pertimbangan Hukum Hakim berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan rapat Pleno Kamar Perdata yaitu karena Hakim dianggap tahu akan hukum, menggunakan dasar SEMA dalam kasus tersebut dikarenakan peraturan perundang-undangan tidak tegas mendefinisikan dan tidak merinci apa itu pembeli beritikad baik, sedangkan SEMA memberikan perincian pembeli beritikad baik yang harus dilindungi, tentu saja dengan dasar dan fakta-fakta yang dibuktikan di pengadilan oleh masing-masing pihak.

Kata kunci: *Peran dan Tanggung Jawab, Notaris dan PPAT, PPJB/AJB, Harta Bersama*

## SUMMARY

*Buying and selling is a form of agreement that gives birth to an obligation or agreement to give something, which in this case is manifested in the form of handing over the goods sold by the seller and handing over money by the buyer to the seller. There are two deed in the sale and purchase agreement, namely the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) made by a Notary, and the Deed of Sale and Purchase (AJB) made by PPAT. The role of the notary and PPAT is very crucial to the sale and purchase agreement, especially for joint assets. The sale and purchase of joint assets must obtain the approval of the husband and/or wife as is the case contained in Decision Number 909 PK/Pdt/2020. The judge's legal considerations must be fair and must provide legal certainty, the problem is how the roles and responsibilities of the notary and PPAT regarding the sale and purchase of land which is joint property by the husband without the wife's consent as well as the judge's legal considerations based on SEMA in deciding a sale and purchase case joint property.*

*This study analyzes the roles and responsibilities of a notary and/or a ppat related to the making of PPJB and AJB on land which is a joint property. The research method used is normative juridical, using secondary data. This Legal Material Analysis Method is Normative Qualitative.*

*Based on the results of the study, it was found that the role of the notary in making the PPJB is to check the documents used before making the PPJB deed as described by Harlien Budiono. Checking can be done by checking directly based on the documents provided by the appearers. The role of the PPAT is to carry out the legal act of buying and selling, making a deed regarding land rights or the right to an apartment unit, which can be proven by the Deed of Sale and Purchase Number 53/2012 dated 14 December 2012. In the Supreme Court Decision Number 909 PK/Pdt/2020, Notary and/ or the PPAT is proven to have violated the authority and obligations of a notary, namely not being thorough in checking the formal requirements. Notaries and/or PPAT may be required to provide compensation as a form of their responsibility. Judges' legal considerations based on Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 7 of 2012 and Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 4 of 2016 concerning the Agreement on Plenary Meetings of the Civil Chamber, namely because judges are considered to know the law, using the SEMA basis in the case due to statutory regulations -The law does not explicitly define and does not specify what a good faith buyer is, while the SEMA provides details of a good faith buyer that must be protected, of course, on the basis and facts proven in court by each party.*

**Keywords:** Roles and Responsibilities, Notary and PPAT, PPJB/AJB, Joint Assets