

## RINGKASAN

Salah satu kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 16/Pdt.G/2014/Pn.Lbj dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 38/Pdt/2015/Pt.Kpg menggambarkan situasi di mana para penghadap seharusnya menandatangani akta di hadapan Notaris, tetapi kenyataannya, mereka tidak melakukannya. Akta tersebut dibawa oleh pihak lain dan ditandatangani di rumah para pihak. Notaris sendiri tidak hadir saat penandatanganan, dan para pihak tidak pernah bertemu dalam proses tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan pembuktian akta yang tidak ditandatangani secara bersamaan di hadapan para pihak dan notaris serta menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dinyatakan batal demi hukum melalui putusan pengadilan. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Spesifikasi penelitian menggunakan penelitian perspektif. Penulis menggunakan sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dengan metode penyajian data naratif dan analisis data normatif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian Akta PPJB Nomor 1 tahun 2013 sejak dijatuhkan putusan Pengadilan Nomor 38/PDT/2015/PT.KPg tidak memiliki kekuatan pembuktian. Hal ini disebabkan Akta PPJB dalam hal ini tidak memenuhi unsur lahir, materil dan formil sebagai akta otentik. PPJB Nomor 1 terbukti isinya tidak sesuai dengan keinginan para pihak dan tidak ada bukti-bukti yang menunjukkan bahwa penandatanganan PPJB tersebut dikehendaki para pihak. Berdasarkan hal tersebut, maka PPJB Nomor 1 tahun 2013 menjadi batal demi hukum atau perjanjian ini tidak pernah ada atau perikatan ini tidak pernah lahir. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tahun 2013 yang dinyatakan batal demi hukum melalui putusan pengadilan yaitu berupa perlindungan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif berupa UUJN itu sendiri dan pembeli yang beritikad baik dilindungi berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014. Perlindungan secara represif berupa gugatan ganti rugi kepada notaris. Notaris dalam hal ini dikenakan pertanggungjawaban secara perdata berupa sanksi untuk melakukan penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris.

Kata Kunci: Kekuatan Pembuktian, Akta, Notaris

## **SUMMARY**

*One of the obligations of a Notary is to read and sign the deed in front of the presenter in the presence of at least 2 (two) witnesses, or 4 (four) witnesses, and sign at that time by the presenter, the witness, and the Notary. District Court Decision Number 16/Pdt.G/2014/Pn.Lbj and High Court Decision Number 38/Pdt/2015/Pt.Kpg describe a situation where the parties should have signed the deed in the presence of a Notary but in reality, they did not do so. The deed was brought by the other party and signed at the party's home. The notary was absent at the signing, and the parties never met.*

*This research aims to analyze the evidentiary strength of deeds that are not signed simultaneously before the parties and a notary and to analyze legal protection for buyers in sales and purchase agreements where the deed is declared null and void through a court decision. The research uses a normative juridical research type with a statutory approach, case approach, and conceptual approach. Research specifications use a perspective research method. The author uses secondary data sources in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection method uses library research with narrative data presentation methods and qualitative normative data analysis.*

*Based on research results, PPJB Deed Number 1 of 2013 since the Court decision Number 38/PDT/2015/PT.KPg was handed down and had no evidentiary power. This is because the PPJB Deed does not fulfill the birth, material, and formal elements of an authentic deed. PPJB Number 1 has proven that its contents are not following the wishes of the parties and there is no evidence to show that the signing of the PPJB was desired by the parties. Based on this, PPJB Number 1 of 2013 is null and void or this agreement never existed or was never born. Legal protection for buyers in the Sale and Purchase Agreement Number 1 of 2013 which was declared null and void through a court decision, namely in the form of preventive and repressive protection. Preventive protection in the form of the UUJN itself and buyers who have good intentions are protected based on the Circular Letter of the Supreme Court of the Republic of Indonesia (SEMA) Number 5 of 2014. Repressive protection takes the form of a lawsuit for compensation against the notary. In this case, notaries are subject to civil liability in the form of sanctions to reimburse costs or compensation to parties who suffer losses due to unlawful acts committed by the notary.*

*Keywords: Evidentiary ,Deed, Notary*