ABSTRAK

PEMBATALAN AKTA NOTARIS OLEH PIHAK KETIGA YANG BERADA DILUAR PERJANJIAN

Perjanjian Konsiliasi yang bertujuan untuk mengakhiri sengketa dualisme kepengurusan di Apartemen Slipi mendapat pertentangan oleh pihak ketiga diluar perjanjian dengan mengajukan gugatan pembatalan perjanjian atas dasar perbuatan melawan hukum yang berakibat perjanjian batal demi hukum dan akta Notaris dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan yang diteliti yaitu Apakah Pihak Ketiga diluar Perjanjian dapat mengajukan gugatan Pembatalan Perjanjian yang dituangkan ke dalam Akta Notaris. Serta Apakah Perjanjian sebagai upaya perdamaian yang dituangkan kedalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Kedua PPPSRS Apartemen Slipi sah yang dilakukan para pihak.

Penelitian tesis ini menerapkan metode pendekatan yuridis empiris. Menggunakan data primer dan data sekunder dengan spesifikasi deskriptif analitis. Analisis data menggunakan Teknik analisis kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara induktif.

Pihak ketiga diluar perjanjian, dapat saja mengajukan gugatan dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum terhadap perjanjian yang dituangkan ke dalam akta Notaris. Dengan salah satu tuntutannya dengan mengajukan pembatalan perjanjian. Hal ini merupakan hak-hak keperdataan yang dijamin penuh oleh negara, namun ia harus bisa membuktikan gugatannya tersebut sesuai ketentuan Pasal 163 HIR/283 R.Bg *Jo* Pasal 1865 KUH Perdata. Pihak ketiga tersebut juga wajib membuktikan keempat unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang terkandung dalam perjanjian serta kepentingannya yang terlanggar dari dibuatnya perjanjian tersebut. Perjanjian Konsiliasi atau perdamaian yang dituangkan dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Kedua PPPSRS Apartemen Slipi adalah akta yang sah secara hukum karena telah memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata dan tidak layak dibatalkan oleh Majelis Hakim. Alasan pertama, mengenai kesepakatan, perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak secara bebas melakukan perjanjian konsiliasi terbukti dari adanya tandatangan para pihak. Alasan kedua, Kecakapan/ kewenangan, bahwa dibuat oleh masing-masing pihak yang cakap dan berwenang karena hingga saat ini belum ada putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang dalam ammarnya memutus keabsahan kepengurusan yang sah di Apartemen Slipi. Alasan yang ketiga, mengenai hal tertentu yaitu obyeknya untuk mengakhiri sengketa yang terjadi dan Alasan yang keempat, mengenai sebab yang halal, dalam hal ini tidak bertentangan dengan perarturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Rumah Susun, Anggaran dasar Anggaran Rumah Tangga Apartemen Slipi, dan telah memenuhi syarat penyelenggaraan Rapat Umum. yaitu Terpenuhinya Syarat Jumlah Pengurus untuk Mewakili, adanya undangan Rapat Umum, Rapat Umum kedua memenuhi Kuorum.

Kata kunci : Pembatalan *Perjanjian, Akta Notaris, Rumah Susun*

ABSTRACT

CANCELLATION OF NOTARIAL DEED BY THE THIRD PARTIES THAT ARE OUT OF THE AGREEMENT

Conciliation Agreement which aims to end the dualism dispute of management in Slipi Apartment has been contested by third parties outside the agreement by filing a claim for cancellation of the agreement on the basis of an unlawful act which resulted in a null and void agreement and the notary deed was declared to have no legal force by the West Jakarta District Court.

The problem raised in this study is whether third parties outside the agreement can file a cancellation claim as outlined in the notarial deed. As well as whether the agreement is a peace effort as outlined in the Deed of Decision of the Second General Meeting of PPPSRS Slipi Apartment which is valid by the parties.

The approach method used by the author in the preparation of this thesis is an empirical juridical approach. Using primary data and secondary data with descriptive analytical specifications. Data analysis uses qualitative analysis techniques by inductively drawing conclusions.

A third party outside the agreement, can only file a lawsuit on the basis of an illegal act against the agreement as outlined in a notarial deed. With one of his claims by submitting a cancellation agreement. These are civil rights guaranteed by the state, but he must be able to prove his claim in accordance with Article 163 HIR / 283 R.Bg Jo Article 1865 Civil Code. The third party is also required to prove the four elements of Unlawful Act contained in the agreement and its interests that are violated from the agreement made. Conciliation or peace agreement as outlined in the Deed of Decision of the Second Meeting of the Association of Owners of Residential Unit of Slipi Apartment is a legal deed because it has fulfilled the legal requirements of the Article 1320 Civil Code agreement and does not deserve to be canceled by the Panel of Judges. The first reason, regarding the agreement, the agreement was made based on the agreement of the parties freely entering into a conciliation agreement as evidenced by the signature of the parties. The second reason, the ability / authority, that was made by each competent and competent party because until now there has been no decision of a permanent legal force which in the ammunition decides the legal legitimacy of management in Slipi Apartment. The third reason, regarding certain matters, namely the object to end the dispute that occurred and the fourth reason, regarding halal reasons, in this case does not conflict with the prevailing laws and regulations, namely the Apartment Act, the Articles of Association of the Slipi Apartment , and have fulfilled the requirements for holding a General Meeting. namely the Fulfillment of Requirements for the Number of Management to Represent, the invitation of the General Meeting, the second General Meeting meets the Quorum.

Keywords : Cancellation of Agreement, Notarial Deed, Vertical House