

**AKIBAT PERBUATAN HUKUM ANAK DIBAWAH UMUR DALAM
PERJANJIAN BANGUN BAGI ATAS AKTA NOTARIS
(Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis
Tentang Perjanjian Bangun Bagi)**

Kurniasih BR Bangun

Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara

Email : Kurniasih_bangun@yahoo.co.id

RINGKASAN - Kecakapan merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Dalam hukum perjanjian salah satu unsur kecakapan adalah dengan melihat usia atau umur seseorang. Batasan usia kemudian menjadi suatu yang menimbulkan ketidak pastian hukum karena batasannya berbeda-beda di beberapa peraturan perundang-undangan. Suatu perjanjian sah menurut hukum, apabila para pihak yang melakukan perjanjian itu telah cukup berumur 21 tahun dan/atau telah kawin. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Pembuatan akta Notaris atau perbuatan hukum yaitu menurut Pasal 330 dan 1320 KUH perdata. Akibat perbuatan hukum anak dibawah umur terhadap akta notaris berakibatkan menjadikan akta tersebut dapat dibatalkan. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran memutuskan perkara nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis menyatakan perjanjian bangun bagi yang dibuat oleh Jamiluddin S dengan Segar selaku Direktur C.V. Putra Mandiri adalah batal demi hukum, karena pada saat melakukan perjanjian bangun bagi minut aktenya dibuat dihadapan notaris di Kisaran umur Jamiluddin belum 21 tahun dan belum cakap melakukan perbuatan hukum.

Kata Kunci: *Akibat Perbuatan Hukum Anak dibawah Umur, Perjanjian Bangun Bagi, Akta Notaris.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah (Subekti, 2004 :79).

Bentuk peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan saat ini adalah melalui perbuatan hukum jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Affan

Mukti :2006, 109 – 110).

Permintaan akan hunian dan pengembangan hunian terus meningkat setiap tahunnya, hal ini disebabkan oleh faktor-faktor berikut yaitu :

1. Tingginya tingkat kelahiran anak;
2. Urbanisasi yang tak terbendung di kawasan perkotaan;
3. Terlalu banyak manfaat seperti perumahan;
4. Fungsi rumah itu sendiri telah berubah. Misal: rumah yang digunakan untuk kantor, dompet, sarang burung, dll.

Perjanjian bangun tersebut timbul karena dua atau lebih peserta ingin saling bekerjasama untuk suatu kegiatan usaha, dan kemungkinan hasil operasi dari kegiatan usaha tersebut dibagikan sesuai kesepakatan antar peserta yang terlibat dalam perjanjian. Perjanjian konstruksi belum diatur secara khusus. Oleh karena itu, perjanjian konstruksi untuk tujuan ini harus mengikuti ketentuan umum klaim KUH Perdata, khususnya ketentuan ketenagakerjaan dalam KUH Perdata jilid ketiga (Hamzah : 1990, 27).

KUH Perdata kitab ketiga juga mengatur hubungan hukum antar manusia (hak individu), meskipun objek juga merupakan objek. Hubungan ini tercipta karena "perbuatan hukum (*rechtshandeling*)". Hubungan hukum yang dimaksud adalah bahwa para pihak mencapai kesepakatan dengan secara otomatis menetapkan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Hak dan kewajiban yang timbul diantara kedua belah pihak bersifat timbal balik dimana hak pemilik tanah merupakan kewajiban pihak pengembang begitu juga sebaliknya (Subekti : 1982, 123).

Menurut konsep hukum perdata terdapat dua jenis kedewasaan yaitu kedewasaan penuh dan kedewasaan suatu perbuatan hukum tertentu (terbatas). Keduanya harus memenuhi persyaratan hukum. Untuk situasi yang sepenuhnya matang, kondisi ini telah digunakan sepenuhnya selama 20 tahun. Pada saat yang sama, karena keterbatasan usia, syaratnya adalah berusia di atas 18 tahun (Pasal 421 dan 426 KUH Perdata).

Ada juga perbedaan pendapat dalam KUH Perdata Pasal 330 KUH Perdata. Anak di bawah umur berusia di bawah 21 tahun dan belum pernah menikah. Jika mereka yang menikah sebelum usia 21 tahun bercerai, mereka tidak

akan kembali dalam keadaan belum dewasa, bahkan jika pernikahan tersebut putus sebelum orang yang menikah mencapai usia 21 tahun, pernikahan tersebut akan menjadi dewasa dan terus menjadi dewasa. tahun.

Permasalahan yang muncul selama implementasi perjanjian bangun tidur yang dimulai dengan Jameel Din Simangonson dan Segal (CV Mandiri (Putra Mandiri) akan seluas 3.389 meter persegi (3.389 meter persegi), 3.364 meter persegi), 3.364 meter persegi dan 21.530 meter persegi (2.353 meter) tanah untuk membangun rumah di alun-alun) berlokasi di Kitsaran.

Jamiluddin Simangunsong dan Segar menjabat sebagai direktur CV sesuai dengan Perjanjian Mandiri No. 30 tanggal 20 Januari 2010. Penindakan tersebut dilakukan di hadapan notaris X Kisaran, dan pada saat perjanjian tersebut Ditandatangani Jamaluddin Simangunsong masih belum dewasa, atau dia masih di bawah umur dan tidak pernah menikah. Jamaluddin Simangunsong lahir pada tanggal 22 Desember 1989, artinya pada saat ditandatanganinya perjanjian di hadapan notaris pada tanggal 20 Januari 2010, umurnya sudah 20 tahun 28 hari (atau bahkan kurang dari 21 tahun), di lain pihak kata-kata, dia belum dewasa, Belum pernah menikah.

Pendapat majelis hakim Pengadilan Negeri Kitsalam didasarkan pada persidangan dan persidangan perkara sesuai dengan Pasal 1320 ayat (2) KUH Perdata, yang mengatur bahwa kebebasan untuk bersepakat dibatasi oleh keterampilan.

Hukum Indonesia memiliki berbagai peraturan tentang kemampuan individu untuk melakukan perbuatan hukum. Hal-hal seperti ini membuat sulit untuk menentukan kapan harus menyatakan seseorang memenuhi syarat untuk tindakan hukum. Proses hukum selalu membutuhkan pernyataan bahwa seseorang memenuhi syarat untuk menjalankan proses hukum.

Berdasarkan uraian di atas tersebut, maka dapat ditafsirkan bahwa orang yang cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang telah dewasa, tidak berada dibawah pengampuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Pada Pasal 330 KUH Perdata juga menjelaskan tentang kebelumdewasaan yang menyatakan bahwa “belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai

umur genap dua puluh satu tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin (Subekti dan Tjitrosudibio, 1999: 90).

Pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara perdata dibawah registrasi nomor : 07/Pdt.g/2010/PN-Kis tanggal 7 April 2010 tersebut mengenyampingkan atau mengabaikan amanat Pasal 39 Ayat (1) huruf a Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Penghadap harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah”.

Mengenai perbedaan terkait batas usia yang digunakan dalam perjanjian atau kontrak yang digunakan oleh notaris, Pasal 330 KUH Perdata mengatur bahwa usia dewasa seseorang mengacu pada usia 21 tahun atau sudah menikah, sedangkan Pasal 330 KUH Perdata adalah Pasal 330 KUH Perdata. Kode. 330 artikel. Terkait artikel. KUH Perdata 1320 yang ditetapkan sebagai orang dewasa mengatur bahwa orang tersebut memiliki kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum sebagai syarat berlakunya perjanjian. Namun demikian, dalam Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Republik Indonesia, perubahan tersebut terkait dengan perubahan atas Keputusan Nomor 30 Tahun 2004, yang menyangkut kedudukan notaris, yaitu rapat dengan notaris. Tujuan orang tersebut adalah setidaknya berusia 18 tahun atau sudah menikah.

Berdasarkan latar belakang dan kasus di atas, sehingga adanya ketertarikan untuk membuat penelitian dan penulisan tesis dengan judul “Akibat Perbuatan Hukum Anak Di Bawah Umur Dalam Perjanjian Bangun Bagi Atas Akta Notaris (Studi Putusan Perkara Perdata Nomor 07/Pdt.G/PN-Kis Tentang Perjanjian Bangun Bagi).

METODE PENELITIAN

Dalam penyusunan laporan penelitian ini, menurut rumusan masalah, jenis penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif. Penelitian ini menggunakan regulasi yang terkait dengan teori hukum sebagai objek penelitian (Marzuki : 2009, 3).

Teknologi pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh melalui studi pustaka dan penelitian lapangan untuk memperoleh data

pendukung dalam penelitian ini, sehingga hasil penelitian yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber dan responden akurat.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

- a. Penelitian kepustakaan, yaitu alat pengumpul data penelitian yang diperoleh dengan menganalisis bahan pustaka. Melalui pembacaan, penelitian, penelitian, identifikasi dan analisis informasi hukum, melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data penunjang.
- b. Panduan wawancara terdiri dari serangkaian pertanyaan dan dapat digunakan sebagai panduan untuk mewawancarai informan. Panduan wawancara digunakan untuk wawancara dengan notaris / notaris / PPAT Medan dan juri.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Legalitas Pembuatan Hukum Dalam Perjanjian Bangun Bagi Dibuat Oleh Anak Yang Dinyatakan Belum Dewasa

Perjanjian minor secara formal melanggar ketentuan subyektif, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan, yang artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjian itu sendiri mengikat kedua belah pihak, selama perjanjian tersebut belum dibatalkan (oleh hakim) oleh pihak yang berhak meminta pembatalan. Selain itu, notaris harus menyatakan bahwa partai yang mereka hadapi masih di bawah umur. Berdasarkan hasil penelitian di atas, terlihat jelas bahwa peraturan perundang-undangan di Indonesia telah mengatur usia penandatanganan akta notaris. Memang dalam batas usia tersebut, undang-undang terbagi dalam pelaksanaan perbuatan hukum (seperti notaris).

Mengingat jika kita memahami batasan usia 21 tahun (dua puluh satu) orang dewasa dari Pasal 330 KUH Perdata, maka pasal ini sebenarnya tidak mengatur tentang batasan umur orang dewasa, tetapi mengatur batasan umur orang dewasa. Anak di bawah umur dikatakan berusia kurang dari 21 tahun (21 tahun) dan 21 tahun serta belum pernah menikah. Dalam hal ini, "KUH Perdata" mengatur semua konsekuensi hukum dari situasi yang belum matang.

Batas usia dewasa digunakan sebagai pedoman dan merupakan salah satu persyaratan untuk menyusun semua kontrak (kontrak notaris dan kontrak PPAT), dan batas usia untuk proses hukum adalah 21 (dua puluh satu) tahun. Padahal,

sesuai dengan nomor UUJN. Pada Februari 2014, batas usia dewasa adalah 18 (delapan belas tahun), dan anak di bawah umur tidak berhak melakukan tindakan hukum, seperti mencapai kesepakatan dalam bentuk kesepakatan atau bentuk lainnya. Bagian kedua dari "Kode Sipil" menetapkan kondisi yang diperlukan untuk berlakunya perjanjian berdasarkan Pasal 1320, ayat 2.

Pasal 1320 ayat 2 KUH Perdata tersebut menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka para pihak yang melakukan suatu perjanjian haruslah memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Selain dikarenakan adanya kesepakatan dengan suatu hal tertentu berdasarkan suatu sebab yang halal.

Tidak cakap menurut Pasal 1330 KUH Perdata adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (Subekti dan Tjitrosudibio, 1999: 339).

Kesepakatan bangun merupakan kesepakatan yang bermula dari kebiasaan masyarakat bekerja sama untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Akibat kebiasaan berbagi keuntungan di masyarakat, lambat laun muncul fenomena kebangkitan konsensus di masyarakat. Perjanjian bagi hasil dimulai dengan keinginan dua atau lebih peserta untuk saling bekerjasama dalam kegiatan usaha, kemudian membagi hasil usaha sesuai kesepakatan antar peserta dalam perjanjian.

Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, orang yang tidak kompeten bukan hanya orang yang berusia di bawah 21 (dua puluh satu) tahun tetapi juga orang yang belum menikah di bawah usia 21 (dua puluh satu) tahun. Inkompetensi juga mencakup orang dan wanita yang dilarang oleh hukum, dan secara umum, setiap orang yang dilarang oleh hukum tidak dapat mencapai kesepakatan tertentu.

2. Akibat Hukum yang dilakukan oleh Anak Dibawah Umur dalam Perjanjian Bangun Bagi Terhadap Akta Notaris

Akibat hukum adalah "hasil perbuatan yang dilakukan untuk memperoleh hasil yang diharapkan dan dikendalikan oleh hukum. Perbuatan yang

dilakukannya merupakan perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan untuk memperoleh hasil yang diharapkan oleh hukum (Soeroso, 2009: 209).

Dalam perjanjian ini antara para pihak saling terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri. Hal ini bila disandingkan dengan pekerja anak dibawah umur tentunya melanggar ketentuan yang ada, karena dalam suatu perjanjian ada syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kata sepakat harus benar-benar dilandasi dengan kesadaran penuh seseorang untuk melakukan perjanjian, sehingga tidak ada keterpaksaan satu sama lain yang akan merugikan satu sama lainnya. Karena tidak ada suatu kesepakatan yang sah apabila diberikan karena kekhilafan, atau diberinya dengan paksaan atau penipuan. Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar sepakat berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka dapat diajukan pembatalan.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; kata cakap dapat dikatakan sudah memenuhi persyaratan untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam Pasal 1330 KUH Perdata menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan.
 - a. Anak yang belum dewasa;
 - b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
 - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk melakukan persetujuan tertentu.
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dalam hal ini sesuatu yang diperjanjikan haruslah jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya perjanjian fiktif.
4. Suatu sebab yang halal; Sahnya dari suatu sebab yang halal dari suatu perjanjian ditentukan pada saat perjanjian dibuat perjanjian tanpa sebab yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.

Salah satu syarat dari suatu perjanjian adalah kecakapan pihak-pihak untuk membuat suatu perjanjian, dimana dalam pembuatan perjanjian yang dilakukan oleh anak dibawah umur haruslah diwakili oleh orang tuanya. Berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata dikatakan bahwa “ketidakcakapan dalam pembuatan suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu”.

Kesepakatan yang dicapai oleh anak di bawah umur sesuai dengan hukum harus diwakili oleh orang tua mereka. Menurut "KUH Perdata", konsekuensi hukum yang disebabkan oleh ketidakmampuan atau anak di bawah umur dapat dihilangkan. Jika pihak terkait tidak meminta pembatalan, selama pihak terkait tidak menolak. Perjanjian tersebut masih berlaku untuk semua pihak yang berpartisipasi dalam perjanjian (Wawancara Faisal)

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan beberapa akibat hukum orang-orang yang belum dewasa atau dibawah umur. Adapun akibat hukumnya sebagai berikut :

a. Berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).

Adapun akibat dari perbuatan hukum orang-orang yang belum dewasa adalah dapat dibatalkan. Menurut Pasal 330 ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Apabila peraturan undang-undang memakai istilah belum dewasa, maka sekadar mengenai bangsa Indonesia dengan istilah itu yang dimaksudkan segala orang yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak dahulu telah kawin”.

Anak di bawah umur adalah anak yang berusia di bawah 21 (dua puluh satu) tahun atau belum pernah kawin. Dalam hukum perdata Indonesia yang aktif, undang-undang mengklasifikasikan anak di bawah umur sebagai anak di bawah umur dan tidak dapat mengambil tindakan hukum.

Karena kesepakatan yang dicapai antara Jamaluddin dan Segara alias Jamin Segar merupakan perbuatan hukum, dan Jamiluddin masih berusia 20 (dua puluh) dan 28 (dua puluh) tahun ketika menandatangani perjanjian pembangunan perumahan atau perjanjian bangun tidur di perempatan Empat Kisaran. 8 hari)

yang berarti bahwa Jamaluddin berumur kurang dari 21 tahun (dua puluh satu tahun) dan belum menikah dini, maka Jamiluddin belum dewasa sehingga mempunyai kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan pasal. 1320 dan Pasal 330 KUH Perdata. Berdasarkan uraian di atas maka akta perjanjian yang ditandatangani oleh notaris di Kisaran dapat dibatalkan.

b. Berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tidak ada mengatur tentang usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum. Akan tetapi menyatakan bahwa penghadap adalah orang perorang yang berusia paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun. Ketentuan ini dinyatakan oleh Pasal 39 ayat 1.

Dari ketentuan tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa seseorang hanya dapat melakukan perbuatan hukum di hadapan Notaris, apabila telah berusia 18 (delapan belas) tahun. Melakukan perbuatan hukum, menurut hukum hanya diperbolehkan kepada orang yang telah dewasa. Dengan demikian, berarti usia dewasa menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah 18 (delapan belas) tahun (Soeroso : 2009, 209).

Penghadap yang disebut juga pihak yang akan menjadi subjek hukum dalam akta, disini subjek hukum harus memenuhi 3 syarat yang meliputi :

1) Notaris selaku pejabat yang berwenang harus berhati-hati agar kekuatan hukum dari akte perjanjian tersebut nantinya dapat mewujudkan kepastian hukum di masyarakat yang harus dipatuhi oleh para pihak. Untuk mewujudkan kepastian hukum dari suatu akta maka notaris harus meneliti terlebih dahulu antara lain :

- a. Umur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah.
- b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
- c. Harus dikenal oleh notaris dengan menunjukkan identitas dari subjek hukum atau diperkenalkan oleh notaris.

- d. Mengerti bahasa Indonesia.
 - e. Ada 2 orang saksi.
- 2) Saksi, saksi disini adalah orang yang menjadi saksi pengenalan, seperti yang diatur dalam Pasal 39 ayat 2 dari UUJN, ditentukan syarat yang akan menjadi saksi dalam akta yaitu :
- a. Umur 18 tahun.
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - c. Mengerti bahasa Indonesia.
 - d. Harus menandatangani akte.

Akta perjanjian yang dibuat dengan saham yang jelas secara hukum sah karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (yaitu, notaris). Undang-undang yang terkait dengan perjanjian bersifat terbuka dan sistematis, artinya dalam undang-undang perjanjian sepanjang tidak melanggar hukum dan ketertiban umum dapat memberikan kebebasan sebesar-besarnya bagi subjek hukum yang memiliki perjanjian dengan siapa pun. kandungan. Syarat hukum perjanjian yang melanggar etika dan etika Pasal 1320 KUH Perdata harus bisa disepakati. Pasal 1330 KUH Perdata menetapkan bahwa orang yang tidak memenuhi syarat hukum menurut KUH Perdata Pasal 330 KUH Perdata Artikel adalah seseorang yang belum menikah atau di bawah usia 21 tahun atau di bawah usia 21 tahun.

Menurut uraian di atas, setiap kesepakatan yang dicapai oleh seseorang yang berusia di bawah 18 (delapan belas) tahun atau di bawah usia 18 tahun sehingga perjanjian atau kontrak tersebut dapat dibatalkan, silakan ke pengadilan negeri setempat.

3. Analisis Penyelesaian Kasus Perjanjian Bangun Bagi Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur Dihadapan Notaris di Pengadilan Negeri Kisaran

Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis, dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa maksud dan tujuan gugatan yang telah diajukan Amiruddin Simangunsong yang disebut sebagai Penggugat pada tanggal 7 April 2010 terhadap C.V. Putra Mandiri, Segar dalam kapasitasnya sebagai Direktur C.V. Putra Mandiri, Notaris di Kisaran masing-masing

berkedudukan sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah supaya Pengadilan Negeri Kisaran menyatakan bahwa perjanjian antara Tergugat I yang diwakili Tergugat II dengan Jamaluddin yang belum dewasa dan belum pernah kawin yang minut aktanya diperbuat dihadapan Tergugat III tersebut batal demi hukum.

Gugatan Penggugat tersebut didasarkan kepada dalil bahwa anak Penggugat bernama Jamaluddin Simangunsong pada tanggal 20 Januari 2010 telah membuat kesepakatan dengan tergugat I yang diwakili Tergugat II untuk membangun perumahan di Desa Simpang Empat dengan berbagai tipe dengan sistem bangun bagi. Dan ketika kesepakatan diperbuat dan ditandatangani, Jamiluddin masih berusia 20 (dua puluh) tahun 28 (dua puluh delapan) hari.

Ketentuan hukum yang dimuat dalam Bab ke lima belas tentang kebelumdewasaan dan perwalian bagian ke satu tentang kebelumdewasaan Pasal 330 paragraf pertama menyatakan, bahwa : "Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak dahulu telah kawin."

Berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana uraian diatas tersebut, maka keadaan umur Jamaluddin yang masih 20 (dua puluh) tahun 28 (dua puluh delapan) hari pastilah belum dapat dikatakan sebagai orang yang telah dewasa. Karena, masih belum genap berumur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum menikah.

Perjanjian bangun bagi yang dibuat dan ditandatangani oleh Jamaluddin dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II dihadapan Tergugat II tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1330 KUH Perdata menegaskan bahwa tak cakap membuat persetujuan adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan

3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Suatu perjanjian yang bertentangan atau tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1330 KUHPerdata berakibat dapat dibatalkan.

Berdasarkan uraian diatas tersebut, maka dapat dipastikan bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili perkara nomor 07/pdt.G/2010/PN-Kis mengenai kecakapan Jamaluddin dalam perjanjian bangun bagi dengan C.V. Putra Mandiri yang diwakili oleh Segar yang minut aktanya diperbuat dihadapan Notaris di Kisaran nomor 30 tanggal 20 Januari 2010 telah mengambil keputusan yang didasarkan pada ketentuan Pasal 330, Pasal 1320, Pasal 1330 dan Pasal 1446 KUH Perdata.

Jamaluddin menjabat sebagai CV Mandiri (Putra Mandiri) hanya dalam usia 20 (dua puluh) tahun dan 28 (dua puluh delapan) hari. Dibandingkan dengan ketentuan Pasal 330 KUH Perdata, mereka bahkan belum berusia 21 tahun, dan tidak menikah terlebih dahulu, maka dapat ditentukan bahwa Jamiluddin masih di bawah umur dan menandatangani serta menandatangani perjanjian bangun tidur Putra Mandiri saat menjabat sebagai direktur CV dengan Segar.

Karena Jamiluddin adalah direktur baru C.V. ketika dia bertugas dan menandatangani perjanjian bangun tidur. Putra Mandiri belum dewasa atau tidak mampu menempuh jalur hukum, maka menurut Pasal 1446 KUH Perdata: Menurut hukum. Oleh karena itu, setelah memeriksa dan mengadili perkara tersebut, majelis hakim Pengadilan Negeri Kissalan menyatakan bahwa perjanjian pembangunan tersebut ditandatangani oleh Jameel Dedin dan orang yang menjabat sebagai direktur CV Segar. Akta Putra Mandiri tahun 2010 telah dibuat di hadapan notaris. di Kisaran pada tanggal 20 Januari lembar ke-30 tidak valid.

Putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara kecakapan Jamiluddin Simangunsong melakukan perjanjian bangun bagi dengan segar selaku Direktur C.V. Putra Mandiri tersebut sudah tepat, sesuai dengan ketentuan hukum.

Hal tersebut dikarenakan bahwa ketentuan khusus mengenyampingkan ketentuan umum (*lex specialist derogat lex generalis*) yang melekat pada Pasal 39 ayat 1 huruf a Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris yang menyatakan : ‘Penghadap berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun, atau telah menikah’ tidak berlaku dalam perikatan atau perjanjian.

Kekhususan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (*lex specialis*) hanyalah mengenai penghadap sematamata, atau para pihak (komparasi). Tidak semua penghadap yang menghadap Notaris melakukan perjanjian bangun bagi. Meskipun tidak masuk dalam pertimbangan Majelis Hakim, akan tetapi pemahaman sepanjang klausula penghadap ini perlu pula diperhatikan secara seksama.

Ada kalanya penghadap menghadap Notaris untuk membuat suatu pernyataan yang tidak membutuhkan adanya keterlibatan orang lain, seperti halnya dalam membuat suatu perikatan atau perjanjian. Dalam membuat pernyataan pengakuan hutang, misalnya. Seseorang yang membuat pernyataan pengakuan hutang dihadapan Notaris tidak harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1330 atau Pasal 330 KUH Perdata.

Penerapan hukum haruslah disesuaikan dengan jenis dan bentuk perbuatan hukum yang hendak atau telah dilakukan, begitupun dengan penerapan Pasal 39 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, selain itu harus dibedakan antara Notaris dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Ada kalanya orang menganggap bahwa jual beli benda tidak bergerak dilakukan dihadapan atau oleh Notaris, padahal yang berkompeten untuk mengaktakan jual beli terhadap benda tidak bergerak adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tidak semua Notaris adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta), begitu juga sebaliknya. Tidak semua PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah Notaris.

Dalam penanganan kasus ini didapat bahwa untuk sahnya perjanjian dilakukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal (vide pasal 1320 KUHPerdara).

Sedangkan menurut Pasal 1330 KUHPerdara tak cakap untuk membuat persetujuan adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; dan
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Bahwa sedangkan perjanjian nomor 30 tanggal 20 Januari 2010 yang dilakukan antara Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II dengan Jamiluddin (Anak Penggugat) yang masih belum dewasa berarti tidak cakap maka menurut hukum perjanjian tersebut batal demi hukum (vide pasal 1446 KUHPerdara).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dimohonkan agar Pengadilan Negeri Kisaran memanggil para pihak yang berperkara serta menentukan suatu hari persidangan seraya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perjanjian Nomor 30 tanggal 20 Januari 2010 antara tergugat I yang diwakili oleh tergugat II dengan Jamiluddin (Anak Penggugat) yang belum dewasa dan belum pernah kawin yang dibuat dihadapan tergugat II adalah batal demi hukum.
3. Menghukum tergugat-tergugat secara tanggung menanggung (tanggung renteng) untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan pembahasan Putusan No. 07 / Pdt.G / 2010 / PN-Kis di atas, orang dewasa yang dimaknai sebagai orang yang memiliki kemandirian sosial diartikan sebagai orang yang mampu memenuhi kebutuhannya sendiri akan pangan, pangan dan sandang, serta cenderung Berdasarkan batasan usia 21 tahun, diyakini bahwa dalam menerapkan undang-undang, para pihak harus memperhatikan rumusan dan peraturan perundang-undangan yang digunakan. Tindakan hukum seperti perikatan atau perjanjian harus mematuhi dan mematuhi ketentuan KUH Perdata, namun tidak semua aktor yang hadir di notaris harus mematuhi KUH Perdata.

SIMPULAN

1. Bagi anak di bawah umur dan belum pernah menikah, tindakan hukum dalam perjanjian seadanya adalah legal. Peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur usia di mana kedua belah pihak dapat membuat akta notaris. Menurut ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1330 KUH Perdata, akta notaris dianggap sebagai suatu perbuatan hukum dan harus diselesaikan oleh orang dewasa atau orang yang berkekuatan hukum, dan orang dewasa harus memiliki usia sandi dewasa. berusia 21 tahun ke bawah.
2. Anak di bawah umur melakukan tindakan hukum terhadap akta notaris, akta tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan itu sendiri tidak terjadi, karena pihak-pihak yang terlibat harus dibatalkan oleh hakim. Jika hakim tidak diwajibkan untuk membatalkan perjanjian dalam waktu lima tahun setelah akta ditandatangani, perjanjian itu mengikat, dan perjanjian itu membutuhkan permintaan untuk membatalkan perjanjian, dan orang tersebut tidak melakukannya. Keterampilan ini akan berakhir. Dapat dipahami dari ungkapan Pasal 330 (1) KUH Perdata bahwa ini berarti orang yang berusia di bawah 21 tahun dan orang yang belum menikah di bawah usia 21 tahun yang belum menikah dapat mengambil tindakan hukum.
3. Setelah memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 07 / Pdt.G / 2010 / PN-Kis tanggal 7 April 2010, majelis hakim PN Kisaran menunjuk Jameeddin dan Segar sebagai direktur konstruksi CV. persetujuan. Putra Mandiri dapat dibatalkan karena Jamiluddin masih berusia 20 (dua puluh) tahun dan 28 (dua puluh delapan) hari sejak perjanjian bangun dibuat dan ditandatangani bagi mereka yang menyusun kontrak di hadapan notaris X dalam rentang usia Jamiluddin. , Bahkan kurang dari 21 (dua puluh) tahun, sehingga dinilai belum cukup untuk melakukan tindakan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Dharma, Agustinus Danan Suka. 2015. *Keberagaman Pengaturan Batas Usia Dewasa Seseorang untuk melakukan Perbuatan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia*, Jurnal Repertorium,

ISSN: 23566-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015, Surakarta:
Universitas Sebelas Maret.

- Furchan, Arif. 1997. *Pengaturan Metode Penelitian Kualitatif*, Surabaya: Usaha Nasional.
- Hamzah, Andi. 1990. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mukti, Affan. 2006. *Pokok-pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan: USU-Press.
- Soeroso, R. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. Kesebelas, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. 2004. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT. Intermasa.
- Tjitrosudibio, R. Subekti dan R. 1999. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Jakarta: P.T. Paradnya Paramita.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Putusan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor 07/Pdt.G/2010/PN-Kis tanggal 14 Desember 2014.