

# KESEPAKATAN SEMU SECARA OTENTIK PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG OLEH KREDITUR

## THE AGREEMENT OF ALL AUTHENTICALLY ON THE DEBT AGREEMENT BY CREDITORS

Deny Haspada  
Program Studi Ilmu Hukum  
Pascasarjana Universitas Langlangbuana  
denhas1661@gmail.com

---

### ABSTRAK

Pembuatan akta perjanjian tidak dibenarkan hanya untuk kepentingan sepihak, melainkan harus memuat kepentingan masing-masing pihak, karena itu perikatan harus dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya. Kesepakatan tersebut dituangkan secara tertulis bisa dibuat secara dibawah tangan dalam arti hanya dibuat para pihak, bisa juga dibuat secara otentik dibuat dihadapan notaris, namun yang jelas isi perjanjian yang dimuat tersebut harus dapat dimengerti oleh masing-masing pihak serta tidak ada penafsiran lain apa yang telah dimuat agar nanti dikemudian hari bila terjadi akibat hukum sudah jelas konsekwensi hukum yang harus ditanggung oleh pihak yang ingkar janji (wanprestasi), tetapi bila wanprestasi tersebut disebabkan adanya pelanggaran dengan memanfaatkan kondisi supaya terjadi kesepakatan semu, yang tidak dikehendaki oleh pihak mitranya, itu termasuk bentuk cacat kehendak, dengan adanya penyalahgunaan pemanfaat kondisi ini membuat perjanjian itu dapat dibatalkan. Apabila para pihak membuat kesepakatan sesuai hati nuraninya, tidak ada paksaan, tidak menipu untuk menarik keuntungan yang ilegal ,maka tidak akan terjadi pemanfaatan kondisi dalam bentuk Perjanjian Semu tersebut, sehingga bila terjadi pembuatan akta secara otentik dengan cara kesepakatan semu, apabila akta tersebut dipermasalahkan harus batal demi hukum atau dibatalkan melalui Putusan Hakim di Pengadilan Negeri karena dari semula pembuatan akta tersebut tidak sesuai prosedur yaitu kedua akta itu sudah cacat karena ada manipulasi kesepakatan yang semu diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

**Kata Kunci:** Kesepakatan semu, Utang Piutang, dan Otentik

### ABSTRACT

*The making of an agreement deed is not justified for unilateral interests, but must contain the interests of each party, therefore the engagement must be made based on the agreement of the parties making it. The agreement is stated in writing, it can be made under the hand in the sense that it is only made by the parties, it can also be made authentically in front of a notary, but what is clear is that the contents of the agreement contained must be understood by each party and there is no other interpretation of what has been published so that in the future if there is a legal consequence it is clear the legal consequences that must be borne by the party who broke the promise (default), but if the default is due to a violation by taking advantage of the conditions so that a false agreement occurs, which the partner does not want, that includes the form defective will, with the abuse of the beneficiary of this condition, the agreement can be canceled. If the parties make an agreement according to their conscience, there is no coercion, no cheating to extract illegal profits, then there will be no use of the*

*conditions in the form of the Pseudo Agreement, so that if the deed is made authentically by way of a pseudo agreement, if the deed is disputed, it must be null and void by law or canceled through a Judge's Decision at the District Court because from the beginning the deeds were not drawn up according to procedure, namely the two deeds were already flawed due to fake agreement manipulation between the parties making the agreement.*

*Keywords: pseudo agreement, accounts payable, and authentic*

#### **A. Latar Belakang**

Kehidupan manusia menuju trend global semakin seolah tanpa batas wilayah lagi, ketergantungan antara yang satu dengan yang lainnya antar negara sudah sulit untuk dibatasi untuk berinteraksi satu sama lain dengan memperhitungkan kepentingan dan keuntungan dari masing-masing pihak. Kegiatan sosial manusia dalam sehari-harinya tentunya terikat oleh sebuah aturan yang dikemas dalam suatu aturan masyarakat kelompok tertentu yang harus ditaati sesuai dengan kesepakatan.

Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan itu terjadi manakala diperjanjikan antara seorang atau lebih dengan seorang atau lebih melalui sebuah perikatan. Sedangkan yang dimaksud dengan perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Perikatan itu bisa dibuat berdasarkan sumber hukum baik yang berasal dari perikatan antara para pihak maupun yang berasal dari undang-undang sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1233 (KUHPerduta).

Peraturan perjanjian memberikan kebebasan untuk melakukan perikatan antara pihak-pihak yang membuatnya sepanjang tidak bertentangan Ketentuan Umum, sebagaimana diatur pada Pasal 1338 (1) (KUHPerduta). Kebebasan berkontrak menganut sistem terbuka, yaitu memberi kebebasan seluas luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka ini mengandung asas yang membebaskan para

pihak untuk membuat jenis dan isi perjanjian apa saja, yang memungkinkan masyarakat untuk melahirkan berbagai jenis atau macam kontrak dan perkataan "berlaku sebagai undang –undang" yang penting bagi tujuan meningkatkan kepastian hukum.

Kebebasan berkontrak ini artinya dibatasi oleh hukum yang memaksa, membuat pihak-pihak yang membuat persetujuan harus menaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut, misalnya terhadap Pasal 1320 KUHPerduta.

Sekalipun ada kebebasan berkontrak, pembuatan perjanjian tetap harus mengacu pada syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 (KUHPerduta). Apa yang diinginkan, disepakati oleh pihak yang satu juga harus sesuai keinginan dan kesepakatan dari pihak yang lain, ada sesuatu yang sama secara timbal balik.

Pada dasarnya manusia itu selalu ingin segala kebutuhan hidupnya terpenuhi dengan berbagai cara supaya maksud dan tujuannya tercapai bahkan terkadang bersifat serakah, tamak tidak memperhatikan lagi aspek sosial kepentingan masyarakat lainnya. Menghadapi adanya kebutuhan tersebut dikarenakan pada dasarnya manusia ingin hidup layak dan selalu berkecukupan membuat banyak masyarakat yang terjebak melakukan utang piutang dengan memberikan jaminan terhadap kreditur.

Kebebasan berkontrak bisa dimanfaatkan oleh pihak yang posisinya lebih kuat sehingga bisa berdalih bahwa konsep ini sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan Kantor Pusat, atas arahan atasannya, berpedoman pada perjanjian yang sudah baku jadi tidak memungkinkan

untuk dirubah, padahal diketahui calon mitranya itu berada dalam keadaan tidak ada pilihan lain karena dalam keadaan yang sangat menggantungkan diri pada pihak lain dan membutuhkan dana bantuan, sehingga akhirnya syarat apapun disetujui padahal syarat tersebut sangat memberatkan dirinya sebagai debitur.

Akta otentik adalah akta yang pembuatannya dilakukan dihadapan atau oleh pejabat umum yang mempunyai kewenangan sesuai dengan yang ditentukan undang-undang di tempat di mana akta dibuatnya seperti yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Seperti yang diatur Pasal 1870 (KUHPerdara) akta otentik sebagai alat bukti terkuat tentang apa yang memuat isi didalamnya, apabila disangkal kebenaran isi akta otentik, maka orang yang menyangkalnya harus dapat membuktikan penyangkalannya seperti yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdara.

Masing-masing pihak menghadap notaris dengan tujuan untuk membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas berikut akta Kuasa Menjual, keduanya merupakan akta otentik dengan alasan-alasan yang disepakati para pihak sebelumnya, padahal sebenarnya perbuatan hukum yang sebenarnya adalah Utang Piutang atau meminjam uang dengan memakai jaminan sertipikat.

Mengapa harus terjadi kesepakatan semu diantara para pihak dikarenakan disatu pihak, Kreditur itu tidak bermaksud untuk membeli tanah tersebut melainkan supaya dapat kelebihan dari bunga saat pengembalian utang dari debitur, begitu pula debitur tidak bermaksud menjual tanahnya tetapi yang debitur perlukan adalah modal usaha dengan meminjam uang dengan jaminan sertipikat tanah.

Utang Piutang dengan jaminan hak atas tanah (sertipikat) tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya, kreditur memberi alasan bila debitur telah membayar utang dengan bunga yang telah ditentukan, maka PPJB Lunas tersebut, akan dibatalkan dan PPJB dianggap tidak

pernah ada. Ternyata sesuai kesepakatan apabila debitur selama 5 (lima) bulan tidak mampu membayar pinjaman pokok beserta bunganya kepada kreditur, maka kreditur bisa leluasa dengan bekal akta PPJB dan Kuasa untuk membalik namakan atau menjual tanah tersebut, dilain pihak debitur merasa keberatan karena tujuan awalnya bukan menjual melainkan meminjam uang dengan jaminan.

Hubungan hukum diantara para pihak tersebut sebenarnya Utang Piutang sebagai perjanjian pokok yang diseludupkan menjadi Jual Beli yang sebenarnya debitur telah memberikan jaminan sertifikat hak atas tanah kepada kreditur sebagai jaminan utangnya, namun tidak dilakukan dengan membuat akta Hak Tanggungan, sebagai perjanjian aksesoir atau perjanjian tambahan.

Selanjutnya sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, penulis meneliti dengan judul " KESEPAKATAN SEMU SECARA OTENTIK PADA PERJANJIAN UTANG PIUTANG OLEH KREDITUR"

## **B. Identifikasi Masalah**

Dalam identifikasi masalah ini, peneliti tertarik membahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Kesepakatan Semu pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Menjual dalam bentuk Akta Otentik?
2. Bagaimanakah Status Akta Otentik yang dibuat para pihak berdasarkan Kesepakatan Semu?

## **C. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan metode deskriptif analisis, dengan bahan utamanya adalah data sekunder mencakup buku-buku, hasil-hasil penelitian hukum perjanjian.

## **D. Pembahasan**

1. Kesepakatan Semu pada PPJB Lunas dan Kuasa Menjual dalam bentuk Akta Otentik

Hukum sebagai aturan yang harus memberi contoh keteladanan bagi penyelenggara atau pelaku ketertiban pada masyarakat dalam menjalankan kehidupan sehari-hari supaya berperilaku baik, taat pada aturan yang telah disepakati bersama. Hukum adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, juga mencakup lembaga-lembaga dan proses-proses yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidah itu dalam kenyataan.

Kesepakatan suatu perjanjian diperlukan agar para pihak tidak memungkiri lagi apa yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, namun adakalanya setelah berjalannya pelaksanaan perjanjian satu pihak tidak memenuhi kewajibannya padahal dari awal sebelum pelaksanaan perjanjian itu sudah dijelaskan konsekwensi hukumnya apabila ada salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi).

Pemanfaatan kondisi untuk mengendalikan pihak lain supaya sepakat atas suatu perjanjian yang tidak dikehendakinya merupakan bentuk cacat kehendak, hal ini didasarkan pada kesepakatan semu yang seolah berdasarkan ketulusan yang berakibat merugikan pihak debitur yang sebenarnya kesepakatan itu tidak dikehendaki, sehingga penyalahgunaan ini membuat perjanjian itu dapat dibatalkan.

2. Status Akta Otentik yang dibuat para pihak berdasarkan Kesepakatan Semu?

Kesepakatan semu mempunyai akibat hukum terhadap pembuatan suatu akta yang disepakati dibuat secara otentik, menjadi cacat hukum, sebab kesepakatannya berdasarkan tekanan dari salah satu pihak, bukan kehendak sendiri. Cacat kehendak ini adalah karena tidak dijalankan kesepakatan tersebut dengan sempurna. Walaupun kesepakatan itu tampaknya sudah dijalankan dengan kesepakatan tetapi lahirnya sepakat tersebut berdasarkan tekanan. Cacat kehendak ini terjadi pada periode atau fase prakontrak. Seperti menurut Pasal 1321

(KUHPerdara), kesepakatan tidak akan sah jika kesepakatan tersebut dilaksanakan berdasarkan kekhilafan, paksaan atau penipuan.

Pembuatan kesepakatan yang diperjanjikan itu harus mencerminkan keadilan bagi pihak-pihak yang membuatnya, oleh sebab itu mengenai hak dan kewajibannya harus dibuat secara proporsional yang tidak melanggar hukum serta ketertiban umum.

Dengan demikian, bahwa pembuatan akta PPJB dan akta Kuasa Jual yang dibuat masing-masing itu haruslah batal demi hukum karena dari semula pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta yaitu dalam akta Pengikatan Jual Beli, akta kuasa itu harus dalam satu kesatuan dimuat dalam akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli sehingga penyelundupan hukum itu susah untuk dikembangkan lagi karena yang tercantum dalam akta Pengikatan Jual Beli statusnya sebagai pembeli diharuskan terbihi dahulu membalik namakan kepada dirinya sendiri (pembeli) tidak seperti yang dalam kasus ini ada akta kuasa terpisah dengan sendirinya sebagai penerima kuasa bisa dengan bebas menjual lagi obyek tanah tanpa harus membalik nama kepada dirinya sendiri. Selain itu kedua akta itu juga sudah cacat karena ada manipulasi kesepakatan yang semu diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

PENUTUP

Seperti yang telah disampaikan di atas mengenai Kesepakatan Semu Secara Elektronik Pada Perjanjian Utang Piutang Oleh Kreditur, penulis dapat menarik suatu simpulan, sebagai berikut:

1. Pembuatan Perjanjian harus sesuai kesepakatan para pihak yang sekaligus juga memuat akibat hukum secara tertulis, tertuang dalam akta perjanjian baik yang dibuat dibawah tangan maupun secara otentik, akibat hukum dari perjanjian tersebut harus dijelaskan dan dimengerti oleh masing-masing pihak agar para pihak tidak memungkiri lagi apa yang telah disepakati tertuang dalam suatu perjanjian,

apabila dikemudian hari ada pihak yang ingkar janji (wanprestasi), seharusnya tinggal mematuhi konsekwensi apa yang tercantum dalam isi perjanjian tersebut, tetapi bila wanprestasi tersebut disebabkan adanya pelanggaran dengan memanfaatkan kondisi untuk mengendalikan pihak lain supaya sepakat atas suatu perjanjian yang tidak dikehendaknya, merupakan bentuk cacat kehendak, dengan adanya penyalahgunaan pemanfaat kondisi ini membuat perjanjian itu dapat dibatalkan.

2. Kesepakatan yang diperjanjikan, dituangkan dalam akta harus berimbang antara hak dan kewajibannya, bisa mencerminkan rasa keadilan bagi para pihak yang membuatnya, dibuat secara proporsional tidak melanggar hukum serta

ketertiban umum. Apabila para pihak membuat kesepakatan sesuai hati nuraninya, tidak ada paksaan, tidak menipu untuk menarik keuntungan yang ilegal ,maka tidak akan terjadi pemanfaatan kondisi dalam bentuk Perjanjian Semu tersebut, sehingga bila terjadi pembuatan akta secara otentik dengan cara kesepakatan semu, apabila akta tersebut dipermasalahkan harus batal demi hukum atau dibatalkan melalui Putusan Hakim di Pengadilan Negeri karena dari semula pembuatan akta tersebut tidak sesuai prosedur yaitu kedua akta itu sudah cacat karena ada manipulasi kesepakatan yang semu diantara pihak-pihak yang membuat perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Gatot Supramono, Perjanjian Utang Piutang, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, 2013.

Lili Rasjidi, Ida Bagus Wyasa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Fikahati Aneska, Bandung, 2012.

Riduan Syahrani, Seluk Beluk dan Asas Asas Hukum Perdata, Alumni, Bandung, 2006.

R. Setiawan, Pokok Pokok Hukum Perikatan, Putra A Bardin, Bandung, 1999.

Ridwan Khairandy, Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.

R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Alumni, Bandung, 1976.

Subekti, Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta, 1979.

### Peraturan Perundang-Undangan

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.

Undang- Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan ke 14, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.