

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

Oleh:

Ni Made Risna Ghiamaya Putri¹

Made Aditya Pramana Putra²

Universitas Udayana

Alamat: JL. Raya Kampus Unud, Jimbaran, Kec. Kuta Sel., Kabupaten Badung, Bali
(80361).

Korespondensi Penulis: risnaghiamayaputrii@gmail.com,

adityapramanaputra@unud.ac.id

Abstract. *The purpose of this research is to provide an explanation related to the validity of the change in the substance of a debt agreement into a sale and purchase agreement. In studying this problem, a normative research method is used by taking a case approach, namely looking at several cases that have occurred and how the law is applied in these cases. A regulatory approach is also used to be able to study this problem using existing rules and regulations. The results of the study show that the validity of the transfer of substance from a debt agreement into a sale and purchase agreement is highly dependent on the fulfillment of the valid requirements of the agreement, especially from the aspect of agreement and good faith. If it is proven that the sale and purchase agreement is only a fabrication or disguise of a debt agreement, then the agreement can be canceled because it is contrary to the principles of consensualism and the principle of honesty. In addition, the transfer of land rights as the object of the agreement must also meet the formal provisions in the UUPA and PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Failure to fulfill this procedure can cause the agreement to be considered invalid under land law. It is important for the parties involved in debt and receivable agreements to clearly understand the form, intent and legal consequences of the agreements they make so as not to cause disputes in the future.*

Keywords: *Agreement, Accounts Payable, Sale and Purchase.*

Received September 26, 2025; Revised October 16, 2025; October 29, 2025

*Corresponding author: risnaghiamayaputrii@gmail.com

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

Abstrak. Penulisan penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan terkait dengan keabsahan perubahan substansi perjanjian hutang piutang menjadi jual beli. Dalam mengkaji permasalahan ini, digunakan metode penelitian normatif dengan melakukan pendekatan kasus yakni melihat beberapa kasus yang pernah terjadi serta bagaimana penerapan hukum dalam kasus tersebut. Pendekatan regulasi juga dilakukan untuk dapat mengkaji permasalahan ini dengan menggunakan aturan serta regulasi-regulasi yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Keabsahan peralihan substansi dari perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian, terutama dari aspek kesepakatan dan itikad baik. Jika terbukti bahwa perjanjian jual beli hanya merupakan rekayasa atau penyamaran dari perjanjian hutang piutang, yang menjadikan perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena bertentangan dengan asas konsensualisme dan asas kejujuran. Selain itu, peralihan hak atas tanah sebagai objek perjanjian juga harus memenuhi ketentuan formal dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketidakterpenuhan prosedur ini dapat menyebabkan perjanjian dianggap tidak sah secara hukum pertanahan. Penting bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian hutang piutang maupun jual beli untuk memahami dengan jelas bentuk, maksud, dan akibat hukum dari perjanjian yang mereka buat di kemudian hari tidak akan memunculkan sengketa.

Kata Kunci: Perjanjian, Hutang Piutang, Jual Beli.

LATAR BELAKANG

Perjanjian adalah salah satu sumber yang memberikan suatu perikatan yang mengacu pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), “perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri terhadap pihak lain. Bentuk perjanjian dapat bersifat sepihak atau saling mengikat, tergantung pada isi kesepakatan para pihak”. Dalam sistem hukum perdata, perjanjian didasari oleh asas-asas penting, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik, dan asas pacta sunt servanda. Asas kebebasan berkontrak memberi keleluasaan kepada para pihak untuk merumuskan dan menentukan isi perjanjian selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum, ketertiban umum, dan norma kesusilaan. Di sisi lain, asas pacta sunt servanda mengharuskan setiap perjanjian dilaksanakan sebagaimana telah disepakati. Oleh karena

itu, setiap bentuk perubahan, pengalihan, atau keputusan terhadap suatu perjanjian harus dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak atau memiliki dasar hukum yang dapat dibenarkan.

Maka dari itu, jika terjadi perubahan substansi perjanjian, misalnya dari perjanjian utang piutang menjadi perjanjian jual beli, perlu dipastikan bahwa perubahan tersebut masih berada dalam batas-batas hukum perdata yang berlaku. Perjanjian utang piutang merupakan jenis perjanjian yang lazim dijumpai dalam kegiatan masyarakat, baik antara perorangan maupun badan usaha. Secara yuridis, perjanjian ini tergolong dalam jenis perjanjian pinjam meminjam (*mutuum*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1754 KUHPerdata. Dalam perjanjian pinjam meminjam ini, pihak pemberi pinjaman menyerahkan uang atau barang yang habis dipakai kepada peminjam, dengan kewajiban untuk mengembalikannya dalam bentuk dan jumlah yang setara. Ciri utama dari perjanjian utang piutang ialah adanya kewajiban pengembalian tanpa perpindahan hak milik secara tetap terhadap objek pinjaman. Pihak yang menerima pinjaman berkewajiban mengembalikan barang pinjaman sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam praktiknya, perjanjian utang piutang biasanya dituangkan dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik. Dokumen perjanjian ini umumnya memuat informasi mengenai identitas para pihak, jumlah pinjaman, tenggat waktu pelunasan, besar bunga (bila disepakati), serta jaminan apabila hal tersebut diatur dalam kesepakatan bersama.

Menurut hukum perdata, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh empat unsur yang harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu “adanya kesepakatan, kecakapan hukum, hal tertentu, dan suatu sebab yang halal”. Namun, seringkali terjadi penyimpangan atau transformasi substansi perjanjian hutang piutang menjadi bentuk lain seperti jual beli. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum, baik dari segi formalitas hukum maupun hak dan kewajiban para pihak. Berdasarkan praktik hukum perdata di Indonesia, terdapat fenomena di mana suatu perjanjian hutang piutang dialihkan atau “diplintir” menjadi perjanjian jual beli, baik secara tersurat maupun tersirat. Peralihan ini sering dilakukan untuk menyiasati keterlambatan pembayaran hutang atau upaya pengamanan kreditur terhadap aset debitur. Dalam hal ini, kreditur sering meminta debitur untuk menandatangani akta jual beli atas objek yang sebelumnya dijadikan jaminan hutang, sebagai bentuk alternatif pengembalian hutang. Sebagai contoh, dalam suatu perjanjian hutang piutang, debitur memberikan jaminan berupa tanah

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

atau bangunan. Ketika debitur tidak mampu melunasi hutangnya sesuai waktu yang disepakati, maka kreditur mengubah pendekatan dengan meminta agar dibuatkan akta jual beli atas objek jaminan tersebut, seolah-olah telah terjadi transaksi jual beli yang sah, padahal substansi awalnya adalah pinjam meminjam uang. Dalam beberapa kasus, bahkan dibuatkan akta jual beli yang dilegalkan oleh notaris, padahal peristiwa hukum sebenarnya adalah pelunasan hutang. Peralihan semacam ini menimbulkan konflik hukum karena telah mengaburkan bentuk perjanjian yang sebenarnya. Perjanjian jual beli, sebagaimana terkandung pada Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli ialah bentuk perjanjian yang mana penjual dan pembeli bersepakat menyerahkan dan membayar dengan rincian harga sesuai persetujuan. Oleh karena itu, pada hakikatnya jual beli ialah proses pemindahan hak kepemilikan dari produsen kepada konsumen. Namun, dalam kasus peralihan hutang menjadi jual beli ini, hak milik belum tentu benar-benar berpindah secara sah dan iktikad baik dapat dipertanyakan. Karena pada hakikatnya, perubahan substansi ini merupakan klausula palsu atau yang biasa disebut dengan penyeludupan hukum oleh para pihak. Kedepannya, praktik seperti ini akan menimbulkan kerugian bagi semua pihak, termasuk pula notaris atau PPAT yang berperan dalam pembuatan perjanjian ini karena menimbulkan sebuah kekaburan hukum dan status dari perjanjian ini. Pada dasarnya perjanjian hutang piutang dan jual beli secara hakikat memiliki intisari yang berbeda.

Dalam penulisan tulisan ini, penulis menggunakan jurnal lain yang memiliki keterkaitan dengan tema yang digunakan dalam tulisan ini, yaitu “PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI UTANG PIUTANG”¹ oleh Esau Djaha dan Ahmad Farhan. Penulis mencoba mengembangkan pembahasan dalam jurnal tersebut dengan mengedepankan konteks peralihan substansi perjanjian utang piutang menjadi jual beli.

Rumusan Masalah

¹ Djaha, E., & Choirullah, A. F. (2024). “PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI UTANG PIUTANG”. *Jurnal Nalar Keadilan*, 4(1).

Mengacu pada uraian latar belakang sebelumnya, dapat dirumuskan dua pokok permasalahan, yakni:

1. Bagaimana pengaturan hukum perdata di Indonesia terhadap peralihan substansi perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak dan perlindungan hukum bagi para pihak?
2. Bagaimana akibat hukum dari peralihan substansi perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata di Indonesia?

Tujuan Penulisan

Mengacu rumusan masalah tersebut, penulisan jurnal ini memiliki tujuan yaitu:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum perdata di Indonesia terhadap peralihan substansi perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak dan perlindungan hukum bagi para pihak.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari peralihan substansi perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli berdasarkan hukum perdata di Indonesia

METODE PENELITIAN

Dalam menganalisis isu hukum yang dikaji dalam tulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian normative yuridis melalui beberapa pendekatan, seperti, pendekatan historis yang dilakukan dengan mengkaji pengaturan terkait dengan pembuatan akta tanah berdasarkan sejarah peraturan perundang-undangan yang ada. Selanjutnya, dilakukan pula pendekatan perundang-undangan yang mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan hukum yang sedang dikaji. Lebih lanjut dalam menemukan solusi atas isu hukum yang ada, penulis menggunakan pendekatan konseptual hukum yaitu mengkaji permasalahan yang ada dengan menerapkan asas- asas hukum dalam menemukan solusi atas permasalahan yang ada. Penulis juga melakukan pendekatan *study literature* dengan menelaah berbagai sumber literatur yang berkaitan dengan isu yang sedang menjadi fokus dikaji.²

² Marzuki, Mahmud, "Penelitian Hukum" (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016), 44

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Perdata Di Indonesia Terhadap Peralihan Substansi Perjanjian Hutang Piutang Menjadi Perjanjian Jual Beli Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak

Secara umum, sistem hukum perdata Indonesia yang mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menganut asas kebebasan berkontrak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan “bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak layaknya undang-undang”. Asas ini memberi keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan objek perjanjian sesuai dengan kehendak masing-masing, selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, ketertiban umum, dan nilai kesusilaan. Namun demikian, kebebasan berkontrak tidaklah bersifat mutlak. Terdapat pembatasan, khususnya untuk melindungi pihak yang berada dalam posisi lebih lemah secara hukum atau ekonomi. Dalam praktiknya, sering kali pihak kreditur memiliki kekuatan lebih besar dibandingkan debitur, sehingga dapat memaksakan isi perjanjian, terutama dalam situasi ketika debitur tengah mengalami kesulitan finansial.

Perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli merupakan dua bentuk perikatan yang memiliki perbedaan mendasar dalam hal substansi dan tujuan hukumnya. Perjanjian utang piutang, seperti yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata, termasuk dalam kategori pinjam meminjam (*mutuum*), di mana kreditur menyerahkan uang atau barang habis pakai kepada debitur, yang berkewajiban mengembalikan dalam jenis dan jumlah yang sama setelah jangka waktu tertentu. Sifat dasar dari perjanjian ini adalah penggunaan bersifat sementara tanpa berpindahnya hak kepemilikan secara permanen. Sebaliknya, perjanjian jual beli, berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, merupakan “bahwasannya kesepakatan penjual berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli harus membayar harga yang telah disepakati”. Inti dari perjanjian jual beli terletak pada peralihan hak milik secara sah dan permanen dari penjual kepada pembeli setelah pelunasan. Karena itu, jual beli bersifat final dalam hal kepemilikan, sedangkan utang piutang lebih bersifat sementara karena mengandung kewajiban pengembalian. Perbedaan hakiki ini menyebabkan keduanya tidak bisa dipertukarkan secara bebas tanpa memperhatikan konsekuensi hukum yang ditimbulkan, mengingat keduanya memiliki asas, pelaksanaan, serta akibat hukum yang berbeda.

Dalam praktik perdata di Indonesia, terkadang terjadi peralihan bentuk dari perjanjian utang piutang menjadi perjanjian jual beli, baik secara eksplisit maupun implisit. Biasanya hal ini dilakukan sebagai strategi untuk menghindari wanprestasi debitur atau sebagai bentuk jaminan tambahan bagi kreditur. Misalnya, dalam situasi ketika debitur tidak mampu melunasi pinjaman, kreditur kemudian meminta agar objek jaminan seperti tanah atau bangunan dialihkan kepadanya melalui akta jual beli, seolah-olah telah terjadi transaksi jual beli yang sah, padahal pada dasarnya hanya merupakan pelunasan utang. Bahkan dalam sejumlah kasus, dibuat akta jual beli resmi yang dilegalisasi oleh notaris, padahal substansi hukumnya tetaplah pinjam meminjam.

Perubahan bentuk perjanjian semacam ini, apabila dilakukan secara tersembunyi dan tidak sesuai dengan niat asli para pihak, melanggar asas konsensualisme dan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Dalam kondisi demikian, perjanjian dapat digolongkan sebagai perjanjian semu atau simulatif (*simulatie*), yang menurut hukum dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Lebih lanjut, Pasal 1341 KUHPerdata juga melarang pengalihan hak atas benda yang dijadikan jaminan utang tanpa adanya persetujuan yang sah dari pihak terkait. Jika kreditur secara sepihak memaksa pembuatan akta jual beli atas objek jaminan tanpa melalui proses lelang atau penyelesaian secara hukum (*eksekusi*), maka tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Khusus untuk objek berupa hak atas tanah, peralihan kepemilikan harus memenuhi ketentuan formal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di antaranya adalah kewajiban untuk melakukan proses peralihan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran di kantor pertanahan. Tanpa melalui proses tersebut secara sah, maka meskipun telah dibuat akta jual beli, peralihan hak kepemilikan belum dianggap sah menurut hukum pertanahan.

Yurisprudensi Mahkamah Agung juga telah menegaskan bahwa apabila suatu akta jual beli hak atas tanah ternyata dibuat untuk menyamarkan hubungan utang-piutang, maka hakim berwenang untuk menilai maksud sebenarnya dan membatalkan akta tersebut demi keadilan dan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan. Dengan demikian, pengalihan substansi perjanjian hutang piutang menjadi jual beli wajib

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

memenuhi syarat sah perjanjian, dilandasi itikad baik, serta tidak boleh bertentangan dengan asas transparansi, kejujuran, dan keadilan. Dalam hal terjadi penyimpangan, pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian atau permohonan pengembalian hak milik melalui jalur pengadilan.

Akibat Hukum Dari Peralihan Substansi Perjanjian Hutang Piutang Menjadi Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia

Dalam menilai keabsahan suatu peralihan substansi dari perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli, terdapat beberapa aspek hukum yang harus dikaji secara mendalam. Prinsip utamanya tetap mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu Kesepakatan para pihak, Kecakapan hukum, Suatu hal tertentu dan Sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat batal demi hukum atau bahkan dinyatakan tidak sah menurut hukum. Dalam konteks peralihan substansi perjanjian, prinsip *consensus ad idem* atau kesepahaman terhadap maksud dan tujuan perjanjian menjadi penting. Artinya, jika secara formal telah dibuat akta jual beli, tetapi secara substansial para pihak hanya bermaksud untuk mengamankan hutang piutang, maka dapat dikategorikan sebagai perjanjian semu (*simulatie*). Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdata, “apabila Persetujuan itu tidak sah jika diserahkan dengan paksaan atau penipuan”.

Selain itu, Pasal 1341 KUHPerdata menyatakan “pengalihan hak atas benda yang dijadikan jaminan hutang hanya sah apabila dilakukan secara tegas dan tidak menyalahi hak hukum dari debitur”.³ Apabila terjadi pengalihan hak melalui perjanjian jual beli yang sebenarnya bertujuan sebagai penyelesaian hutang, maka keabsahan akta tersebut bisa dipertanyakan

Perubahan substansi perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli membawa dampak hukum yang serius. Pertama, hal ini menimbulkan ketidakjelasan terhadap status hukum objek yang menjadi jaminan atau objek transaksi. Apakah objek tersebut benar-benar telah berpindah hak milik melalui jual beli, ataukah masih dalam status jaminan hutang? Perjanjian jual beli atas tanah patutnya memenuhi syarat formal sebagaimana terkandung dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang

³ Sinaga, N. A. (2020). “Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian”. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).

“Pendaftaran Tanah, yaitu dilakukan di hadapan PPAT dan kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan. Jika suatu "jual beli" hanya merupakan penyamaran dari pelunasan hutang dan tidak didasarkan pada niat menjual-belian, maka akta tersebut dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan hak atas tanah tidak sah berpindah ke pihak kreditur”. Kedua, apabila peralihan substansi tersebut dilakukan secara sepihak atau tanpa persetujuan dan pemahaman yang jelas dari salah satu pihak, maka dapat terjadi pelanggaran asas kesepakatan dan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. Perjanjian yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya dari para pihak (*simulatie*) dapat dianggap sebagai perjanjian semu dan batal demi hukum.⁴ Ketiga, dalam beberapa kasus, peralihan perjanjian ini berpotensi merugikan salah satu pihak, terutama debitur. Debitur yang tidak menyadari konsekuensi hukum dari akta jual beli yang ditandatangani dapat kehilangan hak milik atas aset yang seharusnya hanya dijadikan jaminan hutang. Praktik semacam ini membuka peluang terjadinya penyalahgunaan kekuasaan atau eksploitasi posisi tawar yang lemah. Debitur yang merasa dirugikan karena kehilangan hak atas tanah akibat peralihan yang tidak sah dapat menggugat berlandaskan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum. Gugatan ini dapat menuntut pengembalian hak, ganti rugi atas kerugian materiel dan immaterial serta Pembatalan akta dan sertifikat atas nama pihak lain. Keempat, dari perspektif pembuktian, hal ini menyulitkan aparat penegak hukum dan hakim dalam menilai maksud sebenarnya dari perjanjian yang dibuat para pihak. Apakah benar telah terjadi jual beli yang sah, atau hanya sekedar penyamaran (*disguised transaction*) dari perjanjian hutang piutang? Dalam yurisprudensi, Mahkamah Agung beberapa kali membatalkan akta jual beli yang dinilai merupakan penyamaran dari perjanjian hutang piutang. Hal ini menunjukkan bahwa dalam menilai suatu perjanjian, hakim tidak hanya melihat bentuk formal perjanjian, tetapi juga substansi dan niat para pihak

Beberapa contoh kasus terkait dengan hal ini yakni, dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3210 K/Pdt/2010, Mahkamah membatalkan akta jual beli yang sebelumnya dibuat antara kreditur dan debitur, karena terbukti bahwa akta tersebut hanya merupakan cara kreditur untuk mengamankan piutangnya. Mahkamah berpendapat bahwa perjanjian

⁴ Harahap, S. O., & Djaja, B. (2021). “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt. G/2018/PN. Dpk)”. *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2).

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

tersebut merupakan penyamaran dari perjanjian hutang piutang yang tidak disertai dengan pelepasan hak secara sadar dari pihak debitur. Dalam kasus lain, Mahkamah Agung dalam Putusan No. 3594 K/Pdt/2005, menyatakan bahwa meskipun dokumen jual beli sudah dibuat dan ditandatangani di hadapan notaris, hal tersebut tidak serta merta sah jika didasarkan pada pemaksaan atau ketidaktahuan debitur mengenai konsekuensi hukumnya. Oleh karena itu, akta tersebut dibatalkan dan hak atas tanah dikembalikan kepada pihak debitur. Putusan-putusan ini menunjukkan bahwa dalam menilai keabsahan peralihan substansi perjanjian, pengadilan tidak hanya melihat bentuk formal dari dokumen hukum, melainkan juga maksud dan tujuan yang sebenarnya dari para pihak. Contoh lain yakni terlihat pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2223 K/Pdt/2006. Dalam perkara ini, penggugat (debitur) meminjam uang kepada tergugat (kreditur) sebesar Rp200.000.000 dengan memberikan jaminan sebidang tanah dan bangunan di atasnya. Namun, berbeda dari mekanisme jaminan yang lazim seperti hipotik atau fidusia, kreditur meminta agar tanah tersebut dialihkan kepadanya dengan cara membuat Akta Jual Beli (AJB) secara resmi di hadapan PPAT. Padahal, antara para pihak secara diam-diam sepakat bahwa AJB tersebut hanyalah untuk menjamin pembayaran utang, dan bahwa hak milik atas tanah akan dikembalikan kepada debitur apabila utang dilunasi dalam jangka waktu yang ditentukan. Namun dalam pelaksanaannya, setelah jangka waktu pelunasan berlalu, debitur tidak mampu melunasi utangnya tepat waktu. Kreditur kemudian mengklaim bahwa berdasarkan AJB yang sah secara formal, dirinya kini menjadi pemilik sah atas tanah tersebut dan menolak untuk menyerahkannya kembali, meskipun debitur telah menyatakan kesanggupannya untuk melunasi sisa utangnya. Kreditur bahkan mengajukan permohonan balik nama ke kantor pertanahan dan memproses peralihan hak atas tanah menjadi atas nama dirinya sendiri. Akibatnya, debitur kehilangan hak atas tanah yang sebelumnya hanya dimaksudkan sebagai jaminan utang.

Dalam konteks hukum, perbuatan ini melibatkan beberapa pelanggaran serius. Pertama, dari aspek hukum perjanjian, tindakan tersebut masuk dalam kategori simulatie atau perjanjian semu dalam Pasal 1321 jo. Pasal 1320 KUHPerdara. Artinya, perjanjian yang secara lahiriah berbentuk jual beli, sejatinya hanya menyembunyikan maksud sebenarnya dari para pihak, yakni hubungan pinjam meminjam uang. Karena perjanjian semu dianggap tidak mencerminkan kehendak bebas dan nyata dari para pihak, maka

menurut hukum perdata, perjanjian semacam itu dapat dibatalkan bahkan dianggap tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini ditegaskan juga dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, yang memberikan kewenangan kepada hakim untuk menembus bentuk formal suatu perjanjian dan menilai niat substantif dari para pihak. Kedua, dalam hukum pertanahan, pembuatan AJB yang tidak diikuti dengan kehendak riil untuk memindahkan hak secara terang dan tunai melanggar asas terang dan tunai sebagaimana diatur dalam Pasal 37 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut ketentuan tersebut, peralihan hak atas tanah mestilah dilakukan secara nyata, terbuka, dan di hadapan pejabat yang berwenang, dengan maksud untuk secara sah memindahkan kepemilikan. Dalam kasus ini, karena AJB hanya merupakan modus formal yang tidak dimaksudkan untuk benar-benar menjual tanah, maka tindakan kreditur mengajukan balik nama dan mengklaim hak milik merupakan tindakan yang tidak sah secara hukum. Ketiga, dari sudut perlindungan hukum, tindakan kreditur dapat dianggap melanggar asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Kreditur memanfaatkan posisi tawarnya yang lebih kuat terhadap debitur yang sedang berada dalam tekanan finansial. Dalam hal ini, telah terjadi ketimpangan dalam hubungan hukum, di mana debitur “dipaksa” menyetujui peralihan hak milik dengan dalih untuk menjamin pelunasan utang. Hal ini bertentangan dengan asas keadilan dalam perjanjian dan dapat dikualifikasikan sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang merusak integritas hukum perjanjian itu sendiri. Mahkamah Agung dalam putusan tersebut akhirnya menyatakan bahwa AJB yang dibuat tersebut tidak sah dan batal demi hukum, karena merupakan bentuk penyamaran perjanjian dan dilakukan tanpa itikad baik. Hakim menyatakan bahwa tanah harus dikembalikan kepada debitur karena hubungan hukum antara para pihak adalah utang piutang, bukan jual beli. Ini menunjukkan bahwa meskipun suatu akta dibuat secara formal dan memenuhi unsur administratif, hakim tetap memiliki kewenangan untuk membatalkan apabila terbukti bahwa akta tersebut tidak mencerminkan kehendak para pihak atau bertentangan dengan prinsip hukum yang berlaku.

Kasus ini penting sebagai pelajaran hukum, bahwa dalam praktik perjanjian – terutama yang melibatkan objek bernilai tinggi seperti tanah – keabsahan perjanjian tidak hanya ditentukan oleh bentuk formalnya, tetapi juga oleh substansi, itikad baik, dan kesesuaian dengan peraturan perundang-undangan. Penggunaan perjanjian jual beli untuk

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

menyamarkan hubungan utang piutang tidak hanya melanggar hukum perdata dan agraria, tetapi juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak yang lemah. Oleh karena itu, pengawasan dan kewaspadaan dalam membuat dan menandatangani perjanjian sangat penting, baik oleh para pihak maupun oleh aparat hukum dan notaris yang terlibat.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Keabsahan peralihan substansi dari perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian, terutama dari aspek kesepakatan dan itikad baik. Jika terbukti bahwa perjanjian jual beli hanya merupakan rekayasa atau penyamaran dari perjanjian hutang piutang, dengan begitu perjanjian itu dapat dibatalkan karena bertentangan dengan asas konsensualisme dan asas kejujuran. Selain itu, peralihan hak atas tanah sebagai objek perjanjian juga harus memenuhi ketentuan formal dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketidakterpenuhan prosedur ini dapat menyebabkan perjanjian dikatakan tidak sah secara hukum pertanahan. Demikian, penting bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian hutang piutang maupun jual beli untuk memahami dengan jelas bentuk, maksud, dan akibat hukum dari perjanjian yang mereka buat sehingga di kemudian hari tidak akan memunculkan sengketa.

Saran

Pihak-pihak yang membuat perjanjian utang piutang maupun jual beli sebaiknya memahami dengan jelas maksud, bentuk, dan akibat hukumnya agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Kreditur tidak boleh menggunakan praktik penyamaran perjanjian demi keuntungan sepihak, sementara debitur perlu berhati-hati dalam menandatangani akta agar tidak kehilangan hak atas asetnya. Notaris dan PPAT dituntut menjaga profesionalitas dengan memastikan akta benar-benar mencerminkan kehendak para pihak, serta menolak jika substansinya bertentangan dengan hukum. Pemerintah juga diharapkan memperketat regulasi dan penegakan hukum untuk mencegah praktik penyelundupan hukum yang merugikan pihak lemah. Ke depan, penelitian lebih lanjut

mengenai konsistensi putusan pengadilan dan perlindungan hukum terhadap debitur penting dilakukan agar tercipta kepastian hukum yang adil bagi semua pihak.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Marzuki, Mahmud, “Penelitian Hukum” (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016),
Sri Ka'bah, S. H., & Hasan, M. J. “PENGANTAR HUKUM BISNIS”. (Pasaman: CV. AZKA PUSTAKA, 2024).

Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Ali, A. A., Fitriani, D. A. F., & SH, M. (2022). Jurnal: KEPASTIAN HUKUM PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM SEBUAH PERJANJIAN BAKU DITINJAU BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(2).
- Djaha, E., & Choirullah, A. F. (2024). PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PENYELESAIAN SENGKETA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI UTANG PIUTANG. *Jurnal Nalar Keadilan*, 4(1).
- Harahap, S. O., & Djaja, B. (2021). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt. G/2018/PN. Dpk). *Jurnal Hukum Adigama*, 4(2).
- Juliani, D. S. (2023). Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT. G/2020/PN GPR). *UNES Law Review*, 6(2).
- Kirtan, T., Respationo, S., Erniyanti, E., & Fadlan, F. (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam). *UNES Law Review*, 6(1).
- Lie, C., Clarosa, V., Yonatan, Y. A., & Hadiati, M. (2023). Pengenalan Hukum Kontrak dalam Hukum Perdata Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1).
- Saputro, A. P., & Huda, M. (2024). KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, SURAT KUASA MENJUAL DAN/ATAU

KEABSAHAN PERUBAHAN SUBTANSI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG MENJADI JUAL BELI

MELEPAS HAK ATAS OBJEK YANG MENJADI AGUNAN DI BANK. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam*, 22(1).

Saragih, T. (2021). Analisis Yuridis Atas Praktek Pinjam Meminjam Uang Tanpa Jaminan di Kalangan Masyarakat Pasar Tradisional Horas Kota Pematang Siantar. *Jurnal Perspektif Hukum*, 2(1).

Setiawan, Y., Sutrisno, B., & Firdaus, A. H. B. (2020). Pelaksanaan Pasal 1338 Ayat (1)(3) KUHPdt Tentang Kebebasan Berkontrak Dan Itikad Baik Dalam Pembiayaan Kendaraan Bermotor. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(1).

Sinaga, N. A. (2020). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah