

**PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)
DALAM TRANSAKSI UTANG PIUTANG DI BAWAH TANGAN
DI BALUT TRANSAKSI JUAL BELI MENGGUNAKAN PPJB DAN KUASA JUAL
DI HADAPAN NOTARIS**

SKRIPSI



Disusun oleh :

NISWATIN KHOIRIYAH

NIM : 02123072

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NARETAMA SURABAYA**

2025

SKRIPSI
PENYALAHGUNAAN KEADAAN (*MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN*)
DALAM TRANSAKSI UTANG PIUTANG DI BAWAH TANGAN
DI BALUT TRANSAKSI JUAL BELI MENGGUNAKAN
PPJB DAN KUASA JUAL DI HADAPAN NOTARIS

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2025

LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SKRIPSI

DENGAN INI MENYATAKAN BAHWA SKRIPSI DENGAN JUDUL :

Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di
Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan
PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris

LAYAK UNTUK DILAKUKAN SIDANG UJIAN SKRIPSI



MENGETAHUI,
KETUA PROGRAM STUDI HUKUM

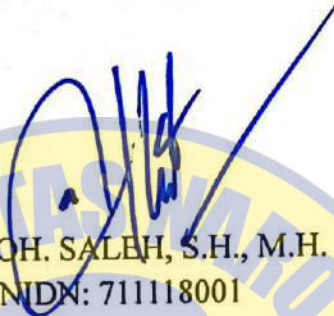
BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.
NIDN: 0705019004

HALAMAN PERSETUJUAN

SURABAYA, 31 Juli 2025

DISETUJUI DAN DITERIMA DENGAN BAIK OLEH :

DOSEN PEMBIMBING,



Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.
NIDN: 711118001



MENGETAHUI,
KETUA PROGRAM STUDI HUKUM
PRO PATRIA



BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.
NIDN: 0705019004

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini telah di revisi

Pada tanggal, 21 Juli 2025



**MENGETAHUI,
KETUA PROGRAM STUDI HUKUM**

**BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.
NIDN: 0705019004**

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan Sidang Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tanggal 31 JULI 2025

DEWAN PENGUJI :

Dr. TAHEGGA PRIMANANDA ALFATH, :
S.H., M.H.



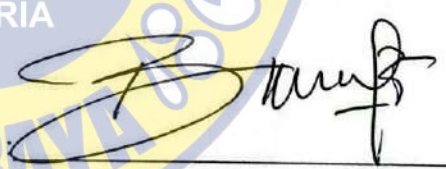
Ketua

Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H. :



Sekretaris

BAMBANG ARWANTO, S.H., M.H.



Anggota



SKRIPSI

PADA TANGGAL : 31 JULI 2025

TIM PENGUJI SKRIPSI

Ketua : Dr. Tahegga Primananda Alfath, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Anggota : Bambang Arwanto, S.H., M.H.




.....

.....

.....



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Niswatin Khoiriyah

No. Induk Mahasiswa : 02123072

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2023

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Skripsi) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. *Ratio decidendi misbruik van omstandigheden* di putusan pengadilan negeri bale bandung nomor 247/Pdt.g/2017/PN BLB dalam transaksi utang piutang di bawah tangan berbalut jual beli di hadapan notaris.
2. Penyalahgunaan Keadaan *Misbruik van Omstandigheden* dalam Transaksi Utang Piutang di bawah tangan di balut transaksi Jual Beli menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris.
3. *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB Tentang Utang Piutang Berbalut Jual Beli.

Untuk disetujui sebagai Judul Skripsi dengan Usulan Dosen Pembimbing:

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Mengetahui,

Calon Dosen Pembimbing

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Surabaya, 14 April 2025

Mahasiswa

Niswatin Khoiriyah

Kepala Departemen Hukum Keperdataan

Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Adapun persyaratan pendaftaran Judul Skripsi, antara lain:

1. mengisi Form Pendaftaran Judul Skripsi;
2. fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa;
3. telah KRS "Penelitian Hukum" pada semester berkenaan;
4. telah memperoleh minimal 124 (seratus dua puluh empat) SKS;
5. tidak memiliki Nilai D;
6. telah lulus MKDU, Metode Penelitian Hukum, Magang dan KKN Tematik Desa, Praktik Pradilan Semu dengan nilai minimal B;
7. fotokopi transkrip nilai sementara;
8. fotokopi kuitansi pembayaran SPP sampai bulan berkenaan dan uang Skripsi;
9. fotokopi 1 (satu) Sertifikat Kompetensi yang diterbitkan BNSP dan telah dilegalisir LSP Narotama;
10. fotokopi sertifikat TOEFL;
11. fotokopi telah mengunggah 2 (dua) Proposal PKM atau telah publikasi 1 (satu) jurnal hukum; dan
12. fotokopi sertifikat seminar hukum minimal 5 (lima) buah.



UNIVERSITAS *Narotama*



Registration Number 36Q14129

FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
 Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
 Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
 Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
 Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT TUGAS

No.303/NR.FH/03/III/2025

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Skripsi
Dr. MOH. SALEH S.H., M.H.	02123072	NISWATIN KHOIRIYAH	Penyalahgunaan Keadaan Misbruik van Omstandigheden dalam Transaksi Utang Piutang di bawah tangan di balut transaksi Jual Beli menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris.

Untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Skripsi dengan judul yang telah ditentukan.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 26 Maret 2025
 Dekan

 Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

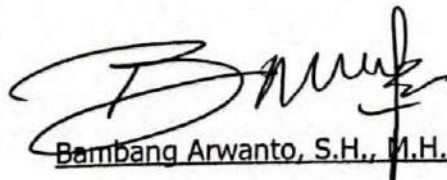
Nama Mahasiswa : Niswatin Khoiriyah
No. Induk : 02123072
Alamat : Perumahan YKP Rungkut Asri RL II E / 1 Surabaya
Telp/HP : 0822 2928 2067
Pembimbing : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Judul Skripsi : Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris
Tgl Dimulai : 26 Maret 2025

Pembimbing : Surabaya, 05 Mei, 2025
Mahasiswa


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.


Niswatin Khoiriyah

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Diskusi judul	26/03/2025	
2.	Revisi judul proposal penelitian	10/04/2025	
3.	Penyampaian hasil revisi judul, Persetujuan judul dan Diskusi Rumusan Masalah	14/04/2025	
4.	Diskusi isi putusan yang diangkat dalam proposal skripsi	15/04/2025	
5.	Bimbingan Proposal Skripsi dari cover hingga daftar pustaka	28/04/2025	
6.	Revisi Penulisan judul dan Sistematika Metode Penelitian yang belum standar	29/04/2025	
7.	Menyampaikan hasil perbaikan dan ACC untuk pengajuan ujian proposal skripsi	03/05/2025	

Syarat :

1. Pengajuan ujian proposal Skripsi setelah bimbingan minimal 6 kali
2. Diperbolehkan ujian proposal skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Niswatin Khoiriyah

No. Induk Mahasiswa : 02123072

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2023

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris.

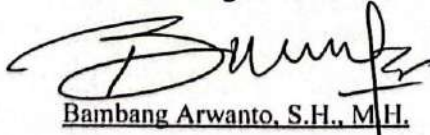
Mengetahui,
Dosen Pembimbing

Surabaya, 05 Mei 2025
Mahasiswa

(Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.)

(Niswatin Khoiriyah)

Menyetujui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

* Pengajuan Ujian Proposal Skripsi harus menyertakan:

1. Proposal Skripsi 3 rangkap
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi
4. Fotokopi kwitansi pembayaran Skripsi
5. Membawa Kartu Kehadiran Proposal Skripsi pada saat Ujian Proposal Skripsi



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

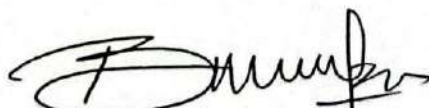
KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Niswatin Khoiriyah


No. Induk : 02123072

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1.	Romi Hendra	kebijaran Hukum Pidana Perbaikan melalui penerapan restorative justice	20/2025 /05	2 ✓ ✓
				3 ✓

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Surabaya, 20, Mei, 2025
Mahasiswa


Niswatin Khoiriyah



**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN
NASKAH PROPOSAL SKRIPSI**

NAMA : Niswatin Khoiriyah
 N I M : 02123072
 Tanggal Penilaian : 20 Mei 2025
 Judul Skripsi : Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris
 Pembimbing : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.	
SEKRETARIS	PRO PATRIA Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Febrian Rizki Pratama	

Surabaya, 20 Mei 2025
 Pembimbing,

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
 Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
 Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
 Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Niswatin Khoiriyah
 No. Induk : 02123072
 Alamat : Perumahan YKP Rungkut Asri RL II E / 1 Surabaya
 Telp/HP : 0822 2928 2067
 Pembimbing : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
 Judul Skripsi : Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris
 Tgl Dimulai : 22 Mei 2025

Pembimbing

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Surabaya, 15 Juli 2025
 Mahasiswa

Niswatin Khoiriyah

Mengetahui,
 Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
 Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
 Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Diskusi terkait masukan penguji pasca seminar proposal skripsi	22-05-2025	
2.	Diskusi tentang Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali	25-05-2025	
3.	Diskusi Bab 1	28-05-2025	
4.	Revisi Bab 1	31-05-2025	
5.	Menyampaikan revisi sistematikan penelitian	03-06-2025	
6.	Menyampaikan Naskah Bab 2 atau jawaban dari rumusan masalah pertama	07-06-2025	
7.	Revisi format footnote	09-06-2025	
8.	Menyampaikan hasil perbaikan keseluruhan Bab 2	12-06-2025	
9.	Diskusi Bab 3	16-06-2025	
10.	Revisi Bab 3 dan pendalaman analisis	20-06-2025	
11.	Menyampaikan Revisi Bab 3	24-06-2025	
12.	Diskusi Bab 4: Kesimpulan dan Saran	28-06-2025	



UNIVERSITAS Narotama
 Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
 Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
 Revisi : 00

**FAKULTAS HUKUM
 PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

13.	Review akhir seluruh skripsi	13-07-2025	
14.	ACC untuk maju sidang skripsi	15-07-2025	

Syarat :

1. Pengajuan ujian Skripsi setelah bimbingan minimal 14 kali
2. Diperbolehkan ujian skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah ujian proposal skripsi



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM

Program Studi Ilmu Hukum (S1) Akreditasi B
 Program Studi Ilmu Hukum (S2) Akreditasi B
 Program Studi Kenotariatan (S2) Akreditasi B

Jl Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
 Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
 Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id


SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :NISWATIN KHOIRIYAH
2. NIM :02123072
- Judul Skripsi /Tesis :PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN) DALAM TRANSAKSI UTANG PIUTANG DI BAWAH TANGAN DI BALUT TRANSAKSI JUAL BELI MENGGUNAKAN PPJB DAN KUASA JUAL DI HADAPAN NOTARIS

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 16 Juli 2025

Mengetahui


 Dr. Miftakhul Hudha, S.H., M.H.
 Ketua dewan Skripsi dan Tesis


 Dr. Tahegga Primananda A., S.H., M.H.
 Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




 Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Niswatin Khoiriyah

No. Induk Mahasiswa : 02123072

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum /2023

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris

Mengetahui
 Pembimbing,

Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Surabaya, 15 Juli 2025
 Mahasiswa

Niswatin Khoiriyah

Menyetujui Untuk Diuji
 Ka. Prodi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

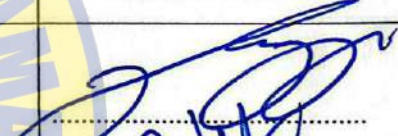

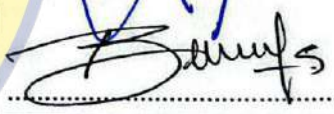


FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

NAMA : Niswatin Khoiriyah
 N I M : 02123072
 Tanggal Penilaian : 31 Juli 2025
 Judul Skripsi : Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris
 Pembimbing : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Tahegga Primananda Alfath, S.H., M.H.	
SEKRETARIS	Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.	
ANGGOTA	PRO PATRIA Bambang Arwanto, S.H., M.H.	

Surabaya,
Pembimbing,


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

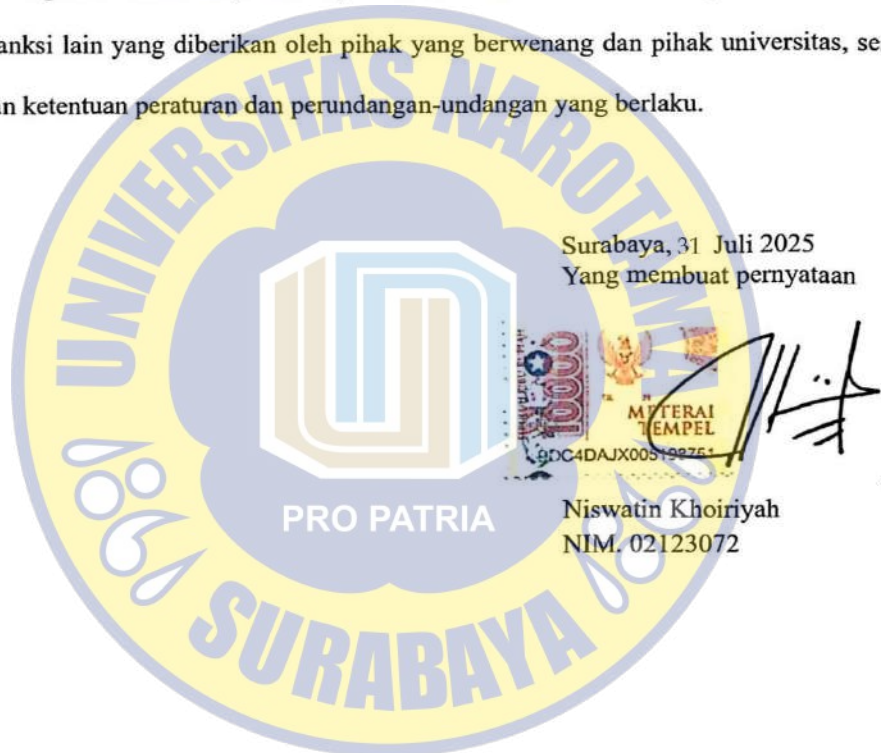
Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademik dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.



Surabaya, 31 Juli 2025
Yang membuat pernyataan

Niswatin Khoiriyah
NIM. 02123072

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, karunia, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris" sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

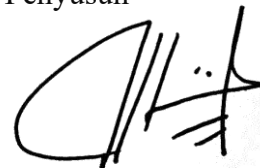
Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Assoc. Prof. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Bambang Arwanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya
3. Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H. selaku pembimbing, atas jasa dan kelembutan hati beliau, bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan dengan sabar dalam membimbing penulis.
4. Dr. Miftahul Huda, S.H., M.H, Bapak Febrian Rizki Pratama S.H., M.H, Bapak Bambang Arwanto, S.H., M.H., dan Dr. Tahegga Primananda, S.H., M.H selaku tim penguji.
5. Seluruh dosen Universitas Narotama Surabaya Prodi Ilmu Hukum yang telah membimbing selama masa studi.
6. Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
7. Suami tercinta Dr. H. Ony Wijaya, S.T., S.E., S.H., M.Hum., M.M., M.Kn atas cinta, ridho, serta support luar biasanya.
8. Bapak Ibu sahabat seperjuangan di Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2023 serta semua pihak yang telah berkontribusi.

Semoga semua amal baik yang telah Bapak/Ibu/Saudara berikan kepada penulis mendapatkan balasan kebaikan yang berlipat dari Allah Subhanahu Wata'ala

Surabaya, 15 Juli 2025

Penyusun



Niswatin Khoiriyani⁴

ABSTRAK

Judul : Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dalam Transaksi Utang Piutang di Bawah Tangan di Balut Transaksi Jual Beli Menggunakan PPJB dan Kuasa Jual di Hadapan Notaris

Penulis : Niswatin Khoiriyah

Pembimbing : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik utang piutang yang dikemas dalam bentuk jual beli menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan surat kuasa jual di hadapan notaris. Meskipun secara formal perjanjian tersebut berbentuk jual beli, namun substansi hukumnya menunjukkan adanya relasi kreditur-debitur yang disamarkan, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan perjanjian dan potensi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terhadap pihak yang berada dalam posisi lemah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis apakah doktrin *misbruik van omstandigheden* diakui dalam sistem hukum Indonesia dan bagaimana perbandingan antara praktik utang piutang yang dikemas melalui PPJB dan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus, seperti studi kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 247/Pdt.G/2017/PN BLB.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa doktrin *misbruik van omstandigheden* belum diatur secara eksplisit dalam KUHPerdara, namun keberadaannya telah diakui melalui yurisprudensi Mahkamah Agung dan praktik peradilan sebagai bagian dari penemuan hukum (*rechtsvinding*). Doktrin ini digunakan sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian yang dibuat dalam kondisi ketidakseimbangan posisi tawar. Selain itu, perbandingan antara utang piutang yang dikemas dengan PPJB dan jual beli dengan hak membeli kembali menunjukkan bahwa keduanya dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang yang terselubung (*semu*). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan dalam hukum perdata Indonesia yang digunakan sebagai komitmen awal antara para pihak untuk melaksanakan perjanjian jual beli di kemudian hari, dan setelah syarat-syarat terpenuhi dapat dilakukan tanda tangan akta jual beli dihadapan PPAT. Utang piutang yang di kemas dalam bentuk PPJB dan kuasa jual mutlak sebagai sarana pengalihan hak apabila kreditur wanprestasi telah dikualifikasikan sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Adapun Jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan prinsip hukum tanah nasional / UUPA, serta dianggap sebagai penyelundupan hukum Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dapat di batalkan. Penelitian ini menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi para pihak dan kehati-hatian dalam penggunaan instrumen perjanjian dalam transaksi utang piutang.

Kata Kunci : Utang Piutang, PPJB, *Misbruik Van Omstandigheden*, Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali

ABSTRACT

Title : Abuse of Circumstances (*Misbruik van Omstandigheden*) in Informal Debt Transactions Disguised as Sale and Purchase Agreements Using PPJB and Power of Attorney Before a Notary
Author : Niswatin Khoiriyah
Advisor : Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.

This research is motivated by the increasing prevalence of loan agreements disguised as sale and purchase transactions through the use of Sale and Purchase Agreement Bindings and powers of attorney to sell, executed before a notary. Although these agreements are formally structured as sales, their legal substance reveals a concealed creditor-debtor relationship. This raises questions regarding the validity of such agreements and the potential for abuse of *circumstances (misbruik van omstandigheden)* against the weaker party.

The aim of this study is to analyze whether the doctrine of *misbruik van omstandigheden* is recognized within the Indonesian legal system and to compare the practice of debt transactions disguised through PPJB with that of sale and purchase agreements that include a repurchase right. This research employs a normative juridical method with a statutory approach, a conceptual approach, and a case-based approach, such as the case study of the Bale Bandung District Court Decision No. 247/Pdt.G/2017/PN BLB.

The findings indicate that although the doctrine of *misbruik van omstandigheden* is not explicitly regulated in the Indonesian Civil Code, it has been recognized through Supreme Court jurisprudence and judicial practice as part of legal discovery (*rechtsvinding*). This doctrine serves as a legal basis for annulling agreements made under conditions of unequal bargaining power. Furthermore, a comparison between loan transactions disguised as PPJB agreements and those structured as sales with repurchase rights shows that both are essentially considered to be sham loan agreements.

The PPJB serves as a preliminary agreement under Indonesian civil law, representing an initial commitment between parties to enter into a future sale and purchase agreement. Once the agreed conditions are met, a formal deed of sale and purchase may be signed before a Land Deed Official. When a debt agreement is disguised in the form of a PPJB and an irrevocable power of attorney to sell is used as a means of transferring rights upon the debtor's default, such a structure qualifies as an abuse of circumstances (*misbruik van omstandigheden*). Moreover, sale and purchase transactions with a repurchase right contravene the principles of Indonesia's national land law and are deemed a form of legal evasion. Therefore, such agreements may be annulled. This research highlights the importance of legal protection for the parties involved and underscores the need for caution in the use of contractual instruments in debt transactions.

Keywords : Civil Law, Contract, Debt, PPJB, Abuse of Circumstances

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN SIDANG SKRIPSI	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN REVISI	iv
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	v
TIM PENGUJI	vi
FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI	vii
SURAT TUGAS	ix
KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI	x
FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI	xii
KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI	xiii
LEMBAR PERBAIKAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI	xiv
KARTU BIMBINGAN SKRIPSI	xv
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI	xviii
FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI	xix
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI	xx
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	xxi
KATA PENGANTAR	xxii
ABSTRAK	xxiii
ABSTRACT	xxiv
DAFTAR ISI	xxv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Orisinalitas Penelitian	5
1.6 Tinjauan Pustaka	7
1.7 Metode Penelitian	29
1.8 Sistematika Penelitian	31

BAB II DOKTRIN <i>MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN</i> DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA.....	34
2.1 Asal-Usul Doktrin <i>Misbruik Van Omstandigheden</i>	34
2.2 Doktrin <i>Misbruik Van Omstandigheden</i> dalam Peraturan Perundang-Undangan Indonesia.....	38
BAB III PERBANDINGAN ANTARA PRAKTIK UTANG PIUTANG YANG DIKEMAS MELALUI PPJB DAN JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI	42
3.1 Karakteristik Utang Piutang yang Dikemas Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	42
3.2 Karakteristik Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali.....	45
3.3 Kesamaan dan Perbedaan antara Praktik Utang Piutang yang dikemas dalam PPJB dan Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali.....	48
BAB IV PENUTUP	51
4.1 Kesimpulan.....	51
4.2 Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA.....	54

