

**TESIS**  
**PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS PADA PERJANJIAN**  
**PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN TAMAN MELATI**  
**DI SLEMAN (STUDI KASUS AP DAN AF)**



**IMELDA GUNAWAN**  
**NO. Mhs : 165202584/PS/MIH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA**  
**2018**



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

---

**PERSETUJUAN TESIS**

Nama : IMELDA GUNAWAN  
NomorMahasiswa : 165202584/PS/MIH  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi dan Bisnis  
Judul Tesis : **PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS  
PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
APARTEMEN TAMAN MELATI DI SLEMAN  
(STUDI KASUS AP DAN AF)**

**Nama Pembimbing**

**Tanggal Tandatangani**

1. **Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum**

26-03-2018  
.....

2. **Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum**

24-03-2018  
.....







**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**PENGESAHAN UJIAN TESIS**

Nama : IMELDA GUNAWAN  
NomorMahasiswa : 165202584/PS/MIH  
Konsentrasi : Hukum Ekonomi dan Bisnis  
Judul Tesis : **PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN TAMAN MELATI DI SLEMAN (STUDI KASUS AP DAN AF)**

Telah Diuji dan dinyatakan lulus di hadapan dewan penguji pada tanggal 22 Maret 2018

Dewan Penguji	Nama	Tandatangan
1. Ketua	Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum.	 .....
2. Sekretaris	Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.	 .....
3. Anggota	Dr. C. Kastowo, S.H., M.Hum.	 .....

**Ketua Program Studi:**  
  
Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M.

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : IMELDA GUNAWAN

No. Mahasiswa : 165202584/PS/MIH

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis saya yang berjudul:

**PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS PADA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN TAMAN MELATI DI  
SLEMAN (STUDI KASUS AP DAN AF)**

Adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhannya. Apabila di kemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis saya tersebut diatas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun peraturan Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 22 Maret 2018

Yang menyatakan,

Imelda Gunawan

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan YME karena dengan rahmat dan petunjukNya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Penulisan Tesis ini dengan judul “PENERAPAN ASAS PROPORSIONALITAS PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN TAMAN MELATI DI SLEMAN (STUDI KASUS AP DAN AF)”, sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan meraih drajat S-2 pada Program Pascasarjana Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Penulisan Hukum ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk dapat menyelesaikan Penulisan Hukum ini. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhartanto, S.H., LL.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
4. Ibu Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Tesis I yang disela waktunya telah memberikan pengarahan, masukan, dan

kritikan yang membangun kepada penulis selama proses penulisan tesis ini;

5. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Tesis II yang disela waktunya telah memberikan pengarahan, masukan, dan kritikan yang membangun kepada penulis selama proses penulisan tesis ini;
6. Seluruh staf pengajar, karyawan dan segenap Civitas Akademika di Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu, pelayanan, dan pengalaman yang sangat berharga bagi penulis;
7. Keluargaku tersayang, Papaku Gunawan Chandra, Mamaku Kok Irene Claudia, serta keluarga besar penulis yang telah memberikan doa, bimbingan, dan semangat yang tiada henti kepada penulis selama proses penulisan tesis ini;
8. Anandha Ridwan Yustiawan, S.H., M.Kn. yang telah memberikan waktu, perhatian, masukan dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
9. Teman-teman dekat penulis Rifa Aulia, Mudiana Permata Sari, Nimas Deskagita, Dyah Retno, Atika Riyanto, Daniel Juniardy, Arzan Rashif Rakhwada, Ericka Winda, Ivan Hidayat yang selalu memberikan semangat dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini;
10. Teman-teman seperjuangan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta Angkatan Agustus 2016, Leny, Nova,

Novi, Ani, Duta, Ira, Agnes, Rendhy, Jordi, Aam, Hokmen dll, terimakasih atas dukungan, semangat, motivasi serta kebersamaannya selama ini, sehingga tesis ini dapat diselesaikan;

11. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta Angkatan 2015 terimakasih atas dukungan, semangat, dan motivasi yang diberikan kepada penulis, serta kebersamaannya selama ini;

12. Terimakasih pada semua saudara-saudara, teman-teman, dan pihak-pihak lainnya yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan dan kebersamaannya selama ini.

Penulis menyadari bahwa dalam Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan Tesis ini. Akhir kata, semoga Penulisan Hukum ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan untuk menambah pengetahuan serta dapat membawa hikmah bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 22 Maret 2018

Penulis

Imelda Gunawan

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Keaslian Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	19
1. Pengertian Perjanjian.....	19
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	20
3. Asas-Asas Perjanjian.....	20
4. Tahap-Tahap Perjanjian.....	21



5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	21
B. Tinjauan Tentang Asas Proporsionalitas .....	22
1. Pengertian Asas Proporsionalitas.....	22
2. Karakteristik Asas Proporsionalitas.....	25
3. Fungsi Asas Proporsionalitas.....	26
C. Tinjauan Tentang Jual Beli Apartemen.....	27
1. Jual Beli .....	27
a. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Perdata .....	27
b. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat .....	29
c. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Agraria Nasional .....	31
d. Sistem Pembelian .....	33
1) Sistem Lunas.....	33
2) Sistem Kredit .....	36
2. Apartemen .....	42
D. Konsep dan Landasan Teori.....	45
E. Batasan Konsep.....	59
<b>BAB III CARA PENELITIAN .....</b>	<b>61</b>
A. Jenis Penelitian.....	61
B. Pendekatan .....	61
C. Sumber Data.....	62
D. Metode Pengumpulan Data.....	65
E. Metode Analisis Data.....	66
F. Proses Berpikir .....	67

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	68
A. Penerapan Asas Proporsionalitas Pada PPJB Apartemen Taman Melati Di Sleman Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.....	68
B. Perlindungan Terhadap Konsumen Dan Pihak Ketiga Yang Menjadi Kreditur Bagi Konsumen Dalam Jual Beli Unit Apartemen Taman Melati Di Sleman.....	101
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	134
A. Kesimpulan .....	134
B. Saran.....	135
DAFTAR PUSTAKA .....	136
LAMPIRAN	

## ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Penerapan Asas Proporsionalitas Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Taman Melati Di Sleman (Studi Kasus AP dan AF)”. Tesis tersebut bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji penerapan asas proporsionalitas pada PPJB Apartemen Taman Melati ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS), serta perlindungan terhadap konsumen dan pihak ketiga yang menjadi kreditur bagi konsumen dalam jual beli unit Apartemen Taman Melati di Sleman. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan terhadap asas-asas hukum dan pendekatan kasus. Sumber data berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, dan sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan wawancara narasumber. Proses berpikir deduktif digunakan untuk menarik kesimpulan. Teori keadilan dan konsep perlindungan hukum digunakan sebagai analisis dalam mengkaji hasil penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis menyimpulkan bahwa penerapan asas proporsionalitas pada PPJB Apartemen Taman Melati belum memberikan keadilan bagi konsumen dilihat dari tahapan kontrak, karena asas kebebasan berkontrak belum dapat diterapkan maksimal. Pembuatan kontrak tidak dilakukan oleh kedua belah pihak, melainkan ditentukan terlebih dahulu oleh Developer, sehingga PPJB tersebut termasuk kontrak baku. Penerapan asas proporsionalitas pada PPJB ditinjau dari UURS lebih adil dibandingkan ditinjau dari ketentuan hukum perjanjian yang sebagian bersifat memaksa dan mengatur, karena proporsionalitas ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, dimana kewenangan tersebut didelegasikan kepada Tim Appraisal yang tidak berhubungan dengan Pihak Pertama maupun dengan Pihak Kedua. Perlindungan secara preventif terhadap pihak bank adalah melakukan Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) dengan Nasabah dibuat dihadapan Notaris, karena dalam hal ini jenis jaminan berupa Apartemen Taman Melati belum selesai dibangun. Selain itu, Bank melakukan Perjanjian Beli Kembali dengan APP dibuat dihadapan Notaris. Perlindungan terhadap konsumen adalah melakukan Akad *Istishna* dengan BTN dan Akad *Wakalah*.

Kata Kunci: Asas Proporsionalitas, PPJB

## ABSTRACT

This thesis is entitled “The Implementation Of Proportionality Principle On The Sale And Purchase Agreement Act Taman Melati Apartment in Sleman (Case Study AP and AF)”. The aim of this thesis is to know and to review application of proportionality principle in PPJB Taman Melati apartment that is reviewed based on Undang-Undang No 20 Tahun 2011 about Rumah Susun (UURS), and protection for the consumer and third party who becomes the creditor in dealing transaction Taman Melati Apartment in Sleman. This research is a normative research based on law principle and case approach. The source for this research is secondary data which contains primary law material, and secondary. Method used for this research are library research and interviews. Deductive reasoning is used to conclude the conclusion. Theory of justice and law protection concept are used as analysis this research.

Based on the results of the study, the authors conclude that the application of the principle of proportionality in PPJB Taman Melati Apartment has not provided justice for consumers seen from the stages of the contract, because the principle of freedom of contract can't be applied maximally. Contract creation is not done by both parties, but determined first by the Developer, so the PPJB is including the standard contract. The application of the principle of proportionality to the PPJB in terms of UURS is more equitable than it is viewed from the provisions of the treaty law which are partially coercive and regulatory in nature, since proportionality is determined by forceful legislation, where the authority is delegated to the Appraisal Team which is not related to the First Party nor The second party. Preventive protection for bank as the creditor is by doing Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) with the client in the presence of a notary, because in this case the guarantee, the Apartment itself was not finished yet. Moreover, by doing Buy Back Guarantee with APP is made in the presence of a notary. Protection for the consumer is by doing Akad *Istishna* with BTN and Akad *Wakalah*.

Keywords: Proportionality Principle, PPJB