

CHARACTERISTICS OF PPJB AS A TRANSACTION MODEL OF LAND RIGHTS ALREADY REGISTERED IN INSTALMENTS

Name : Cindy Angelin Haryanto

Department/Study Program : Law/Master in Notary

Mentor : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S. H., M. S.

Abstrac

The study discusses the characteristics of PPJB as a transaction model for land rights that have been registered in installments, this PPJB can be said to be an agreement that arises from the open nature, which gives the legal subject the widest freedom to enter into an agreement containing anything and in what form. only, as long as it does not violate laws and regulations, public order, and decency. PPJB is a type of obligatory agreement, namely an agreement between parties who agree to bind themselves to make the delivery of an object to another party, so that with the making of PPJB basically the ownership rights to an object have not completely transferred from the seller to the buyer. The characteristics of PPJB in the perspective of the Civil Code is that PPJB which is classified in an anonymous agreement born based on the principle of freedom of contract still has limitations subject to the Civil Code, especially regarding the conditions for the validity of the agreement, namely based on Article 1320 of the Civil Code. The legal protection in the PPJB deed can be formulated by the prospective seller himself, usually in the form of requirements that are requested by the prospective seller himself. As for other efforts to protect the rights of the seller and protect the interests of the buyer, namely by means of a safe deposit box at the bank. So, to keep getting justice, both parties, namely the seller and the buyer, can work together and agree to open a safe deposit box.

Keywords : Characteristics of PPJB, Installment PPJB, Obligatory Agreement, Legal Protection, Sale and Purchase Agreement, Freedom of Contract, Unnamed Agreement, Safe Deposit Box.

KARAKTERISTIK PPJB SEBAGAI MODEL TRANSAKSI HAK ATAS TANAH YANG SUDAH TERDAFTAR SECARA ANGSURAN

Nama : Cindy Angelin Haryanto

Jurusan/Program Studi : Hukum/Magister Kenotariatan

Pembimbing : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S. H., M. S.

Abstrak

Penelitian membahas tentang karakteristik PPJB sebagai model transaksi hak atas tanah yang sudah terdaftar secara angsuran, PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. PPJB adalah suatu jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian antara pihak yang sepakat untuk mengikat diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB itu pada dasarnya belum beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli sepenuhnya. Karakteristik PPJB dalam perspektif KUHPerdata merupakan PPJB yang tergolongkan dalam perjanjian tak bernama lahir berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak tetap memiliki batasan dengan tunduk pada KUHPerdata khususnya mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata. Perlindungan hukum dalam akta PPJB dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Adapun upaya lainnya untuk melindungi hak dari pihak penjual serta melindungi kepentingan dari pembeli, yaitu dengan cara *safe deposit box* di bank. Sehingga, untuk tetap mendapat keadilan maka kedua pihak, yaitu penjual dan pembeli dapat bersama-sama dan dengan sepakat untuk membuka suatu *safe deposit box*.

Kata Kunci : Karakteristik PPJB, PPJB Angsuran, Perjanjian Obligatoir, Perlindungan Hukum, Perjanjian Jual Beli, Kebebasan Berkontrak, Perjanjian Tak Bernama, *Safe Deposit Box*.