

## ABSTRAK

Pada dasarnya jual beli aset yang masih dijaminan tidak serta merta diperbolehkan. Dalam prakteknya di perjanjian kredit sering terdapat klausula yang mengharuskan Debitur melapor kepada pihak Bank apabila aset yang diagunkan akan disewakan / dipindah tangankan. Oleh karena itu diperlukan perjanjian yang menjembatani antara kepentingan Bank, Debitur, dan pihak ketiga yang bersedia membeli aset dan mengambil alih pinjaman Debitur. Mengingat saat ini aset yang diagunkan masih dibebani hak tanggungan tentu proses pindah tangan aset dan pengambil alihan pinjaman tidak serta merta bisa dilakukan. Salah satu opsi yang dilakukan oleh Notaris adalah dengan membuat akta perjanjian pemberian jaminan dan kuasa (PPJK). PPJK ini dapat mengisi kekosongan ketika pihak ketiga mengambil alih pinjaman sedangkan aset yang ingin dibeli masih dibebani hak tanggungan. Mengingat pinjaman Debitur saat ini belum lunas maka aset tidak bisa dilakukan proses roya. Akta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa dalam rangka pemberian kredit seharusnya tidak mengalihkan hak kepemilikan atas objek jaminan. Hal ini disebabkan karena akta perjanjian jaminan yang mengandung janji untuk memiliki objek jaminan tergolong sebagai perjanjian yang secara langsung batal demi hukum. PPJK dibuat berdasarkan kesepakatan antara bank dengan pihak debitur dan/atau penjamin dengan adanya persetujuan kedua belah pihak, maka menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Dalam kasus yang sedang dibahas proses peralihan hak dilakukan tidak sebagaimana biasanya terjadi. Dimana biasanya peralihan hak atas objek yang masih menjadi jaminan bank dilakukan setelah melalui proses roya terlebih dahulu. Namun berdasarkan keterangan dalam sertifikat sebagaimana dimaksud peralihan hak nya tidak melalui proses roya melainkan aset beralih hak terlebih dahulu kepada pembeli dengan stastus pengikatan hak tanggungan peringkat pertama masih melekat, kemudian baru dilakukan proses roya untuk selanjutnya dilakukan APHT atas nama Pembeli. Oleh karena itu penelitian ini adalah menganalisis terkait PPJK yang digunakan sebagai dasar peralihan hak melalui jual beli objek jaminan bank tanpa proses roya terlebih dahulu serta akibat hukum dari peralihan hak melalui jual beli tanpa proses roya terlebih dahulu. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual

**Kata Kunci : Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa (PPJK), Peralihan Hak Melalui Jual Beli, Jaminan Bank**