

## ABSTRAK

Jaminan merupakan suatu penyerahan kekayaan/pernyataan kesanggupan debitur dan atau pihak ketiga untuk menanggung pembayaran kembali untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit oleh debitur kepada kreditor. Perjanjian jaminan pada umumnya terbagi dalam dua jenis yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Kedua jaminan ini ada dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor atas pelunasan utang atau pelaksanaan suatu prestasi sebagaimana telah diperjanjikan oleh debitur.

Akta Pengoperan Hak dan Kuasa Jual merupakan suatu perjanjian tambahan yaitu perjanjian jaminan atas obyek jaminan berupa tanah dan bangunan yang sedang dalam transaksi *Pre Project Selling* yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Tanah dan bangunan yang sedang dalam transaksi *pre project selling* ini merupakan benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang belum terdaftar dan belum memiliki sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak. Pengoperan hak dan kuasa jual bukanlah jaminan yang memberikan hak kebendaan bagi pemegang jaminan tersebut karena tidak dapat dibebani dengan lembaga jaminan.

Penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian normative dengan pendekatan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) serta mengacu kepada bahan hukum primer dan bahan hukum jaminan dalam praktik perbankan terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang sedang dalam transaksi *pre project selling* yang dituangkan dalam akta pengoperan hak dan kuasa jual. Selain itu, penelitian ini akan membahas mengenai upaya yang dilakukan bank selaku kreditor terhadap jaminan berupa tanah dan bangunan yang sedang dalam transaksi *pre project selling* dalam hal debitur wanprestasi. Oleh karena tanah dan bangunan yang sedang dalam transaksi *pre project selling* tidak dapat diikat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan sesuai dengan ketentuan undang-undang jaminan, maka dibuatlah akta pemberian jaminan berupa pengoperan hak dan kuasa jual yang dituangkan dalam akta otentik yang menjadi pegangan kuat bagi kreditor untuk mengamankan fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur.

**Kata Kunci:** *Pre Project Selling*, Pengoperan Hak dan Kuasa Jual, Perjanjian, Jaminan, Bank

**ABSTRACT**

*Guarantee is a surrender of wealth / statement of the ability of the debtor and / or a third party to bear repayment to guarantee its obligations in an agreement. This guarantee institution is provided through a special agreement that is accessible from the principal agreement, namely the credit agreement by the debtor to the creditor. Collateral agreements are generally divided into two types, namely material guarantees and individual guarantees. Both of these guarantees exist with the aim of ensuring legal certainty for creditors for repayment of debt or the implementation of an achievement as promised by the debtor. The Selling Rights and Authorization Act of Deed is an additional agreement, namely a guarantee agreement on a collateral object in the form of land and buildings that are in a Pre Project Selling transaction as outlined in an authentic deed made by an authorized official. Land and buildings that are in the pre-project selling transaction are immovable property in the form of land and buildings that have not been registered and do not have certificates as proof of ownership rights. Passing rights and selling rights is not a guarantee that gives the rights of the holder of the guarantee because it cannot be burdened with a guarantee institution. This legal research uses a type of normative research with a approach to legislation (the statue approach), conceptual approach (conceptual approach), and a case approach (case approach) and refers to primary legal material and legal material guarantees in banking practices, especially those related to implementation. binding of credit guarantees in the form of land and buildings that are in the pre-project selling transaction as outlined in the deed of sale of rights and power of sale. In addition, this study will discuss the efforts made by banks as creditors to collateral in the form of land and buildings that are in the pre-project selling transaction in the event of a default debtor. Because land and buildings that are in the pre-project selling transaction cannot be tied up using a material guarantee institution in accordance with the provisions of the guarantee law, a guarantee deed is made in the form of selling rights and power of attorney set forth in an authentic deed that is a strong grip on creditors to secure credit facilities given to debtors.*

*Keywords: Pre Project Selling, Passing Rights and Selling Authorities, Agreements, Guarantees, Banks*