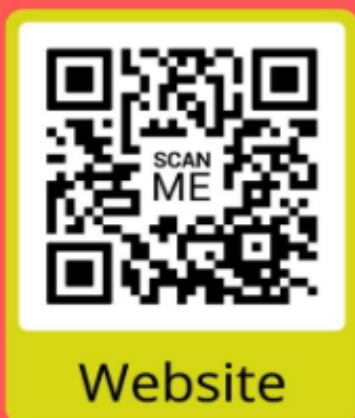


ISSN (ONLINE) 2598 9928



INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ECONOMIC
PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licences/by/4.0/legalcode>

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Wisnu Panggah Setiyono, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([Sinta](#))

Managing Editor

Rifqi Ridlo Phahlevy , Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#)) ([ORCID](#))

Editors

Noor Fatimah Mediawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Faizal Kurniawan, Universitas Airlangga, Indonesia ([Scopus](#))

M. Zulfa Aulia, Universitas Jambi, Indonesia ([Sinta](#))

Sri Budi Purwaningsih, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Emy Rosnawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Sinta](#))

Totok Wahyu Abadi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia ([Scopus](#))

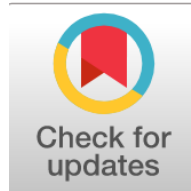
Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact ^(*)



Save this article to Mendeley



^(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Joint Sale Scheme for Credit Settlement After POJK 48: Skema Penjualan Bersama untuk Pelunasan Kredit Pasca POJK 48

Mohammad Wildan Habibi, sribudi@umsida.ac.id (*)

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Sri Budi Purwaningsih, sribudie21@gmail.com

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background Credit settlement plays a crucial role in maintaining financial system stability, especially when non-performing loans increase during economic disruptions. **Specific Background** Following the COVID-19 pandemic, banks implemented restructuring policies under POJK No. 48 of 2020, including alternative settlement mechanisms such as the Joint Sale and Purchase scheme at Bank X. **Knowledge Gap** However, limited studies examine the legal status and practical implementation of this scheme in post-restructuring credit settlement. **Aims** This study aims to analyze the special policy of Joint Sale and Purchase and its legal consequences for debtors in resolving non-performing loans at Bank X. **Results** The findings show that the scheme allows debtors to sell collateral independently within a specified period, ensuring optimal asset value while maintaining creditor rights, and if unsuccessful, the bank proceeds with auction or cessie mechanisms. **Novelty** This study highlights the structured integration of restructuring policies with non-litigation credit settlement through a collaborative asset disposal mechanism. **Implications** The results suggest that this scheme provides a practical legal framework for balancing debtor flexibility and creditor protection in post-pandemic credit management.

Keywords: Credit Settlement, Joint Sale Scheme, Bank Policy, Non Performing Loan, POJK 48

Key Findings Highlights

Debtors are given a limited period to dispose collateral independently
Settlement prioritizes principal repayment before other obligations
Follow-up actions include auction or cessie after deadline

Published date: 2026-03-03

I. Pendahuluan

Pada era modernisasi saat ini, proses tindak lanjut penyelesaian kredit menjadi hal yang harus diselesaikan. Dikarenakan penyelesaian kredit menjadi penopang lancarnya perekonomian yang stabil. Apabila terjadi kredit macet, maka bank memiliki cara agar nasabah tetap membayar melalui Restrukturisasi Kredit. Faktor utama yang harus dipertimbangkan adalah adanya kesepakatan antara bank dan nasabah, sebagaimana menjadikan suatu hal kepentingan Bank terhadap Debiturnya untuk mampu memenuhi pembayaran mereka, dalam pembinaan Debitur yang dilakukan oleh Bank/Kreditur agar memberikan jalan keluar yaitu Restrukturisasi. Hal ini menjadi landasan utama dalam pengambilan keputusan. [1]

Restrukturisasi kredit adalah langkah perbaikan oleh lembaga perbankan terhadap Debitur yang diperkirakan akan menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran mereka. Kebijakan Restrukturisasi kredit memberikan langkah oleh bank bagi Debitur meliputi: penurunan tingkat suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan jumlah tunggakan bunga kredit, pengurangan jumlah tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit yang tersedia, serta konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.[2]

Untuk mengajukan Restrukturisasi Kredit, Debitur harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu nasabah yang mengalami kesulitan dalam membayar pokok dan/atau bunga kredit, serta Debitur memiliki prospek usaha baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban pembayaran setelah Restrukturisasi Kredit dilakukan. Dengan memenuhi persyaratan ini, harapannya Debitur dapat memperoleh keringanan dan kesempatan untuk memperbaiki kondisi keuangan mereka, serta melanjutkan kegiatan usaha dengan lebih baik. Selain itu, Debitur tersebut harus mampu membuktikan bahwa usaha atau pekerjaan mereka memiliki potensi untuk memperoleh pendapatan yang cukup guna memenuhi kewajiban pembayaran tersebut. Dengan demikian, Restrukturisasi dapat menjadi acuan berkelanjutan bagi nasabah yang terkena macet.[3]

Dalam konteks keuangan, Restrukturisasi Kredit memainkan peran yang vital sebagai solusi untuk membantu nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran, dalam upaya ini penting untuk memastikan bahwa tujuan Restrukturisasi Kredit sejalan dengan sesuai ketentuan dalam penerapan Undang-undang yang berlaku. Meninjau peran bank dalam keseluruhan ekosistem keuangan, bahwa bank memiliki tiga fungsi utama yang sangat penting. Pertama, bank berperan sebagai "agent of trust", sebagaimana kepercayaan menjadi pondasi utama dalam hubungan antara bank dan nasabahnya. Kedua, bank berfungsi sebagai "agent of development", dengan mengalokasikan dana untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Ketiga, bank berperan sebagai "agent of services"; menyediakan berbagai layanan perbankan untuk memenuhi kebutuhan finansial nasabahnya.[4]

Sehingga di tahap Penyelesaian Kredit bank lebih memilih menggunakan pendekatan non-litigasi, ketika Debiturnya menunjukkan niat baik/Kooperatif untuk menyelesaikan masalah kredit. Hal yang paling penting memastikan pada Debitur untuk mampu menyelesaikan masalah kreditnya berlanjut sampai pelunasan, dan Kreditur/Bank percaya bahwa upaya Debitur akan berhasil dengan cara Restrukturisasi. Selain itu, bank akan melakukan pembinaan terhadap Nasabahnya yang terkena macet sampai tahap selesai.[5]

Salah satu Bank X yaitu bank milik negara, telah berperan aktif dalam memberikan dana kepada masyarakat untuk membeli rumah dengan berbagai jenis dan harga, dengan mengedepankan kreditnya. Sebagaimana yang dijelaskan pada Peraturan Bank Indonesia nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, mengacu di penyediaan uang dan tagihan yang setara, berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam yang dibuat antara bank dan pihak lain: peminjam harus melunasi utang dengan membayar bunga dalam jangka waktu tertentu. dengan itu kebijakan tersebut Bank X disaat pandemi covid mengikuti anjuran POJK No. 48 tahun 2020 tentang Restrukturisasi Covid diantaranya penjadwalan ulang, grace Periode, penurunan suku bunga, dan lain-lain. Untuk itu Bank X menawarkan beberapa Penyelesaian Kredit Non-Litigasi yaitu Cessie, Lelang, Kebijakan khusus Jual-Beli Bersama, dengan harapan pendekatan Penyelesaian Kredit tersebut agar memungkinkan dapat menutupi angka NPL (Non Performing Loan) di Bank X. [6]

Bahwa ada beberapa kasus di Bank X milik negara terkait Penyelesaian kredit sesudah terlaksananya POJK No. 48 tahun 2020 ternyata masih macet, dengan cara menawarkan 3 R yaitu rescheduling (penjadwalan kembali), reconditioning (penyesuaian kembali), restructuring (penataan kembali) atau restrukturisasi, dengan mengedepankan Debitur yang memiliki nilai agunan sebagai jaminan untuk pelunasan pada metode Non-Litigasi Jual-Beli Bersama, dengan cara menjual agunan Debitur yang terkena macet dibawah tangan secara sukarela dan juga memungkinkan nilai agunan tersebut bisa terjual diharga yang tertinggi serta dilihat dari bentuknya, bahwa Penyelesaian kredit melalui Jual-beli bersama lebih efisien dan efektif dengan cara bernegosiasi, sebagaimana timbul bentuk hubungan hukum antara Debitur dan Kreditur, maka dari itu dikemudian hari Debitur mempunya itikad baik kepada bank, di sisi lain dapat menjadi acuan bentuk ide baru untuk bank-bank lainnya dalam menghadapi penyelesaian kredit macet. Bahwa dalam penyelesaian kredit pasca POJK No. 48 tahun 2020, diperlukan penjelasan serta kajian lebih lanjut dengan mengacu pada studi-studi atau penelitian-penelitian terdahulu yang tidak hanya berperan sebagai acuan namun juga sebagai pembeda antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu, antara lain :

Pertama di susun oleh Achmad Ghifari ,Atie Ollie &, Firdja Baftim berjudul "RESTRUKTURISASI KREDIT BANK BERMASALAH DAN ASPEK HUKUMNYA" pada tahun 2021 yang di jurnal Lex Privatum, Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana restrukturisasi penyelesaian kredit bank bermasalah dan apa konsekuensi hukum dari perubahan struktur kredit bank, dengan menggunakan metodologi penelitian yuridis normatif, Hasil dari penelitian tersebut ialah bahwa restrukturisasi kredit bank dengan perubahan pada perjanjian kredit yang bertujuan untuk meringankan beban nasabah debitur. Ini dapat dicapai dengan memperpanjang jangka waktu kredit, memberikan kredit baru, atau menghapus bunga dan pokok yang tertunggak. Bank melakukan restrukturisasi untuk menghindari klasifikasi nasabah sebagai kredit

macet, yang dapat mengakibatkan eksekusi objek jaminan, karena nasabah debitur masih kooperatif dan beritikad baik dan memiliki peluang untuk melanjutkan usahanya.[7].

Kedua disusun oleh Setiatin, Ni Luh Putu Asih, Wayan Tari Indra, Cening berjudul "Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit sebagai Upaya Penurunan Kredit Bermasalah pada PT Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Badung" pada tahun 2022 ditulis dalam jurnal Politeknik Negeri Bali, tujuan dari penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana PT. Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Badung melakukan restrukturisasi kredit untuk mengurangi masalah kreditnya. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif dan hasil penelitian menunjukkan bahwa proses restrukturisasi kredit di PT Bank Pembangunan Daerah Bali Kantor Cabang Badung dapat dilakukan jika debitur memenuhi beberapa persyaratan. Pertama, debitur harus mengajukan permohonan restrukturisasi. Kedua, debitur harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Ketiga, debitur harus memiliki komitmen yang baik untuk membayarkan kewajibannya setelah dilakukan restrukturisasi kredit. Setelah pengajuan restrukturisasi kredit disetujui oleh bank, pihak bank akan melakukan pengawasan atau monitoring. Tujuannya adalah agar proses restrukturisasi dapat berjalan sesuai dengan apa yang telah disepakati sebelumnya. Dalam upaya restrukturisasi kredit, bank memberikan keringanan-keringanan berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan RI Nomor 11/POJK.03/2020. Keringanan tersebut dapat berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, dan pengurangan tunggakan pokok kredit. Dengan memenuhi persyaratan dan mendapatkan keringanan-keringanan tersebut, diharapkan debitur dapat memperbaiki kondisi keuangannya dan melanjutkan kegiatan usahanya dengan lebih baik.[8]

Ketiga ditulis oleh Yuslafni & Hamler berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Cessie (Cessionaris) dalam Penyelesaian Kredit Macet Rumah Bersubsidi" pada tahun 2023 ditulis dalam jurnal Pagaruyuang Journal, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengatasi masalah yang dihadapi oleh bank terkait dengan penyelesaian kredit KPR bersubsidi yang memiliki kredit macet, jenis penelitian yang digunakan Yuridis Normatif, hasil penelitian menyebutkan kepastian hukum mengenai hak keperdataan yang dapat melindungi penerima cessie (cessionaris) dapat diperoleh melalui gugatan perdata. Namun, akta otentik jual beli piutang dan penyerahan piutang tersebut belum dapat langsung digunakan untuk proses balik nama sertifikat pada kantor pertanahan setempat. Hal ini disebabkan belum adanya peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Untuk memperoleh hak tersebut, debitur harus melalui putusan pengadilan. Putusan pengadilan ini diperlukan sebagai dasar hukum yang kuat dalam proses peralihan hak atas piutang. Tanpa adanya putusan pengadilan, peralihan hak atas piutang tidak dapat dilakukan secara langsung dan memerlukan proses hukum yang lebih panjang.[9]

Pembeda penelitian penulis dengan penelitian terdahulu yaitu alternative dan penyelesaian kredit pasca POJK No. 48 tahun 2020 melalui Skema Jual-Beli Bersama, yaitu diantaranya: yang pertama bahwa kajian mendalam terhadap penjelasan lebih lanjut dalam hal penyelesaian kredit dengan menggunakan Restrukturisasi pada tahap final/ sampai selesai, kedua kajian mendalam pada akibat hukum serta kesesuaian dalam penyelesaian kredit terhadap Kredibilitas tersebut yang masih macet, Ketiga kajian mendalam pada alur penyelesaian Bank X sebelum menggunakan Cessie bahwa Bank X akan menawarkan penyelesaian kredit Jual-Beli Bersama dengan waktu yang ditentukan.

Penelitian ini memberikan persoalan Rumusan masalah diantaranya : pertama Bagaimana Kebijakan Khusus skema Jual-Beli Bersama dalam Penyelesaian Kredit di Bank X pasca POJK No.48 Tahun 2020, kedua Apa Akibat Hukum Kebijakan Khusus Skema Jual-Beli Bersama dalam Penyelesaian Kredit bagi Debitur. Dan juga memberikan Pertanyaan Penelitian: Bagaimana Status Hukum Debitur dan Kreditur Pasca POJK No.48 Tahun 2020 dengan menggunakan Skema Jual-Beli Bersama di Bank X.

Tujuan dari penelitian ini antara lain: memeriksa Status Hukum bagi Debitur dan Kreditur pasca POJK No. 48 Tahun 2020 dengan menggunakan metode Jual-Beli Bersama, sehingga di usahanya terkena macet dan berlangsung di Penyelesaian Kreditnya diutamakan Debitur memiliki sifat kooperatif terhadap bank agar cepat selesai pelunasannya, bagi Kreditur agar mendapatkan pelunasan akibat kerugian Bank X selama pinjaman tersebut masih macet. Selanjutnya, sebagai pembeda dari jurnal terdahulu atas penyelesaian kredit dengan menggunakan Kebijakan khusus Jual-Beli bersama di Bank X, Sebagai batu loncatan penyelesaian kredit terhadap bank lain terhadap Kebijakan khusus Bank X sehingga proses tersebut dengan menekankan aspek Non Litigasi dengan membatu memperluas pemahaman di penyelesaian kredit Bank X..

II. Metode

Penelitian ini menggunakan Yuridis-Normatif, dengan menggunakan metode pendekatan undang-undang (Statue Approach). Yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai Hukum Primer. Berikut Bahan Hukum Primer: POJK No.48 Tahun 2020, & Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang (Penilaian Kualitas Aset Bank Umum), Bahan Hukum Sekunder: Peneliti menggunakan Buku-buku Hukum terkait untuk memperoleh pemahaman lebih mendalam tentang penyelesaian Kredit, Hukum Perbankan, Restrukturisasi, Jurnal-jurnal Hukum yang terkait juga dapat juga menjadi sumber informasi penting sebagaimana actual dan relevan tentang isu-isu hukum memiliki kaitan dengan Kebijakan Khusus dalam penyelesaian kredit Jual-Beli Bersama di Bank X. Metode yang digunakan ialah penalaran Deduktif : Penelitian ini akan menerapkan penalaran deduktif untuk mengaitkan dan meneliti ketentuan-ketentuan hukum yang ada dalam undang-undang, peraturan pemerintah, literatur, serta jurnal yang dijadikan sebagai referensi. peneliti akan melakukan penerapan Deduktif sebagai penyelesaian Kredit di Bank X dengan cara Jual-Beli Bersama.

III. Hasil dan Pembahasan

A. Kebijakan khusus skema Jual Beli Bersama dalam penyelesaian kredit di Bank X Pasca POJK No. 48 Tahun

2020

Kebijakan khusus yang dimaksud adalah suatu kebijakan yang dibuat untuk memastikan kepatuhan terhadap rencana yang telah disepakati untuk menyelesaikan masalah yang ada beserta dilakukan oleh semua pihak yang terlibat ataupun individu. Kebijakan khusus ini bertujuan untuk menekankan cara-cara yang teliti, terstruktur, dan adil dalam pelaksanaannya, sehingga setiap tindakan yang dilakukan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan dan menghindari kesalahpahaman atau penyimpangan, dalam proses penyelesaian kredit di Bank X setelah terlaksananya POJK No.48 Tahun 2020 menggunakan metode Kebijakan khusus Jual-Beli bersama tersebut, sebagaimana hampir sama dan mengikat pada pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." [10]

Bahwa kebijakan khusus penyelesaian kredit di Bank X pasca POJK No.48 tahun 2020 dituangkan dalam "Kebijakan Khusus Tentang Manajemen Penagihan Dan Penyelesaian Kredit Untuk Segmen Consumer", sehingga sebelum proses pelaksanaan tersebut diharapkan debitur menerima surat peringatan 1, 2, dan 3 agar terlaksananya kesepakatan Jual-Beli Bersama, dan berlanjut pada alur 3 R, dengan harapan Debitur tersebut mengetahui melalui tiga langkah yaitu rescheduling (penjadwalan kembali), reconditioning (penyesuaian kembali), dan restructuring (penataan kembali) atau restrukturisasi, berikut ini penjelasan dari 3R tersebut :

a. Penjadwalan Kembali (**Rescheduling**)

Penjadwalan kembali melibatkan perubahan jadwal pembayaran kredit dan/atau jangka waktu kredit, termasuk masa tenggang. Perubahan ini dapat meliputi penyesuaian besarnya angsuran.

b. Persyaratan Kembali (**Reconditioning**)

Persyaratan kembali adalah perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit, yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran dan jangka waktu. Perubahan ini mencakup berbagai aspek kredit selama tidak mengubah maksimum saldo kredit.

c. Penataan Kembali (**Restructuring**)

Penataan kembali melibatkan perubahan syarat-syarat kredit yang mencakup penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga dan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengambilalihan aset debitur sesuai ketentuan yang berlaku, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur.



Figure 1.

Gambar 1. Alur 3R

Bahwa pada gambar 1 bagan alur rescheduling, dan reconditioning tersebut masih belum tercapai maka perlu adanya penataan kembali atau Restruktutisasi sesuai dengan aturan POJK No. 48 Tahun 2020 , dan Kreditur atau bank perlu mengetahui Debitur tersebut dinilai masih mampu memenuhi tingkat usahanya untuk melunasi. Akan tetapi ditengah perekonomian Debitur terdampak pada usahanya yang menurun, selanjutnya Debitur tersebut masih dalam pantauan Bank bersifat Kooperatif . Jika debitur masih mengalami kredit macet setelah penerapan tiga langkah sebelumnya, maka Bank X akan menawarkan metode Kebijakan Khusus penyelesaian Kredit Jual-Beli Bersama. Sesuai dengan aturan Bank X, metode Jual-Beli Bersama dilakukan dengan cara menjual barang agunan debitur. Apabila harga jual barang agunan tersebut sesuai atau lebih tinggi, maka hasil penjualannya digunakan untuk membayar sebagian atau seluruh kewajiban debitur. [11]

Serta merujuk pada undang-undang No. 10 tahun 1998 sistem perbankan agar dapat memberikan perbaikan penyehatan bank secara individu maupun menyeluruh, dan proses Kebijakan Khusus di skema Jual-Beli Bersama pada Bank X memiliki definisi penjualan agunan dengan kesepakatan Debitur atau dilakukan bersama-sama dengan Debitur guna mendapatkan nilai jual yang selektif untuk menyelesaikan hutang dengan cara menjual objek agunan secara sukarela. Diantaranya memiliki pengertian, tujuan, kriteria, syarat , dan kebijakannya. Sebagai yaitu : [12]

Tabel 1. Kebijakan Khusus serta penjelasannya

KEBIJAKAN KHUSUS	MANAJEMEN Nomor	:	KK.1-R
	PENAGIHAN DAN		
	PENYELESAIAN		
	KREDIT UNTUK		

SEGMENT KONSUMER	:	1	
BAB VI PENYELESAIAN Edisi	:	-	
KREDIT KONSUMER	Review ke	:	-
	Tanggal berlaku	:	27 September 2023
	Tanggal digantikan	:	-

Table 1.

Penjualan Bersama/Sukarela Terhadap Objek Agunan

1. Pengertian

Penjualan agunan dengan kesepakatan Debitur atau dilakukan bersama-sama dengan Debitur guna mendapatkan nilai jual yang selektif untuk menyelesaikan hutang.



Figure 2.

Gambar 2. Alur Kebijakan Khusus Jual-Beli Bersama

Dapat diketahui "MANAJEMEN PENAGIHAN DAN PENYELESAIAN KREDIT UNTUK SEGMENT KONSUMER" dalam Penyelesaian Kredit Consumer di gambar 2 dari ketentuan Kebijakan khusus Jual-Beli Bersama harus sesuai dengan kriteria asset pada perjanjian antar dua belah pihak yaitu Debitur dan Kreditur, dan diwajibkan debitur tersebut mempunyai nilai agunan yang berharga tinggi untuk melunasi kredit macet nya termasuk pokok sebagai pelunasan atas kerugian bank , dan juga semua biaya yang timbul akibat penjualan agunan tersebut prinsipnya menjadi beban Debitur sehingga dalam pengambil kebijakan keputusan pertama dari Debitur. apakah akan melalui Jual-beli bersama tersebut diluar yang dilakukan Bank X agar mendapatkan nilai jual yang tinggi dengan kurun waktu 2-3 bulan agar agunan tersebut terjual, ataupun sebaliknya debitur tersebut tidak mau ambil pusing untuk penyelesaian kredit Jual-beli bersama yang dilakukan dengan cara , sebagai berikut :

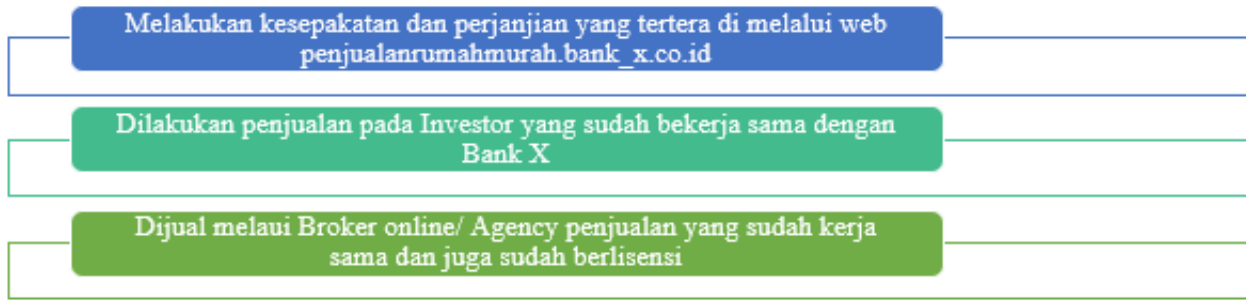


Figure 3.

Gambar 3. Penjualan Agunan oleh Bank pada Jual-Beli Bersama

Bahwa dapat dilihat pada Gambar 3 penjualan melalui Bank X akan lebih cepat, dengan catatan memiliki nilai asset/agunan yang bernilai tinggi serta cukup melunasi masalah macet di Bank X. Selain itu, bahwa sering kali yang menggunakan penyelesaian Jual-Beli bersama ialah debitur mikro dan kecil, karena memiliki kriteria subsidi terhadap isi aturan Restruk Covid sesuai dengan POJK No.48 tahun 2020, maka pasca restruk tersebut debitur tersebut dinilai gagal dalam usahanya disisi lain debitur masih bisa kooperatif di Bank X, dan akan dilakukan penyelesaian kredit dengan Kebijakan Khusus Jual-Beli bersama. Dengan itu sebelum terjadinya hutang-piutang terhadap Bank diharapkan calon Debitur untuk dapat berhati-hati dalam memahami isi perjanjian kredit dan jaminan sebelum pelaksanaan penyaluran dana tersebut. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah perlu menginisiasi program pendampingan kredit bagi debitur mikro dan kecil agar mereka dapat berinteraksi secara seimbang dengan pihak perbankan. Saat ini, telah ada Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang fokus pada pendampingan kredit bagi debitur mikro dan kecil. Lembaga tersebut juga menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan, sehingga pengusaha mikro dan kecil menjadi layak menerima kredit (bankable). [13]

B. Akibat hukum Jual-Beli Bersama dalam Penyelesaian Kredit bagi Debitur

Proses penyelesaian kredit jual-beli bersama memiliki akibat hukum yang bergantung pada nilai agunan. Jika nilai agunan cukup atau bahkan lebih untuk melunasi kredit, maka proses penyelesaian kredit dapat berjalan lancar. Namun, jika nilai agunan masih kurang dari hasil penjualan, maka diperlukan tahapan proses selanjutnya sesuai Kebijakan Khusus Bank X dan Peraturan Bank Indonesia Nomor: 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Dalam hal ini, sebelum pelaksanaan penjualan agunan, Bank X akan menawarkan kepada debitur untuk menjual agunan tersebut sendiri dalam jangka waktu 2-3 bulan. Tujuannya adalah agar agunan dapat terjual lebih tinggi sebelum digantikan oleh pihak bank. Hal ini dilakukan untuk memudahkan debitur dan menghindari kerumitan proses.

Secara garis besar, penggunaan metode pelaksanaan penjualan aset/agunan yang dilakukan Debitur dan Bank untuk penyelesaian kredit jual-beli bersama dan yang dilakukan adalah sama. Perbedaannya hanya terletak pada tahap awal, di mana Bank X akan menawarkan kepada debitur untuk menjual agunan secara sukarela dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dengan demikian, proses penyelesaian kredit jual-beli bersama dapat berjalan dengan lancar dan memberikan kemudahan bagi debitur, selama nilai agunan cukup atau lebih untuk melunasi kredit. Namun, jika nilai agunan masih kurang, maka Bank X akan menerapkan tahapan proses selanjutnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal pelunasan yang dilakukan oleh Bank X, nilai agunan dinilai fleksibel dari sudut pandang Bank X sendiri. Metode yang digunakan adalah Kebijakan Khusus Jual-Beli Bersama, yang mencakup komponen pelunasan sebagai berikut:

- a. Pelunasan pokok + bunga + penalty + denda
- b. Pajak, biaya balik nama, dan lain-lain

Apabila terdapat kesulitan dalam pembayaran bunga, penalty, atau denda, debitur dapat mengajukan permohonan diskon. Diskon ini akan dinilai berdasarkan kemampuan debitur untuk melakukan pembayaran, meskipun debitur mengalami kesulitan dalam hal-hal lainnya. Dalam upaya pelaksanaan di Bank X, yang paling penting adalah memastikan pelunasan pokok diutamakan. Jika masih ada kesulitan dalam pembayaran komponen lainnya, Bank X akan membantu untuk menghindari meningkatnya angka NPL (Non-Performing Loan).[14]

Dalam pelaksanaan metode Jual-Beli Bersama, urutan prioritas pembayaran mengikuti persyaratan nomor 3 pada Kebijakan Khusus di Bank X, yaitu pokok kredit terlebih dahulu, diikuti oleh biaya-biaya (jika ada), bunga, dan denda. Dengan demikian, proses ini diharapkan dapat menyelesaikan kewajiban kredit macet sesuai dengan aturan yang berlaku pada Kebijakan Khusus Jual-Beli Bersama di Bank X, setelah gagalnya debitur atas pelaksanaan POJK No. 48 Tahun 2020. Apabila proses Jual-Beli Bersama tersebut dilakukan di Bank X, maka biaya balik nama akan ditanggung kepada pembeli. Namun, jika penjualan Jual-Beli Bersama dilakukan di luar Bank, antara debitur dan pembeli, dengan penentuan jangka waktu 2-3 bulan, maka jika tenggang waktu tersebut terlampaui, Bank X akan melakukan Pelelangan atau Cessie terhadap barang agunan tersebut, tergantung alur Bank X yang akan ditindak.

Bahwa proses penyelesaian kredit jual-beli bersama di Bank X, pengambilalihan agunan secara sukarela oleh pemilik agunan

atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang, dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank. Proses ini tidak serta merta harus berat sebelah, sesuai pada praktiknya, sehingga praktik di mana debitur tersebut kabur harus dihindari. Walaupun proses tersebut sudah selesai, pelaksanaannya mungkin masih menyisakan masalah, seperti adanya pihak-pihak yang masih menempati atau agunan tersebut masih belum dikosongkan, baik pihak debitur maupun lainnya, dalam hal ini proses pengosongan agunan dapat dilakukan melalui litigasi di pengadilan dengan cara pengosongan paksa. [15]

VII. Simpulan

Pemeriksaan status hukum bagi Debitur setelah POJK No.48 Tahun 2020 menunjukkan bahwa Debitur telah melunasi kredit macet mereka dengan cara menjual agunan melalui metode Jual-Beli Bersama. Status hukum untuk Kreditur juga menunjukkan bahwa mereka telah menerima pelunasan akibat kerugian yang dialami Bank X dengan menjual agunan debitur. Jika nilai agunan cukup untuk melunasi seluruh kewajiban debitur, utang dianggap lunas. Jika nilai agunan melebihi kewajiban, kelebihan dana akan dikembalikan kepada Kreditur sebagai kewajibannya. Bank X memberikan kelonggaran kepada debitur untuk menjual agunannya sendiri dengan harapan mendapatkan harga tertinggi dalam waktu 2-3 bulan sebelum dilakukan cessie dan lelang jika telah jatuh tempo.

Ucapan Terima Kasih

Pada kesempatan ditahap ini saya ingin mengucapkan banyak terima kasih, yang pertama saya persembahkan untuk pihak Bank X yaitu Bapak Zulfaqi Aqdam selaku CO, dan yang kedua saya persembahkan juga kepada orang tua saya Ibu Maisaroh dan Bapak Badrus yang telah memberikan semangat, motivasi dan nasihat yang tiada henti kepada saya. Yang ketiga cinta ke saudara perempuan saya, Eka Maslikhah, terimakasih atas segala doa, usaha dan motivasi yang telah diberikan kepada kakak perempuan saya ini. Dan yang terakhir adalah saya sendiri Mohammad Wildan Habibi, atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir skripsi ini, semoga saya tetap rendah hati karena ini baru awal dari semuanya.

References

1. D. P. Jaya, K. M. Sobri, R. Putra, and A. Najib, "Implementation of Banking Credit Restructuring Policy for MSMEs During the COVID-19 Pandemic," **Perspektif**, vol. 12, no. 4, Oct. 2023, doi: 10.31289/perspektif.v12i4.10053.
2. Bank Indonesia, "Regulation No. 2/15/PBI/2000 on Credit Restructuring," 2000.
3. I. M. R. Sukerta, I. N. P. Budiarta, and D. G. D. Arini, "Credit Restructuring Due to Default During COVID-19," **Jurnal Preferensi Hukum**, vol. 2, no. 2, Jun. 2021, doi: 10.22225/jph.2.2.3329.
4. A. I. Mutiasari, "Banking Industry Development in the Digital Era," **Jurnal Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan**, vol. 9, no. 2, Aug. 2020, doi: 10.47942/iab.v9i2.541.
5. F. Firmanto, "Settlement of Non-Performing Loans in Indonesia," **Jurnal Pahlawan**, vol. 2, no. 2, Sep. 2019, doi: 10.31004/jp.v2i2.577.
6. S. Agustina, "Consumer Credit Restructuring Policy for Housing Loans," Undergraduate thesis, STEI Jakarta, 2020.
7. "Credit Restructuring and Its Legal Aspects," **Lex Privatum**, 2021.
8. N. L. P. A. Setiatin et al., "Implementation of Credit Restructuring to Reduce NPL," Politeknik Negeri Bali, 2022.
9. Y. Yulfasni and H. Hamler, "Legal Protection for Cessie Recipients," **Pagaruyuang Law Journal**, vol. 6, no. 2, Jan. 2023, doi: 10.31869/plj.v6i2.4064.
10. "Nominee Agreement in Land Transactions," **Wacana Paramarta**, 2020.
11. M. F. Harmain, "Collateral Burden in Syndicated Credit Agreements," **Lex Societatis**, vol. 3, no. 10, Oct. 2015, doi: 10.35796/les.v3i10.10336.
12. Z. A. Bank X, **Credit Management and Settlement Policy**, 2020.
13. I. Hariyani, **Credit Top Secret: Credit Agreement Guide**, 2020.
14. A. Z. Aqdam, "Credit Settlement Scheme at Bank X," unpublished manuscript.
15. G. A. Prabandari, A. Nurdin, and M. H. Prasetyo, "Settlement of Secured Loans Through Auction," **Notarius**, vol. 14, no. 1, May 2021, doi: 10.14710/nts.v14i1.39135.