

TINJAUAN YURIDIS TENTANG KEDUDUKAN DEVELOPER TERHADAP DEBITUR DALAM HAL KREDIT MACET

HELFIRA CITRA

Universitas Dharma Andalas

Abstrak: Pada era sekarang ini seiring perkembangan masyarakat diiringi perkembangan perumahan/permukiman (hunian) tidak hanya sebagai kebutuhan dasar melainkan juga sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan diri. Manusia memerlukan kebutuhan demi dapat memenuhi kehidupannya hingga dapat dikatakan layak. Salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sangat banyak developer/pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau apartemen. Selain itu para developer/pengembang banyak yang mulai memasarkan unit-unit tersebut bahkan sebelum bangunan tersebut selesai. Di Indonesia kebutuhan akan hunian (rumah) menunjukkan perkembangan yang sangat pesat terutama pada masyarakat perkotaan. Dewasa ini masyarakat mulai memasukkan kebutuhan-kebutuhan baru sebagai kebutuhan dasar mereka, salah satu kebutuhan tersebut diantaranya adalah kebutuhan akan hunian yang merupakan suatu kebutuhan yang tidak semua orang bisa memilikinya. Semakin meningkatnya kondisi sosial ekonomi masyarakat maka berpengaruh juga dengan pola pikir masyarakat yang semakin kritis terhadap hal-hal yang sangat vital terutama dalam hal hunian. Masyarakat mulai menyadari bahwa perumahan/permukiman menjadi sesuatu yang sangat penting karena manusia atau masyarakat tidak akan bisa hidup layak jika tidak terpenuhi kebutuhan akan hunian tersebut. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan *pertama* untuk menggambarkan dan memahami bagaimana bentuk pelayanan dan kepuasan konsumen terhadap perusahaan yang bergerak di bidang obat-obatan *Kedua*, bagaimana kedudukan hukum developer terhadap wanprestasi yang dilakukan debitur.

Kata Kunci: Perumahan/Permukiman, Bank, Kredit Macet.

A. Pendahuluan

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Setiap warga Negara berhak atas taraf kesejahteraan sosial yang sebaik-baiknya dan berkewajiban sebanyak mungkin ikut serta dalam usaha kesejahteraan sosial. Dalam rangka memelihara dan meneruskan pembangunan yang berkesinambungan, para pelaku pembangunan baik pemerintah maupun masyarakat, baik perseorangan maupun badan hukum, memerlukan dana yang besar. Seiring dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Saat ini Negara Indonesia dihadapkan pada perkembangan dunia yang bergerak dan semakin kompetitif (Diponegoro, 2016). Salah satu faktor pendukung perkembangan iklim bisnis di Indonesia adalah perangkat hukum kegiatan bisnis yang bisa mengakomodir semua kepentingan para pelaku usaha, tidak hanya debitur dan kreditur tetapi juga pihak ketiga. Salah satu perangkat hukum bisnis tersebut antara lain hukum kontrak dalam KUHPerdara yang menganut sistem terbuka. Seiring berjalannya waktu semakin pesatnya perkembangan pembangunan di Indonesia, dalam hal tersebut perbankan berperan cukup penting dalam menjaga dan membangun stabilitas perekonomian dalam suatu Negara (Notary, 2022). Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Kegiatan perekonomian merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan berhasil tidaknya pembangunan karena perekonomian merupakan tulang punggung pembangunan nasional di Indonesia (Master, 2022). Hal ini berimplikasi terhadap para pelaku bisnis yang di bebaskan membuat berbagai kesepakatan dalam kontrak bisnis mereka, dengan batasan Undang-undang dan ketertiban umum yang berlaku (Privat, 2015).

Dalam pengelolaan sumber daya alam di Indonesia sampai saat ini lebih didasarkan pada upaya memenuhi kebutuhan investasi dalam rangka pemulihan kondisi ekonomi. Kebijakan ini mendeskripsikan bahwa pengelolaan sumber daya alam lebih dipandang dan dipahami dalam konteks economics sense bukan sustainable sense. praktik pengelolaan SDA tidak memerhatikan aspek kerentanan dan keterbatasan daya dukung dari SDA, kesejahteraan masyarakat setempat, pekerja dan kondisi lingkungan (Busyra, 2011).

Manusia memerlukan kebutuhan demi dapat memenuhi kehidupannya hingga dapat dikatakan layak. Salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sangat banyak developer/pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau apartemen. Selain itu para developer/pengembang banyak yang mulai memasarkan unit-unit tersebut bahkan sebelum bangunan tersebut selesai. Di Indonesia kebutuhan akan hunian (rumah) menunjukkan perkembangan yang sangat pesat terutama pada masyarakat perkotaan.

Perkembangan suatu usaha tidak luput dari adanya sumber-sumber dana yang dapat mendukung kegiatan usaha tersebut, salah satunya ialah bank (Balance, 2009). Secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang usahanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit ke masyarakat. dalam prosesnya pihak bank merupakan pihak yang terlibat dan mempunyai posisi yang cukup penting. bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. bank sebagai unit penggerak memiliki peran yang vital untuk menggerakkan ekonomi melalui pemberian dana berupa kredit tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa usaha pokok bank adalah memberikan kredit dan jasa-jasa, dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. sedangkan sumber utama pendapatan bank adalah berasal dari bunga kredit (Putra, 1989). Bank mempunyai fungsi sebagai berikut (Iwardono, 2023): a) Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan kepada pihak lain atau membeli surat-surat berharga (*Financial Investment*); b) Mempermudah dalam lalu lintas pembayaran uang; c) Menjamin keuangan masyarakat yang sementara tidak digunakan; dan d) Menciptakan kredit (*Credit money deposit*) yaitu dengan cara menciptakan demand deposit (deposit yang dapat di uangkan sewaktu-waktu dari kelebihan cadangan).

Kemitraan antara bank dengan nasabah perlu dilandasi beberapa asas hukum supaya tercipta suatu perjanjian (Kemitraan) yang baik. beberapa asas hukum tersebut antara lain : asas demokrasi ekonomi, asas kepercayaan, asas kerahasiaan, asas kehati-hatian (Gatot, 2009). Sebuah perjanjian akan berjalan dengan baik jika kedua belah pihak mampu menjalankan isi perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak dengan tujuan yang sama dengan prinsip konsensualitas. Konsensualitas merupakan prinsip atau asas fundamental dalam hukum perjanjian dimana suatu persetujuan dapat terjadi karena persesuaian kehendak (konsensus) para pihak. pada umumnya suatu persetujuan dapat dibuat “bebas bentuk” dan tidak formal atau perjanjian sudah terjadi dan bersifat mengikat sejak terjadi kesepakatan (konsensus) antara kedua belah pihak mengenai suatu obyek perjanjian (Jurnal, 2016).

Perjanjian merupakan bentuk konkrit dari perikatan sedangkan perikatan merupakan bentuk abstrak dari perjanjian, hal ini dapat diartikan sebagai adanya hubungan hukum antara dua pihak yang isinya adalah hak dan kewajiban, suatu hak untuk menuntut sesuatu dan sebaliknya suatu kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut (Subekti, 1992). Pasal 1313 Bab II Buku III KUHPerdara memberikan pengertian tentang perjanjian “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. perjanjian juga adalah satu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau keduanya berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Jika perjanjian telah timbul, para pihak yang terikat didalamnya dituntut untuk melaksanakannya dengan baik layaknya Undang-undang bagi mereka: 1) Perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya; 2) Perjanjian yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali kecuali adanya kesepakatan dari para pihak atau karena adanya alasan yang dibenarkan oleh UU; dan 3) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikas baik.

Adapun perjanjian tersebut merupakan suatu undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam artian para pihak telah terikat sehingga harus tunduk serta wajib bertindak dan bersikap sesuai dengan perjanjian tersebut. Perikatan yang lahir dari perjanjian sebagaimana KUHPerduta Buku III Pasal 1338 terdapat ketentuan tentang asas ‘Kebebasan berkontrak’ (*Pacta Sun Servanda*) yaitu dalam membuat suatu perjanjian adalah bebas dalam menterjemahkan poin-poin kesepakatan asalkan tidak melanggar ketentuan, tidak melanggar ketentuan UU dan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana Pasal 1337 KUHPerduta (Satrio, 2023).

Menurut KUHPerduta, bila salah satu pihak tidak menjalankan pelaksanaan perjanjian dan tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian ataupun telah memenuhi kewajibannya namun tidak sebagaimana yang ditentukan, maka perbuatannya tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi. terjadinya prestasi, wanprestasi dan keadaan memaksa dikarenakan adanya hukum perikatan yang menurut Buku III KUHPerduta hukum menyebutkan bahwa suatu hubungan (kekayaan harta benda) terjadi antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut sesuatu darinya, sedangkan orang lainnya diwajibkan untuk memenuhi tuntutan tersebut. Payment Guarantee atau pembelian kembali jaminan kredit memitigasi resiko Bank dalam hal Debitur macet pembayarannya, yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Bank dengan Developer.

B. Metodologi Penelitian

Dari Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat terhadap siapapun, baik manfaat secara umum maupun manfaat secara khusus untuk penulis. adapun manfaat yang dimaksud antara lain: 1) Manfaat Teoritis: a) Hasil penelitian ini kedepannya diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan atas pemberian kredit pemilikan rumah akibat wanprestasi oleh debitur; dan b) Diharapkan dapat menjadi referensi bagi penulis, maupun masyarakat luas dalam wawasan dan pengetahuan terhadap penambahan kedudukan kreditur akibat wanprestasi oleh debitur. Manfaat Praktis: a) Diharapkan dapat menjadi sumbangan pikiran bagi para developer dalam proses perjanjian dengan perbankan sehingga tidak menimbulkan kontra prestasi pemecahan persoalan hukum tentang kredit macet; dan b) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi bagi masyarakat terkait dengan kredit macet dalam sebuah perjanjian.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Tinjauan Umum Mengenai Perumahan dan Bank

Istilah dan Pengertian Perumahan, Pada era sekarang ini seiring perkembangan masyarakat diiringi perkembangan perumahan/permukiman (hunian) tidak hanya sebagai kebutuhan dasar melainkan juga sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan diri. Namun telah menjadi gaya hidup (*Life style*) serta memberikan kenyamanan hingga dapat membentuk sebuah karakter atau sifat. permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana umum serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan/pedesaan. Perusahaan pembangunan perumahan atau sekarang lebih dikenal dengan developer adalah suatu perusahaan/instansi perorangan yang bergerak atau berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar diatas satu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas social yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Perusahaan pembangunan perumahan bertanggung jawab moral developer yang terdapat dalam kode etik perusahaan permukiman.

Saat pengembang (pengembang) perusahaan yang bergerak di bidang property akan membangun dengan cara bekerjasama dengan Bank, khususnya dalam penjualan unit-unit rumah melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada para Konsumen maka pihak pengembang dan Bank akan melanjutkan membuat perjanjian kerjasama yang berisi kesepakatan yang dituangkan dalam klausula perjanjian. Salah satu isi klausula tersebut adalah pihak pengembang akan memberikan jaminan-jaminan sebagaimana diatur dalam perjanjian

kerjasama termasuk *Buyback Guarantee*. Masalah kredit bahkan kredit yang buruk merupakan permasalahan bagi bank. hal ini disebabkan eksistensi kredit tidak hanya menekan pendapatan bank tetapi juga dapat menekan keuntungan yang diperoleh. KUHPerduta Pasal 1754-1769 yang menyatakan bahwa merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam.

Tinjauan Mengenai Bank. Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga pemerintahan menyimpan dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian (Ali, 2015). Beberapa macam usaha perbankan yang ditawarkan, usaha perbankan yang paling banyak diminati oleh masyarakat baik perseorangan maupun badan usaha adalah jasa dibidang perkreditan. Kredit yang dicairkan oleh bank adalah dalam bentuk uang kontan, kemudian kredit tersebut dimanfaatkan oleh penerima kredit (debitor) untuk kepentingan pribadi. Disisi lain bagi pihak bank (kreditor), pencairan kredit dapat dikatakan sebagai salah satu penghasilan yang menguntungkan perputaran uang yang lancar dan mengindikasikan tingkat kesehatan bank. Di Indonesia yang mengatur mengenai perbankan adalah UndangUndang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Berkaitan dengan pengertian bank, Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan merumuskan bahwa “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Perbankan adalah sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara, dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa sistem perbankan adalah suatu sistem yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara, dan proses melaksanakan kegiatan usahanya secara keseluruhan. Seperti yang kita ketahui bersama, penyelamatan kredit bermasalah di sektor perbankan dapat ditempuh dengan cara-cara : penyelamatan kredit oleh bank, penyertaan modal di bidang keuangan, dan penyertaan modal sementara pada perusahaan milik debitor.

Bank dalam menyalurkan kredit kepada nasabah, harus pula memperhatikan prinsip kehati-hatian, selain daripada itu dunia perbankan juga mengenal 5C yang merupakan “The Five Principle’s of Credit”, yaitu: *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition* (kondisi), dan *Collateral* (jaminan). Sebagaimana *Character* (watak) penting adanya untuk mengetahui karakter/watak pemohon kredit/debitor dengan cara mengumpulkan informasi tentang perilaku, kejujuran, pergaulan, dan ketaatan dalam memenuhi pembayaran transaksi. *Capacity* (kemampuan) berhubungan dengan kemampuan seorang debitor untuk mengembalikan pinjaman. Untuk mengukurnya, kreditor melakukan penelitian tentang kemampuan debitor dalam manajemen, keuangan, pemasaran dan lainnya. Kreditor dalam hal ini analisis kredit harus bisa memastikan debitor memiliki sumber-sumber penghasilan yang memadai untuk membayar kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah disepakati bersama. Selanjutnya capital (modal) berhubungan dengan banyaknya modal yang dimiliki calon debitor atau melihat berapa banyak modal yang ditanam debitor dalam usahanya, kreditor menilai modal tersebut sebagai salah satu bentuk keseriusan debitor dalam menjalankan usahanya. *Condition* (kondisi) berhubungan dengan keadaan perekonomian disekitar tempat tinggal calon debitor harus diperhatikan untuk memperhatikan kondisi ekonomi yang akan terjadi dimasa mendatang.

2. Tinjauan Umum mengenai Kredit Macet dan Kredit Pemilikan Rumah

Tinjauan Mengenai Kredit Macet, Kredit bagi orang awam diartikan sebagai utang, istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Dengan demikian maka dasar pengertian dari istilah kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya saling

mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktu maupun prestasi dan kontra prestasinya (Djumhana, 2000). Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, disini dimaksudkan bahwa uang yang hanya disimpan di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna atau tidak dapat berkembang lebih banyak dibanding dengan kita menyimpannya di bank. Dengan diberikannya kredit, uang tersebut bisa menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit. Kemudian dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana. Kredit dapat menambah atau meperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah yang lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari suatu wilayah ke wilayah yang lainnya akan bertambah atau kredit dapat meningkatkan jumlah suatu barang yang beredar dipasaran.

Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara, karena kredit yang diberikan secara selektif dan terarah oleh bank kepada nasabah dapat menunjang terlaksananya pembangunan sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai sarana untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun khusus untuk sektor tertentu (Frans, 2023). Tujuan utama pemberian kredit adalah untuk mendapatkan keuntungan. Hasil keuntungan diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah atau Debitur. Keuntungan yang diperoleh ini sangat penting untuk kelangsungan hidup bank, oleh karena itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang mengalami kerugian, maka besar kemungkinan besar bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Sehingga sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relatif cukup besar.

Adapun kegunaan jaminan kredit, yaitu: 1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian; 2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil; 3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank (Kansil, 2002).

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan, timbulnya kredit macet pada dunia perbankan disebabkan oleh beberapa hal diantaranya karena adanya unsur kesengajaan untuk melanggar kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh bank. Adanya kredit macet terlalu banyak akan menimbulkan kerugian yang besar, dan kerugian ini akan menghambat operasi perusahaan (Mudrajad, 2002). Dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah sebagai berikut: (1) Pihak debitur memiliki unsur kesengajaan untuk tidak membayar kewajiban kreditnya kepada bank sehingga kredit yang di berikan pihak bank macet (Bermasalah), dan (2) pihak perbankan artinya dalam melakukan analisisnya atau pertimbangan sebelumnya, pihak yang memprediksi kurang teliti sehingga hal yang seharusnya terjadi tetapi tidak terprediksi sebelumnya atau mungkin salah dalam melakukan penafsiran atau perhitungannya.

Tinjauan mengenai Kredit Pemilikan Rumah, Pengaturan kredit pemilikan rumah mengacu pada pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sedangkan perjanjian kredit menurut Hukum Perdata diatur dalam Buku ketiga KUHPerdata

Pasal 1754-1769 yang menyatakan bahwa merupakan salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam. Sedangkan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk men lunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. pemberian fasilitas kredit tersebut dilandasi keahli-hatian dari pihak lembaga keuangan. Hal ini dikarenakan dari pembiayaan tersebut akan timbul risiko yang cukup besar, mengenai apakah dana dari bunga kredit yang dipinjamkan dapat diterima kembali atau tidak.

Pemberian kredit tersebut semakin diperketat dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 11/25/PBI/2009 Tentang perubahan atas peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003 Tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum yang mewajibkan menerapkan manajemen risiko secara efektif, baik untuk bank secara individual maupun untuk bank secara konsolidasi. meskipun tidak disebutkan secara tegas bahwa setiap pemberian kredit debitur wajib memberikan jaminan (*Collateral*) kepada kreditur tetapi dalam penjelasan Pasal 8 Ayat (1) disebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan sebagaimana disebutkan diatas, maka bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.

Perkembangan suatu usaha tidak luput dari adanya sumber-sumber dana yang dapat mendukung kegiatan usaha tersebut, salah satunya ialah bank. secara sederhana bank dapat diartikan sebagai lembaga keuangan yang usahanya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut dalam bentuk kredit ke masyarakat. dalam prosesnya pihak bank merupakan pihak yang terlibat dan mempunyai posisi yang cukup penting. bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. bank sebagai unit penggerak memiliki peran yang vital untuk menggerakkan ekonomi melalui pemberian dana berupa kredit tersebut. sebagaimana diketahui bahwa usaha pokok bank adalah memberikan kredit dan jasa-jasa, dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. sedangkan sumber utama pendapatan bank adalah berasal dari bunga kredit (Edy, 2023). Bank mempunyai fungsi sebagai berikut (Iwardono, 2023): a) Mengumpulkan dana yang sementara menganggur untuk dipinjamkan kepada pihak lain atau membeli surat-surat berharga (*Financial Investment*); b) Mempermudah dalam lalu lintas pembayaran uang; c) Menjamin keuangan masyarakat yang sementara tidak digunakan; dan d) Menciptakan kredit (*Credit money deposit*) yaitu dengan cara menciptakan demand deposit (deposit yang dapat di uangkan sewaktu-waktu dari kelebihan cadangan).

D. Penutup

Pada era sekarang ini seiring perkembangan masyarakat diiringi perkembangan perumahan/permukiman (hunian) tidak hanya sebagai kebutuhan dasar melainkan juga sudah menjadi keperluan yang memberikan perlindungan diri. Manusia memerlukan kebutuhan demi dapat memenuhi kehidupannya hingga dapat dikatakan layak. Salah satu kebutuhan manusia yang terpenting adalah kebutuhan atas tempat tinggal dan pada saat sekarang sangat banyak developer/pengembang yang mulai membangun perumahan, rumah susun atau apartemen. Selain itu para developer/pengembang banyak yang mulai memasarkan unit-unit tersebut bahkan sebelum bangunan tersebut selesai. Di Indonesia kebutuhan akan hunian (rumah) menunjukkan perkembangan yang sangat pesat terutama pada masyarakat perkotaan. Dewasa ini masyarakat mulai memasukkan kebutuhan-kebutuhan baru sebagai kebutuhan dasar mereka, salah satu kebutuhan tersebut diantaranya adalah kebutuhan akan hunian yang merupakan suatu kebutuhan yang tidak semua orang bisa memilikinya. Semakin meningkatnya kondisi sosial ekonomi masyarakat maka berpengaruh juga dengan pola pikir masyarakat yang semakin kritis terhadap hal-hal yang sangat vital terutama dalam hal hunian. Masyarakat mulai menyadari bahwa perumahan/permukiman menjadi sesuatu yang sangat penting karena manusia atau masyarakat tidak akan bisa hidup layak jika tidak terpenuhi kebutuhan akan hunian tersebut. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan *pertama* untuk

menggambarkan dan memahami bagaimana bentuk pelayanan dan kepuasan konsumen terhadap perusahaan yang bergerak di bidang obat-obatan *Kedua*, bagaimana kedudukan hukum developer terhadap wanprestasi yang dilakukan debitur.

Daftar Pustaka

- Ketentuan umum UU RI No. 6 Tahun 1974 Tentang Ketentuan Pokok Kesejahteraan Sosial.
Diponegoro Law Journal, 2016, Volume 5 Nomor 4
Notary Law Journal, 2022, Vol 1 Issue 4
Master of Notary Journal, 2022, Vol. 1 Issue 4
Privat Law Vol. III No 2 Juli-Desember 2015
Busyra Azheri. 2011. CSR Dari Voluntary menjadi mandatory. PT Raja Grafindo:Jakarta
BALANCE : Jurnal ekonomi, e-ISSN:268-5467 Volume 15, Nomor 1, Juni 2009
Edy Putra, 1989, Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty, Yogyakarta.
Iswardono, uang dan bank, Edisi ke-4, cetakan pertama. BPFE, Yogyakarta,
Gatot Supramono, 2009, Perbankan dan Masalah Kredit, Rineka Cipta, Jakarta.
Jurnal Komunikasi Hukum, Volume 2 Nomor 2, 2016 ISSN : 2356-4164
Subekti, 1992, Perjanjian dan Perikatan
KUHPerduta Pasal 1313
Satrio, J. (Jurnal Komunikasi Hukum), Asas kebebasan berkontrak KUHPerduta Buku ke III
Peraturan Pemerintah dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Pemerintah Daerah
Undang-undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
Ali, Menguak Tabir Hukum (Edisi Kedua). Prenadamedia Grup, Jakarta, 2015.
Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, PT. Citra Adifa Bakti, Bandung,
2000.
Frans Hendra Winarta, Teknisi Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Pendekatan Hukum.
C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil. Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia,
Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
Mudrajad Kuncoro dan Suhardjono. 2002.
Peraturan Bank Indonesia No. 11 Tahun 2009.