

Research Article

Tindakan Sepihak Bank Melakukan Pemasangan Stiker dan Membuat Tulisan Menggunakan Cat di Dinding Rumah Debitur yang Wanprestasi

Hirwansyah

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Indonesia

Corresponding Author, Email: hirwansyah@dsn.ubharaya.ac.id**Abstrak**

Kebutuhan akan tempat tinggal (rumah) semakin banyak diminati karena rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, rumah sebagai tempat tinggal memiliki fungsi dasar sebagai tempat berlindung. Di zaman modern saat ini sebagian masyarakat di Indonesia, khususnya yang tinggal di Kota, menginginkan segala sesuatunya dengan cepat, praktis, seperti halnya dengan masalah tempat tinggal atau hunian. Salah cara masyarakat perkotaan agar dapat memiliki rumah siap huni yaitu menggunakan fasilitas Perbankan yaitu Kredit Pemilikan Rumah, karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat yang digunakan yang wajib dimiliki. Pihak bank dalam melakukan pembiayaan KPR kepada masyarakat, hal umum yang akan dihadapi adalah potensi adanya wanprestasi atau lebih dikenal dengan kredit macet yang dilakukan oleh Debitur. Apabila debitur menunggak cicilan KPR umumnya diatas dua bulan, prakteknya pihak Bank secara sepihak, diam – diam memasuki rumah debitur dan melakukan penempelan stiker dan menyemprot cat di dinding rumah, dikarenakan rumah tersebut masih menjadi agunan di Bank, maka tindakan tersebut dapat dikenakan sanksi Pidana. Penelitian jurnal ini menggunakan system normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan dan sistem norma, terhadap sumber data yang bahan primer seperti UU, Peraturan, bahan sekunder seperti buku, jurnal, bahan tersier, petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder. Hasil penelitian Aspek hukum pidana terhadap tindakan sepihak dari bank yang telah masuk kerumah debitur tanpa ijin dan memasang juga menyemprotkan tulisan di dinding rumah debitur, akibat melakukan wanprestasi dalam kredit kepemilikan rumah yaitu melanggar pasal 167 ayat (1) KUHP, Pasal 406 ayat (1) KUHP dan Pasal 310 ayat (1) KUHP. Pihak Bank dalam menghadapi debitur yang telah melakukan wanprestasi harus tunduk dan patuh dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku yaitu menyelesaikan permasalahan hukum secara Non litigasi yaitu dengan cara mediasi atau dengan cara litigasi melakukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri. Upaya hukum yang dapat dilakukan pihak debitur terhadap tindakan sepihak dari bank yang telah memasang dan menyemprotkan tulisan di dinding rumah debitur akibat melakukan wanprestasi yaitu, mengirim surat somasi kepada pihak Bank, membuat laporan Polisi, Restorative Justice, menyelesaikan tindakan Pidana tersebut ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci: Kredit Kepemilikan Rumah, Wanprestasi, Sanksi Pidana, Upaya Hukum.

This is an open access article under the CC BY License
(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal (rumah) semakin banyak diminati karena rumah merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, rumah sebagai tempat tinggal memiliki fungsi dasar sebagai tempat berlindung. Maka fungsi rumah sendiri juga dapat dikaitkan dengan persepsi kualitas produk yaitu rumah haruslah memiliki tampilan dan juga kondisi yang baik (Nisa Marisa, 2013). Di zaman modern saat ini sebagian masyarakat di Indonesia, khususnya yang tinggal di Kota, menginginkan segala sesuatunya dengan cepat, praktis, seperti halnya dengan masalah tempat tinggal atau hunian. Kepemilikan rumah yang siap huni lebih banyak diminati oleh masyarakat perkotaan, hal ini dikarenakan banyak sekali polemik yang terjadi di kalangan masyarakat terkait tempat tinggal. Masyarakat perkotaan masih sulit mendapatkan lahan untuk membangun rumah juga sulit mendapatkan tanah dengan harga rendah dan terjangkau. Tanah di kota terbilang mahal dan ukuran tanah juga relative kecil. Maka sebagian masyarakat yang tinggal di perkotaan lebih suka membeli rumah siap huni kepada pihak developer untuk mempersingkat waktu dibandingkan harus membangun rumah sendiri.

Salah cara masyarakat perkotaan agar dapat memiliki rumah siap huni yaitu menggunakan fasilitas Perbankan yaitu Kredit Pemilikan Rumah, karena rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat yang digunakan yang wajib dimiliki. Minimnya penghasilan membuat masyarakat membeli rumah dengan cara dibeli secara cash atau dicicil atau kredit di Bank. Pengertian Bank dapat kita ketahui melalui Pasal 1 ayat 2 Undang- Undang No 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang – Undang No 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yang berbunyi :

“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”. Sedangkan pengertian kredit dapat kita jumpai pada Pasal 1 ayat 11 Undang- Undang No 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang – Undang No 7 tahun 1992 tentang Perbankan adalah, “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pada saat ini tidak semua masyarakat dapat memiliki rumah pribadi, bahkan ada juga yang masih menyewa karena berbagai faktor, umumnya masalah keuangan. Meningkatnya kebutuhan manusia terutama yang berkaitan dengan perumahan, merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, sehingga menimbulkan permasalahan yang berkaitan dengan perumahan (Mila Sari dkk., 2020). Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian (Hermansyah, 2007).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan suatu fasilitas kredit yang dapat diberikan oleh perbankan kepada masyarakat agar dapat memiliki rumah impiannya dan lokasi yang sesuai dengan keinginannya. Bank juga sebagai lembaga intermediasi keuangan (financial intermediary institution) memegang salah satu peranan penting dalam proses pembangunan di seluruh wilayah Indonesia agar bisa terbangun secara merata. Masyarakat selaku Debitur mencicil rumah di Bank secara kredit dapat disebut juga dengan Konsumen, atau juga dikenal dengan sebutan nasabah.

Bukan rahasia umum seseorang yang akan menggunakan fasilitas bank yaitu KPR, setiap perjanjiannya selalu menggunakan Klausula baku, maksudnya setiap isi

perjanjian, aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan akan ditetapkan, pasti sudah disiapkan secara sepihak oleh pihak Bank yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian tersebut yang mengikat setelah ditandatangani, wajib dipenuhi oleh nasabah atau Debitur dan Pihak bank selaku Kreditur. Adapun kreditur adalah pihak Bank yang meminjamkan uang kepada masyarakat agar dapat membeli rumah kepada pihak pengembang atau developer secara kredit atau dicicil. Sedangkan debitur adalah masyarakat yang memiliki utang kepada Bank karena telah menggunakan fasilitas KPR sehingga setiap bulannya wajib membayar angsuran kreditnya ke pihak Bank.

Pihak bank dalam melakukan pembiayaan KPR kepada masyarakat, hal umum yang akan dihadapi adalah potensi adanya wanprestasi atau lebih dikenal dengan kredit macet yang dilakukan oleh Debitur. Apabila debitur terlambat membayar angsuran KPR pihak Bank akan memberikan denda keterlambatan dan juga memberikan surat peringatan. Apabila debitur menunggak cicilan KPR umumnya diatas dua bulan, prakteknya pihak Bank secara sepihak langsung memasuki rumah debitur dan melakukan penempelan stiker dan menyempnot dinding rumah, dikarenakan rumah tersebut masih menjadi agunan di Bank, perbuatan tersebut tentunya melanggar hukum dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini berfokus pada dua rumusan masalah utama. Pertama, bagaimana aspek hukum pidana terhadap tindakan sepihak dari bank yang memasang dan menyempnotkan tulisan menggunakan cat di dinding rumah debitur yang wanprestasi dalam kredit kepemilikan rumah. Kedua, bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur untuk mendapatkan keadilan atas tindakan sepihak tersebut.

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis aspek hukum pidana terhadap tindakan sepihak bank yang memasang dan menyempnotkan tulisan di dinding rumah debitur yang wanprestasi dalam kredit kepemilikan rumah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi upaya hukum yang dapat ditempuh oleh debitur guna memperoleh keadilan atas tindakan sepihak yang dilakukan oleh bank.

METODE

1. Tipe dan Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi (Marzuki, 2005). Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu dengan melakukan penelitian kepustakaan yang lazimnya disebut sebagai legal research atau legal research instruction, yaitu penelitian yang menggunakan sumber data utamanya berupa data sekunder.

Digunakannya tipe penelitian ini karena pada tipe penelitian ini akan dikaji mengenai norma hukum formil dalam rangka melindungi pihak nasabah debitur yang mengalami kerugian akibat naiknya suku bunga kredit bank. Tipe penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu sebuah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati, yang mana pada pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara utuh (Moleong, 2000).

Pembahasan dalam penelitian ini akan menitikberatkan kajian pada klausula baku yaitu keabsahan pencantuman ketentuan terhadap perubahan (kenaikan) suku

bunga kredit dalam perjanjian kredit yang berpotensi merugikan debitur yang ditinjau dari berbagai norma-norma hukum khususnya dari aspek hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen serta tinjauan terhadap upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan sengketa baik oleh pihak bank maupun nasabah debitur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Metode Pendekatan

Dalam melakukan penelitian hukum ada beberapa pendekatan yang dapat digunakan. Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum terdiri dari pendekatan UU (statute approach), pendekatan kasus (case approach), pendekatan historis (historical approach), pendekatan komparatif (comparative approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach).

Penulis menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dengan memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan atau menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dalam arti penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti atau mempelajari masalah dilihat pada ketentuan yuridis atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi nasabah atau debitur bank yang mengalami kerugian akibat kenaikan suku bunga kredit.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian hukum yang digunakan yaitu normatif dengan pendekatan yuridis normatif, bahan pustaka merupakan data dasar dalam suatu penelitian hukum normatif, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat dan terdiri dari, UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Kitab Undang – Undang Acara Pidana, Kitab Undang – Undang Pidana, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan nomor 6 / POJK nomor. 07 / 2022.
- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat hubungannya dengan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti bahan-bahan kepustakaan berupa buku-buku yang berkaitan dengan obyek penelitian, rancangan UU, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah, arsip-arsip, artikel-artikel serta bahan-bahan yang diperoleh melalui media informasi seperti media masa dan internet.
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus Hukum, indeks kumulatif dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Guna memperoleh data, maka akan dilakukan pengumpulan data dengan menggunakan metode sebagai berikut :

- a. Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan dan mempelajari bahan-bahan tertulis secermat mungkin khususnya yang dapat memberikan landasan teoritis dalam penelitian ini, yaitu berupa ketentuan peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur, makalah seminar, media informasi serta dokumen-dokumen lainnya yang

berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

- b. Studi Dokumen, yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data resmi yang ada di perbankan maupun debitur yang ada hubungannya dengan pemberian fasilitas kredit, seperti perjanjian kredit bank serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang terkait dengan perjanjian kredit.

5. Teknik Analisa Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif. Analisis data dilakukan, dilanjutkan dengan tahap reduksi data, yaitu proses analisis yang mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang tidak penting dan mengatur data sedemikian rupa sehingga penarikan kesimpulan dapat dilakukan. Jadi pada dasarnya reduksi data dapat dilakukan sejak peneliti memulai suatu penelitian yakni, pada saat mengambil keputusan tentang kerangka kerja konseptual, melakukan pemilihan kasus, menyusun pertanyaan penelitian dan juga waktu menentukan cara pengumpulan data yang digunakan. Kesimpulan dibuat berdasarkan data-data yang diperoleh dengan teknik analisis kualitatif. Untuk lebih memantapkan kesimpulan ini dapat dilakukan upaya verifikasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Aspek Hukum Pidana Terhadap Tindakan Sepihak dari Bank yang Memasang dan Menyemprotkan Tulisan di Dinding Rumah Debitur Akibat Melakukan Wanprestasi dalam Kredit Kepemilikan Rumah

Dalam melakukan perjanjian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank umumnya pihak debitur tidak dapat bernegosiasi berkaitan dengan isi perjanjian Perjanjian yang akan disepakati bersama. Pihak Bank dapat menentukan isi perjanjiannya secara sepihak termasuk apabila Debitur melakukan Wanprestasi seolah – seolah didalam perjanjian yang telah dibuat secara sepihak tersebut. KPR pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian baku atau juga disebut perjanjian standar, yaitu : sebuah perjanjian yang dirumuskan oleh salah satu pihak (pihak lembaga pembiayaan) dan pihak lain (konsumen) cukup sekedar mengakseptasi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam klausula perjanjian yang disodorkan kepadanya dengan cara menandatangani akta perjanjian tersebut atau menolaknya (D.Y. Witanto, 2015).

Perjanjian Kredit tersebut sebelum dilakukan akad sudah dibuat dalam bentuk formulir atau perjanjian dibawah tangan yang jauh – jauh hari telah disiapkan oleh pihak bank, yang dikenal sebagai perjanjian baku. Debitur sama sekali tidak dapat mengajukan usul, masukan, maupun keberatan terhadap format perjanjian dan klausula-klausula yang ada di dalam perjanjian tersebut. Fenomena adanya ketidakseimbangan dalam berkontrak sebagaimana tersebut dapat dicermati dari beberapa model kontrak, terutama kontrak-kontrak konsumen dalam bentuk standar/baku yang di dalamnya memuat klausul-klausul yang isinya (cenderung) berat sebelah (Hernoko, 2010).

Salah satu isi klausa yang sangat merugikan pihak debitur yaitu apabila terjadi wanprestasi. Adapun Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Klausula wanprestasi merupakan suatu hal yang penting untuk dicantumkan

dalam suatu perjanjian (Yahman, 2014). Wanprestasi yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi angusuran atau suatu prestasi, apabila dalam melaksanakan kewajiban tidak terpengaruh karena keadaannya, maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur maupun pihak Bank selaku kreditur dalam suatu perjanjian atau kontrak. Setiap perikatan memiliki seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang dinamakan prestasi (Johanes Ibrahim, 2004).

Wanprestasi di kalangan masyarakat lebih populer dengan kata menunggak angsuran kredit atau kredit macet. Prakteknya jika Debitur telah melakukan Wanprestasi oknum Bank, akan memasuki rumah debitur secara diam – diam dan menempel stiker atau menyemprot tulisan di dinding rumah debitur, yang umumnya bertuliskan “rumah ini merupakan agunan kredit menunggak di Bank. Ada juga yang bertuliskan “tanah dan bangunan ini dalam pengawasan Bank” isi klausa tergantung dari kebijakan Bank pemberi fasilitas kredit. Oknum Bank tersebut diam – diam masuk kerumah debitur dan melakukan hal tersebut. Memasuki rumah orang lain tanpa izin tentu bukan tindakan sopan. Perilaku ini dapat menyebabkan ketidaknyamanan pemilik rumah. Selain itu, memasuki rumah orang lain tanpa izin dapat dianggap sebagai kejahatan, terutama bila melakukan pelanggaran-pelanggaran hukum. Pihak berwenang telah mengatur terkait larangan memasuki rumah orang tanpa izin (tempo.co, 2025).

Perbuatan pihak bank tersebut bertentangan dengan pasal 167 ayat (1) KUHP yang berbunyi :

“Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lima sembilan bulan atau pidana denda paling banyak Rp4,5 juta.”

Pasal 406 ayat (1) KUHP :

“Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum menghancurkan, merusakkan, membikin tak dapat dipakai atau menghilangkan barang sesuatu ang seluruhnya atau sebagian milik orang lin, diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah”.

Tindakan Pihak Bank memasuki rumah debitur yang telah wanprestasi tentunya telah melakukan perbuatan pidana. Selain hal tersebut Pihak Bank Menempel stiker atau menyemprot dinding rumah debitur wanprestasi menggunakan cat bisa dikategorikan merusak dinding rumah hal tersebut juga merupakan perbuatan pidana. Perbuatan pihak bank tersebut juga dapat mencemarkan nama baik debitur karena diketahui oleh masyarakat atau tetangganya.

Pasal 310 ayat (1) KUHP :

“pencemaran nama baik adalah perbuatan dengan sengaja menyerang kehormatan atau nama baik seseorang dengan menuduhkan suatu hal dengan maksud agar hal tersebut diketahui oleh umum, dan pelakunya diancam karena pencemaran dengan pidana penjara paling lama 9 bulan dan denda Rp4,5 juta”.

Memasuki rumah debitur tanpa ijin dan melakukan pemasangan tulisan yang dilakukan sepihak oleh pihak bank dengan memasang stiker atau dengan menyemprotkan cat pada dinding rumah debitur juga dapat mempermalukan pihak debitur dan dapat mencemarkan nama baik karena dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah merupakan hubungan hukum perdata artinya apabila pihak debitur melakukan wanprestasi ataupun terlambat membayar angsuran rumah maka sanksinya umumnya sudah diberikan yaitu berupa denda keterlambatan dan bunga yang membengkak.

Tindakan dari oknum Pihak Bank tersebut harus dipertanggung jawabkan secara pidana, adapun teori pertanggung jawaban menurut Barda Nawawi Arief, Pertanggungjawaban menurut ilmu hukum adalah kemampuan bertanggungjawab seseorang terhadap kesalahannya telah melakukan atau tidak melakukan perbuatan dilarang oleh Undang- Undang dan tidak dibenarkan masyarakat atau tidak patut menurut pandangan masyarakat, melawan hukum kesalahan adalah unsur peristiwa pidana atau perbuatan pidana (delik) dan antara keduanya terdapat hubungan erat dan saling terkait. Kesalahan adalah dapat dicelanya pembuat tindak pidana karena dilihat dari segi masyarakat sebenarnya dapat berbuat lain jika tidak ingin melakukan perbuatan tersebut.

Pihak Bank sebelum melakukan pemasangan tersebut hendaknya tidak melakukan tindakan sepihak dan main hakim sendiri. Debitur yang melakukan wanprestasi umumnya karena keadaan ekonominya sulit. Wanprestasi dapat terjadi jika dana kredit yang disalurkan pihak bank selaku kreditur cicilannya menunggak, tidak dapat diangsur oleh pihak nasabah selaku debitur. Walaupun debitur yang telah melakukan wanprestasi dibebankan denda keterlambatan, debitur tetap harus bertanggung jawab kepada pihak Bank agar selalu kooperatif, berkomunikasi lancar dengan pihak Bank dan pihak Debitur juga dapat mengajukan Restrukturisasi.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 yang terdapat di pasal 1 angka 25 bahwa telah diatur juga dijelaskan mengenai Restrukturisasi yang merupakan langkah atau upaya untuk memperbaiki suatu kegiatan penyaluran dana kepada Debitur jika mengalami wanprestasi. Restrukturisasi kredit telah diatur di dalam pasal 53 Peraturan dari Otoritas Jasa Keuangan Nomor 40/POJK.03/2019 apabila Debitur telah melakukan wanprestasi yaitu kesulitan untuk membayar pokok pinjaman atau bunga pinjaman dan Debitur masih memiliki kegiatan prospek usaha dengan baik, maka pihak bank dalam hal ini sebagai penyalur dapat menilai kembali bahwa Debitur masih dapat diberikan fasilitas restrukturisasi dan bisa dipercaya untuk melunasi utangnya.

Restrukturisasi merupakan upaya penyelamatan kredit bermasalah yang meliputi upaya Rescheduling, Restructuring dan Reconditioning yang dilakukan lembaga keuangan dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, misalnya dengan cara memberikan penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara (Usanti & Somad, 2017). Artinya bahwa cara-cara tersebut merupakan opsi yang dapat dipilih dan diterapkan oleh pihak lembaga keuangan kepada debitur sebagai upaya penyelamatan kredit bermasalah agar tidak menjadi kredit macet.

Pihak Bank seharusnya dapat lebih bijaksana dalam mengambil tindakan dan kebijakan, jangan hanya memikirkan keuntungan saja dari pihak debitur, harus mampu berfungsi sosial juga. Apabila pihak debitur melakukan wanprestasi, utamakan melakukan komunikasi dengan baik dan mediasi terlebih dahulu, apabila

mediasi yang merupakan cara penyelesaian secara non litigasi telah gagal, maka cara lain yang benar sesuai aturan hukum yang berlaku, pihak Bank dapat melakukan upaya hukum dengan cara litigasi yaitu pihak Bank dapat melakukan gugatan perdata terkait wanprestasi di Pengadilan Negeri dengan cara meminta ganti kerugian baik materiil maupun imateriil terhadap debitur yang telah melakukan wanprestasi, bukan malah melakukan tindakan sepihak yang berpotensi menimbulkan tindak pidana.

2. Upaya hukum yang dapat dilakukan debitur agar mendapatkan keadilan terhadap tindakan sepihak dari bank yang memasang dan menyemprotkan tulisan di dinding rumah debitur akibat melakukan wanprestasi dalam kredit kepemilikan rumah

Pihak Bank yang telah masuk kerumah debitur tanpa ijin dan melakukan pemasangan stiker juga menyemprot tulisan secara sepihak menggunakan cat di dinding rumah debitur yang telah wanprestasi, merupakan sebuah tindakan yang melanggar hukum dan merupakan suatu perbuatan pidana, harus segera ditindak agar dapat menimbulkan efek jera. Adapun tindakan pidana tersebut agar debitur yang dirugikan tersebut untuk mendapatkan keadilan harus dilakukan Penegakan hukum. Teori penegakan hukum menurut Jimmly Asshadique juga adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Kata lain dari penegakan hukum adalah fungsionalisasi hukum pidana yang dimaksudkan sebagai suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan melalui penegakan hukum pidana yang rasional untuk memenuhi rasa keadilan dan daya guna. Menegakkan hukum pidana harus melalui beberapa tahap yang dilihat sebagai usaha atau proses rasional yang sengaja direncanakan untuk mencapai suatu tertentu yang merupakan suatu jalinan mata rantai aktifitas yang tidak termasuk bersumber dari nilai-nilai dan bermuara pada pidana dan pembedaan.

Adapun upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak debitur salah satunya menggunakan jalur pidana yaitu :

1. Somasi kepada pihak bank.

Pihak Debitur yang merasa dirugikan akibat perbuatan pidana dari bank dapat mengirimkan surat somasi kepada pihak Bank. Pada dasarnya tidak ada aturan baku dalam pembuatan atau perumusan somasi. Debitur bebas dalam membuat perumusan isi dari somasi tersebut, tetapi debitur yang merasa dirugikan wajib menentukan secara tegas siapa pihak yang ditujukan, masalah yang disomasikan, dan apa yang menjadi kehendak pengirim somasi yang harus dilaksanakan oleh pihak penerima somasi. Apabila debitur merasa kesulitan dapat menggunakan jasa Advokat untuk melakukan Somasi. Adapun somasi bertujuan untuk memberikan peringatan atau teguran terhadap tindakan sepihak dari oknum bank yang telah melakukan tindakan pidana.

Prakteknya, surat somasi yang dikirimkan pihak debitur melalui advokat yang telah mendapatkan kuasa dari debitur, berfungsi sebagai alat teguran dan peringatan bagi pihak bank atau kreditur, agar tidak bertindak sepihak menempelkan stiker maupun menyemprot kata – kata menggunakan cat di dinding rumah debitur walaupun telah adanya wanprestasi. Pihak Bank harus taat hukum dan wajib melakukan tindakan atau perbuatan sesuai dengan Undang – undang yang berlaku. Pihak debitur melakuli kuasa hukumnya dapat mengirim beberapa kali surat somasi

kepada pihak Bank. Tidak ada ketentuan berapa kali mengirimkan surat somasi kepada pihak yang telah melanggar hukum, dalam prakteknya umumnya surat somasi dikirim sebanyak tiga kali. Somasi juga bisa menjadi jalan tengah bagi para pihak sebelum menempuh jalur hukum maka para pihak dapat melakukan mediasi terlebih dahulu.

2. Laporan Polisi

Debitur dapat juga membuat laporan polisi jika pihak Bank atau kreditur telah melakukan perbuatan pidana. Perbuatan pihak Bank menempelkan stiker maupun menyemprot kata – kata menggunakan cat di dinding rumah debitur walaupun telah adanya wanprestasi merupakan perbuatan Pidana. Jika debitur memilih penyelesaian hukum secara pidana, terlebih dahulu harus membuat Laporan Polisi yang sebaiknya di buat di Polres sesuai dengan domisi debitur atau di lokasi rumah yang diambil secara kredit tersebut dengan menggunakan fasilitas Bank.

Pasal 1 angka 24 KuHP berbunyi : “laporan yaitu pemberitahuan yang disampaikan oleh seseorang karena merupakan hak atau kewajiban berdasarkan undang-undang kepada pejabat yang berwenang tentang telah atau sedang atau diduga akan terjadinya peristiwa pidana”.

Debitur sebagai orang yang telah menyaksikan suatu perbuatan pidana karena oknum petugas Bank telah memasang dan menyemprotkan tulisan di dinding rumah debitur jika ingin mendapatkan keadilan, dapat melaporkan tindakan sepihak tersebut ke Polres setempat. Debitur selaku korban dalam membuat Laporan Polisi sebaiknya dengan membawa alat bukti seadanya, walaupun tidak diwajibkan akan lebih baik membuat laporan polisi disertakan adanya alat bukti agar proses penyelidikan dan Penyidikan berjalan dengan cepat. Pasal 184 ayat (1) KuHP mengatur tentang alat bukti yang sah dalam hukum acara pidana, yang bunyinya sebagai berikut (hukumonline.com):

- a. Keterangan saksi.
- b. Keterangan ahli.
- c. Surat.
- d. Petunjuk.
- e. Keterangan terdakwa.

Dengan debitur menyertakan satu atau dua salah satu alat bukti diatas, yang akan digunakan untuk membuat laporan polisi, tentu dapat membantu meringankan tugas penyidik Polri dalam proses penyelidikan dan penyidikan suatu perkara pidana.

3. Restorative Justice

Restorative justice merupakan alternatif penyelesaian suatu perkara menggunakan mekanisme yang berfokus pada pemidanaan yang menjadi proses berdialog dan mediasi oleh para pihak yang melibatkan semua pihak terkait. Prinsip dasar restorative justice yaitu adanya pemulihan pada korban yang menderita akibat kejahatan dengan memberikan ganti rugi kepada korban agar terjadi perdamaian atau pelaku melakukan kerja sosial maupun kesepakatan-kesepakatan lainnya.

Dalam pelaksanaan restorative justice, pelaku memiliki kesempatan terlibat dalam pemulihan keadaan (restorasi), masyarakat dapat berperan untuk melestarikan perdamaian, dan aparat penegak hukum berfungsi untuk menjaga ketertiban umum.

Penyelesaian tindak pidana dengan menggunakan pendekatan restorative

justice ini bertujuan menyelesaikan konflik yang terjadi antara pelaku dengan korban serta menghindari efek negatif yang timbul dari sistem pidana yang ada saat ini (Nawawi Arief, 2000). Dengan kata lain bahwa tujuan dari adanya restorative justice adalah agar tercipta keadilan bagi seluruh pihak dengan harapan supaya tercipta suatu keadaan yang sama seperti sebelum terjadinya tindak pidana dan juga mencegah terjadinya suatu kejahatan lebih lanjut. Para pihak dirasa lebih tepat dalam upaya mewujudkan asas peradilan sederhana, cepat dan murah yang amat penting untuk perlindungan hak dari korban maupun pelaku. Pendekatan restorative justice ini sangat cocok dengan karakteristik masyarakat di Indonesia, hal tersebut merupakan amat dari state fundamental norm (norma dasar) Negara Indonesia yaitu Pancasila, yang terdapat pada sila keempat musyawarah mufakat.

Tidak semua perkara tindak pidana dapat diselesaikan melalui mekanisme restorative justice oleh Kepolisian. Penyelesaian tindak pidana melalui restorative justice hanya dapat dilakukan apabila memenuhi syarat materiil dan formil tertentu. Syarat materiil mencakup beberapa ketentuan, yaitu: tindak pidana tidak menimbulkan keresahan atau penolakan dari masyarakat, tidak berdampak pada konflik sosial, tidak berpotensi memecah belah bangsa, tidak bersifat radikalisme atau separatisme, bukan pelaku pengulangan tindak pidana berdasarkan putusan pengadilan, serta bukan merupakan tindak pidana terorisme, kejahatan terhadap keamanan negara, korupsi, atau kejahatan terhadap nyawa manusia.

Sementara itu, syarat formil untuk penyelesaian melalui restorative justice meliputi perdamaian antara kedua belah pihak dan pemenuhan hak-hak korban serta tanggung jawab pelaku, kecuali untuk tindak pidana narkoba. Perdamaian ini harus dibuktikan dengan surat kesepakatan yang ditandatangani oleh para pihak. Pemenuhan hak korban dan tanggung jawab pelaku dapat berupa pengembalian barang, penggantian kerugian, pembayaran biaya yang timbul akibat tindak pidana, atau perbaikan kerusakan yang diakibatkan oleh tindak pidana. Pemenuhan hak-hak tersebut harus dibuktikan dengan surat pernyataan yang sesuai dengan kesepakatan dan ditandatangani oleh pihak korban, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 hingga Pasal 6 Perpol Nomor 8 Tahun 2021.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa penyelesaian suatu tindak pidana yang digunakan oleh Kepolisian dengan metode pendekatan restorative justice, merupakan penyelesaian perkara yang dapat disamakan dengan cara mediasi umumnya yang selama ini dikenal dalam penyelesaian perkara-perkara privat/perdata. Setelah diterbitkannya Peraturan Kepala Kepolisian Negara RI Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif, Penyidik Polri di seluruh Indonesia apabila ada suatu perkara pidana mulai menerapkan pendekatan restorative justice dalam menyelesaikan perkara Pidana. Hal tersebut bertujuan untuk menciptakan kesepakatan antara korban dan pelaku, agar penyelesaian perkara pidana dapat berjalan adil dan seimbang bagi para pihak dengan mengedepankan pemulihan kembali seperti pada keadaan semula serta dapat mengembalikan pola hubungan yang baik dalam masyarakat.

4. Litigasi

Menurut doktrin (pendapat para ahli hukum) bahwa tujuan hukum acara pidana adalah mencari dan menemukan kebenaran materil, memperoleh putusan hakim, dan melaksanakan putusan hakim. Hukum pidana formil ini juga memberikan pedoman kepada masyarakat khususnya debitur yang merasa dirugikan, untuk mengetahui proses peradilan, mengenai bagaimana seharusnya peradilan itu dilaksanakan oleh aparat penegak hukum yang dimulai dari Polisi, Jaksa, Hakim serta

Penasihat Hukum maupun Petugas Lembaga Pemasyarakatan, dan pencari keadilan, yaitu Terdakwa bahkan Korban maupun Masyarakat.

Pemeriksaan perkara pidana di Pengadilan dimulai dari penentuan hari persidangan yang dilakukan oleh hakim yang ditunjuk oleh ketua pengadilan untuk menyidangkan perkara, hal tersebut diatur di dalam Pasal 152 ayat (1) KUHP. Dalam hal tersebut, hakim dapat memerintahkan kepada penuntut umum supaya memanggil terdakwa dan saksi untuk hadir di pengadilan yang hal tersebut sesuai dengan Pasal 152 ayat (2) KUHP.

Proses peradilan pidana di Indonesia menunjukkan adanya hubungan yang erat dan kerjasama yang baik antara para lembaga penegak hukum, hal tersebut membuktikan adanya suatu sistem dalam peradilan pidana. Sistem peradilan pidana adalah system pengendalian kejahatan yang terdiri dari lembaga-lembaga Kepolisian. Kejaksaan, Pengadilan dan Lembaga Pemasyarakatan (Reksodiputro, 1993).

Dikemukakan pula bahwa sistem peradilan pidana (criminal justice system) adalah sistem dalam suatu masyarakat untuk menanggulangi kejahatan (Atmasasmita, 1996). Salah satu lembaga yang ada di Sistem Peradilan Pidana ialah Pengadilan, yang melaksanakan sistem peradilan berupa memeriksa, mengadili, dan memutus perkara, serta membantu para pencari keadilan agar tercapainya suatu peradilan. Di Indonesia perkara pidana diselesaikan melalui sistem peradilan pidana. Sistem peradilan pidana menurut Mardjono Reksodiputro adalah sistem suatu masyarakat untuk menanggulangi kejahatan. Tujuan system peradilan pidana, yaitu:

- a) Mencegah masyarakat menjadi korban kejahatan.
- b) Menyelesaikan kasus kejahatan yang terjadi sehingga masyarakat puas bahwa keadilan telah ditegakkan dan yang bersalah dipidana.
- c) Mengusahakan agar mereka yang pernah melakukan kejahatan tidak mengulangi lagi kejahatan (Reksodiputro, 1994).

Dalam proses persidangan umum di Pengadilan, pada umumnya digelar atau dilaksanakan sesuai dengan aturan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, yakni dimana biasanya sidang dinyatakan dibuka dan terbuka untuk umum (kecuali perkara tertentu dinyatakan tertutup untuk umum), terdakwa dihadirkan di ruang sidang, terdakwa ditemani oleh penasihat hukumnya, lalu dakwaan dibacakan oleh jaksa penuntut umum, serta saksi (jika ada) yang dihadirkan di ruang persidangan. Proses persidangan pidana yang dilaksanakan di Pengadilan, dasar hukum dari alur beracara pidana dan tahapan-tahapan proses tersebut diatur dalam Undang-undang No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana ("KUHP"), dalam Undang-undang tersebut dijelaskan bagaimana pelaksanaan proses beracara pidana, mulai dari tahap Penyidikan di kepolisian hingga Putusan Hakim di Pengadilan. Diharapkan apabila perkara pidana tersebut sudah masuk ke tahap persidangan di Pengadilan Negeri maka okum pihak Bank yang dugaan telah melakukan tindakan Pidana akan dituntut dan apabila terbukti bersalah akan dihukum sesuai dengan Undang – Undang yang berlaku.

KESIMPULAN

Aspek hukum pidana terhadap tindakan sepihak dari bank yang memasuki rumah debitur tanpa izin, serta memasang dan menyempatkan tulisan di dinding rumah debitur akibat wanprestasi dalam kredit kepemilikan rumah, melanggar Pasal 167 ayat (1) KUHP, Pasal 406 ayat (1) KUHP, dan Pasal 310 ayat (1) KUHP. Dalam menghadapi debitur yang wanprestasi, pihak bank seharusnya mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menyelesaikan permasalahan melalui jalur

non-litigasi, seperti mediasi, atau melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitur terhadap tindakan sepihak bank meliputi beberapa langkah, yaitu: mengirim surat somasi kepada pihak bank, membuat laporan polisi, menggunakan pendekatan restorative justice, serta menyelesaikan permasalahan pidana tersebut melalui proses pengadilan di Pengadilan Negeri.

Sebagai saran, pihak bank hendaknya tidak bertindak main hakim sendiri dengan memasuki rumah debitur tanpa izin dan menempelkan stiker atau menyemprotkan tulisan di dinding rumah debitur. Apabila debitur terbukti wanprestasi, pihak bank sebaiknya menyelesaikan permasalahan melalui jalur non-litigasi, seperti mengirim surat peringatan atau mendatangi rumah debitur untuk menagih angsuran. Jika langkah tersebut tidak berhasil, bank dapat menggugat debitur secara perdata untuk menuntut ganti rugi materiil dan imateriil. Selain itu, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) perlu lebih maksimal dalam memberikan perlindungan hukum kepada debitur. Saat ini, OJK belum cukup efektif dalam mencegah tindakan main hakim sendiri oleh bank yang memasuki rumah debitur tanpa izin dan menyemprotkan tulisan di dinding rumah debitur. OJK diharapkan lebih peka terhadap perlindungan masyarakat dengan mengeluarkan aturan tegas yang melarang tindakan sepihak oleh bank, serta memberikan sanksi terhadap oknum bank yang tidak menyelesaikan permasalahan secara non-litigasi atau litigasi. Dengan demikian, kepastian hukum dapat terwujud bagi semua pihak.

REFERENSI

- Alat Bukti yang Sah Menurut Pasal 184 KUHP, dimuat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/alat-bukti-sah-menurut-pasal-184-kuhp-lt657ae25924ac9>, diunduh tanggal 18 Januari 2025, pukul 19.00 WIB.
- Barda Nawawi Arief, 1996 Bunga Rampai Kebijakan Hukum Pidana, Alumni, Bandung.
- , 2000, Kebijakan Legislatif dalam Penanggulangan Kejahatan dengan Pidana Penjara, BP UNDIP Cetakan ke-3, Semarang
- Bogdan & Taylor dalam Moleong, Lexy J. (2000), Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Bunyi sanksi pidana jika masuk pekarangan rumah orang tanpa ijin, dimuat dalam <https://www.tempo.co/hukum/bunyi-sanksi-pidana-jika-masuk-pekarangan-orang-tanpa-izin-351845>, diunduh tanggal 18 Januari 2025, pukul 19.00 WIB.
- Chairul Huda, 2006, Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Kencana, Cet. Kedua, Jakarta..
- D.Y. Witanto, (2015), Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen, Alumni, Bandung.
- Hermansyah, 2007, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana, Jakarta.
- Johanes Ibrahim, 2004, Cross Default Dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, Refika Aditama, Bandung.
- Kanter dan Sianturi, 2002, Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia dan Penerapannya, Stora Grafika. Jakarta.
- Mardjono Reksodiputro, 1993, Sistem Peradilan Pidana Indonesia (Melihat Kepada Kejahatan Dan Penegakan Hukum Dalam Batas – Batas Toleransi), Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Marhais Abdul Miru, (2004), Hukum Perbankan di Indonesia, Alumni, Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud (2005), Penelitian Hukum, Kencana - Prenada Media Group, Jakarta.

- Mila Sari dkk, (2020), Kesehatan Lingkungan Perumahan, Yayasan Kita Menulis, Bukittinggi.
- Mohammad Tjoetem, (1999), Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial (Konsep, Teknik, dan Kasus), Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Molejatno dalam Mahrus Ali, 2012, Dasar-Dasar Hukum Pidana, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta.
- Nisa Marisa, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian Konsumen Terhadap Kawasan Perumahan Mustika Plamongan Elok Semarang," Jurnal Sains Pemasaran Indonesia Vol. XII No. 3 (2013): 301.
- POJK No. 6 / POJK. 07 / 2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan.
- Roeslan Saleh dalam Mahrus Ali, 2012, Dasar-Dasar Hukum Pidana, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta.
- Romli Atmasasmita, 1996, Sistem Peradilan Pidana(Criminal Justice System) Perspektif Eksistensialisme Dan Abolisionalisme, Penerbit Bina Cipta, Jakarta.
- Tongat dalam Mahrus Ali, 2012, Dasar-Dasar Hukum Pidana, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Abdul Somad, 2017, Hukum Perbankan, Rineka Cipta, Jakarta.
- Undang- Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang - Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
- Yahman, 2014, Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual, Prenada media, Jakarta.