

**AKAD UTANG PIUTANG BAHAN MATERIAL BANGUNAN  
PRESPEKTIF HUKUM ISLAM (STUDI KASUS TB KARYA  
MAJU)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1  
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**

**DODIK KURNIA**

**C100180298**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2022**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**AKAD UTANG PIUTANG BAHAN MATERIAL BANGUNAN  
PRESPEKTIF HUKUM ISLAM  
(STUDI KASUS TOKO BANGUNAN KARYA MAJU)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

oleh:

**DODIK KURNIA**

**C100180298**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



**(Mutimatun Ni'ami, S.H., M.Hum.)**

**NIK.NIDN. 963./0609047702**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**AKAD UTANG PIUTANG BAHAN MATERIAL BANGUNAN  
PRESPEKTIF HUKUM ISLAM  
(STUDI KASUS TOKO BANGUNAN KARYA MAJU)**

**OLEH**

**DODIK KURNIA  
C100180298**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari Selasa, 14 Juni 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

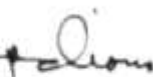
**Dewan Penguji:**

- 1. Mutimatun Ni'ami, S.H., M.Hum.  
(Ketua Dewan Penguji)**
- 2. Syaifuddin Zuhdi, S.HI., M.HI  
(Anggota I Dewan Penguji)**
- 3. M. Junaidi, S.Ag., M.Ag.  
(Anggota II Dewan Penguji)**

()  
()  
()

**Dekan,**





**Dr. Kelik Wardinono, S.H., M.H.)**

**IDN. 00261226801**

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 14 Juni 2022

Penulis



**DODIK KURNIA**

**C100180298**

## **AKAD UTANG PIUTANG BAHAN MATERIAL BANGUNAN PRESPEKTIF HUKUM ISLAM (STUDI KASUS TB KARYA MAJU)**

### **Abstrak**

Akad adalah ikatan atau penguatan antara beberapa pihak dalam hal tertentu, ikatan tersebut bisa bersifat konkret maupun abstrak antara kedua belah pihak yang menjalin ikatan dan terdapat rukun serta syarat sah akad yang harus dipenuhi, Untuk menghindari konflik dikemudian hari sebaiknya akad dilakukan secara tertulis pada penelitian ini penulis menemui sistem akad utang piutang secara lisan di toko Karya Maju. Dalam pelaksanaan akad timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak, yaitu adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, dengan jenis penelitian lapangan (*field research*). Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa, 1) Terdapat dua faktor yang mempengaruhi banyaknya wanprestasi di toko Karya Maju, yakni internal yang timbul dari dalam sistem toko itu sendiri dan eksternal yang datang diluar kontrol pihak toko, dalam penanganan piutang pihak toko Karya Maju menerapkan sistem toleransi, musyawarah dan melepaskan. 2) dilihat dari perspektif Kompilasi hukum ekonomi syariah pada bab ke II pasal 21 pelaksanaan akad di toko karya maju tidak sesuai dengan asas *Al-kitabah* (tertulis) walaupun rukun dan syaratnya terpenuhi dan apabila dilihat hukum positif tidak menyalahi peraturan yang ada karena dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara tertulis ataupun lisan. Banyaknya nota yang belum tertagih tentu adalah masalah utama, jadi perlu adanya kepastian hukum dengan pelaksanaan perjanjian tertulis serta pemberian jaminan atau pengalihan sistem piutang kepada pihak ketiga seperti bank supaya kasus wanprestasi yang menyebabkan banyaknya nota tak tertagih dapat dihindarkan.

**Kata Kunci:** toko bahan material bangunan karya maju

### **Abstract**

Akad is a bond or strengthening between several parties in certain respects, the bond can be concrete or abstract between the two parties who form a bond and there are pillars and legal requirements of the contract that must be fulfilled. To avoid conflicts in the future, the contract should be done in writing in this study. the author met the debt contract system verbally at the Karya Maju store. In the implementation of the contract, a legal relationship arises between the two parties, namely the rights and obligations that must be fulfilled by both parties. The approach method used in this research is qualitative, with the type of field research. The results of the research and discussion show that, 1) There are two factors that influence the number of defaults at the Karya Maju store, namely internal arising from within the store system itself and external ones that come outside the store's control, in handling receivables from the Karya Maju store, applying a tolerance system, deliberation and release. 2) seen from the perspective of the compilation of sharia economic law in chapter II, article 21, the implementation of the contract at the Karya Advance shop is not in accordance with the principles of the *Al-kitabah*

(written) even though the pillars and conditions are met and when viewed positive law does not violate existing regulations because in article 1320 The Civil Code does not explain that the agreement must be carried out in writing or verbally. The number of notes that have not been collected is of course the main problem, so there needs to be legal certainty with the implementation of written agreements and the provision of guarantees or the transfer of the receivable system to third parties such as banks so that cases of default that cause many uncollectible notes can be avoided.

**Keywords:** karya maju building materials store

## **1. PENDAHULUAN**

Bisnis properti di Indonesia dari tahun ke tahun menunjukan trend yang sangat positif di Indonesia. Walau dimasa sulit dikala pandemi Covid'19 sekarang ini bisnis properti masih sangat menjanjikan, banyak pembangunan perumahan, kebutuhan interior maupun eksterior membuat bisnis di bidang property ini semakin kompetitif sehingga menjadikan peluang bisnis yang sangat menjanjikan, Dalam bisnis properti, masyarakat umumnya hanya mengenal bahwasannya yang dijalankan dalam bisnis ini adalah jual beli rumah, ruko ataupun yang berupa bangunan lainnya, serta desain interior dan eskterior bangunan.

Bisnis properti tidak hanya terfokus terhadap 2 hal tersebut, terdapat instrumen yang sangat penting dan sekaligus menjadi pendukung bisnis properti adalah toko bahan bangunan Seiring perkembangan dan kebutuhan akan papan yang layak tentu permintaan masyarakat terhadap bahan bangunan sangat tinggi. Namun seiring kemajuan bisnis-bisnis tersebut tetap akan ada permasalahan yang muncul baik itu terkait ketersediaan barang, sistem pembayaran ataupun kesepakatan terkait piutang antara kedua belah pihak, karena sangat memungkinkan pembayaran dari pihak penerima barang tidak dilakukan secara konstan atau biasa disebut dengan istilah hutang.( Abdul Aziz Rahmdansyah2016 )

Pada dasarnya hukum Utang piutang diperbolehkan dalam syariat Islam. Bahkan orang pemberi hutang atau pinjaman kepada orang lain yang sedang membutuhkan adalah dianjurkan, karena perbuatan ini terdapat pahala yang besar. Adapun dalil-dalil yang menunjukkan disyariatkannya utang piutang ialah sebagaimana termuat di dalam “ (Q.S. *Al Maidah/5: 2*). Ayat ini memerintahkan manusia agar saling tolong-menolong antar sesama, hal ini dikarenakan manusia

tidak akan dapat hidup tanpa bantuan orang lain dan selalu membutuhkan orang lain atau biasa disebut dengan istilah makhluk sosial.

Niat tolong-menolong yang begitu baik dan ikhlas terkadang akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari, Allah telah memberikan peringatan dalam firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 282. Ayat ini membicarakan orang-orang Mukmin yang melakukan transaksi jual beli barang dengan pembayaran kredit atau jual beli saham yang penyerahan kepada pembeli ditangguhkan terhadap batas waktu tertentu. Maka dari itu Allah memerintahkan agar menulis transaksi tersebut dengan menyebutkan hari, bulan, dan tahun pembayaran yang dijanjikan dengan se jelas-jelasnya.

Pada masa sekarang ini, sering terjadi permasalahan dikarenakan tidak ada bukti tertulis, sehingga pihak yang bertransaksi saling menyangkal, hal ini memungkinkan karena memiliki nilai yang menguntungkan salah pihak sehingga ada salah satu pihak yang dirugikan. perjanjian pinjam meminjam, yang juga diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata, Dalam pasal 1754 KUH Perdata dijelaskan bahwa, pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. (Kitab Undang Undang Hukum Perdata) Objek perjanjian pinjam meminjam dalam pasal 1754 KUH Perdata tersebut berupa barang-barang yang habis karena pemakaian, seperti buah minyak tanah, pupuk, cat, adaah jenis-jenis barang yang habis karena pemakaian termasuk juga barang material bangunan (Gatot Supramono 2013)

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi setelah pangan dan sandang. Untuk membuatnya dibutuhkan dana yang tidak sedikit Karena itu muncul suatu konsep dalam marketing penjualan suatu toko bangunan, apabila ada konsumen kekurangan biaya dan ingin membangun rumah, pihak toko bangunan menghutangkan produknya yang berupa bahan material bangunan, fenomena ini ditemui penulis di Toko Bangunan Karya Maju, tepatnya di Desa Pilangsari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen, dalam praktik penjualannya.

Toko Bangunan Karya Maju memperbolehkan konsumen untuk menghutang barang material bangunan tanpa adanya jaminan, dan perjanjian hanya dilakukan melalui lisan antara pihak toko dengan konsumen, sistem ini berlaku untuk konsumen yang variabelnya adalah masyarakat umum dan biasanya digunakan untuk membangun atau merenovasi rumah saja.

Sedangkan untuk konsumen dengan variabel yang lebih tinggi seperti pemerintah desa atau pihak kelurahan itu sendiri terkait kerjasamanya dalam rangka untuk proyek pembangunan infrastruktur fasilitas desa, pihak toko bangunan memberikan syarat dengan jaminan dan perjanjian dan syarat tersebut juga relatif mudah untuk dilakukan oleh kedua belah pihak, tentu saja kemudahan tersebut bertujuan untuk strategi pemasaran supaya barang terjual lebih cepat.

Akan tetapi terjadi masalah dalam pelaksanaannya, terutama dengan konsumen yang variabelnya adalah masyarakat umum, karena tidak adanya jaminan ataupun perjanjian secara tertulis dan perjanjian hanya dilakukan secara lisan karena hal tersebut, konsumen memanfaatkan keadaan dengan menunda-nunda pembayaran walau dari pihak toko sudah menghubungi bahwa waktu pembayaran telah jatuh tempo sesuai kesepakatan secara lisan tadi, dengan tidak adanya pembebanan berupa jaminan mengakibatkan konsumen menghilang tanpa melunasi hutangnya terlebih dahulu, sehingga akibat perilaku konsumen tersebut membuat pihak Toko Bangunan Karya Maju mengalami kerugian.

Penulis berusaha untuk melakukan kajian awal terhadap literatur pustaka atau karya-karya yang mempunyai relevansi. Sehingga penelitian akan mempermudah untuk mengetahui tata letak perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya. Skripsi Niswatul Hidayati, M. H. I pada tahun 2019 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Sumber Bangunan Desa Sumoroto Kabupaten Ponorogo” yang menjelaskan tentang penerapan khiyar dalam jual beli di Toko Sumber Bangunan apabila ditinjau dari hukum Islam sudah sesuai dengan hukum Islam karena kerusakan yang terjadi dari 100% hanya ada 1% yang rusak, sehingga tidak merusak akad dan Sistem pembayaran yang diterapkan dalam transaksi jual beli di Toko Sumber Bangunan, sudah sah secara hukum Islam. Namun yang menjadi permasalahan



adalah etika dalam melakukan transaksi yaitu adanya kesengajaan dalam penundaan pembayaran,

Dalam penelitian ini lebih memfokuskan tidak adanya hak khiyar yang diterapkan dalam praktik jual beli ditoko bahan bangunan Sumber Bangunan, dan hutang menjadi salah satu sistem pembayaran yang dilakukan secara terus menerus, penulis disini akan memfokuskan bagaimana akad utang piutang bahan material bangunan di toko Karya Maju sesuaikan apabila dilihat dari prespektif hukum dan terkait solusi banyaknya piutang.

Maka berdasarkan kasus mengenai fakta yang terjadi penulis ingin mengkaji lebih mendalam mengenai judul “Akad Utang Piutang Bahan Material Bangunan Prespektif Hukum Islam Studi Pada TB Karya Maju, Sragen.”

## **2. METODE**

Penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (field research) yang pengertiannya adalah bentuk penelitian yang bertujuan mengungkapkan makna yang diberikan oleh anggota masyarakat dalam perilakunya dan kenyataan sekitar (Salmon Priaji Martana 2006). Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, Dalam penelitian kualitatif, karakteristik utama berasal dari latar belakang alami/kenyataan di masyarakat, menggunakan metode kualitatif dengan langkah pengamatan, wawancara, dan observasi.(Subandi 2011).

## **3. HASIL DAN PEMBAHSAN**

### **3.1 Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Akad Utang Piutang Bahan Material Bangunan di Toko Bangunan Karya Maju**

Apabila merujuk pada kompilasi hukum ekonmi syraiah pada pasal tersebut akad utang piutang bahan material di toko Karya Maju yang dilaksanakan secara lisan itu tidak sah karena berdasarkan pasal 21 tentang asas terbentuknya akad poin M disebutkan (Al-Kitabah) yang artinya tertulis, walau sejatinya telah disepakati antara kedua belah, terdapat obyek akad, dan terdapat tujuan akad tetapi poin-poin tersebut hanya memenuhi rukun akadya saja.

Pelaksanaan akad yang dilakukan secara lisan berdampak pada konsumen yang banyak yang ingkar janji dan menunda pembayaran yang telah di janjikan,

terbukti dengan banyaknya nota yang belum tertagih, dalam kurun waktu tahun 2020 sampai 2021 terdapat 447 nota yang belum tertagih ini membuktikan banyak dari konsumen yang ingkar janji lepas akan kewajibanya untuk membayar.

Apabila dilihat dari prespektif hukum positif indonesia tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdato menunjukkan bahwa syarat tersebut harus bersifat kumulatif. Syarat komulatif tersebut artinya setiap perjanjian yang dibuat harus memenuhi keempat persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerdato secara bersama-sama dan apabila tidak terpenuhinya satu syarat akan mengakibatkan cacat hukum.

#### 3.1.1 Adanya Kesepakatan di Antara Kedua Belah Pihak

Perjanjian dapat dikatakan sah dimata hukum jika kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut telah sepakat, dalam arti setuju atas apa yang sudah dikehendaki oleh kedua belah pihak. Pada proses akad piutang bahan material bangunan di toko Karya Maju para pihak sudah sepakat, pihak toko sepakat untuk menghutangkan barangnya yang berupa bahan material bangunan dengan bukti nota yang berjumlah 3 lembar, berwarna merah biru dan putih, dan pihak konsumen yang hendak membayar secara tempo menyetujui bahwasanya waktu pembayaran selama 7 hari dimulai dari pengiriman barang, dan apabila sudah lunas pihak konsumen akan menerima nota yang berwarna putih.

#### 3.1.2 Kecakapan dalam Melakukan Suatu Perjanjian

Pasal 1330 KUHPerdato menerangkan bahwa, setiap orang memiliki kecakapan dalam melakukan atau membuat suatu perjanjian, terkecuali jika pada Undang-Undang dinyatakan bahwa orang tersebut tidak cakap hukum. Orang yang dapat dikatakan tidak cakap hukum adalah, orang yang belum dewasa serta sedang berada dibawah pengampuan. Perjanjian piutang atau akad piutang tersebut sudah sesuai dengan syarat sah perjanjian kedua dalam Pasal 1320 KUHPerdato bahwa kedua belah pihak sudah berusia lebih dari 21 tahun pembuktian melalui penilain admin bahwasanya pembeli yang boleh berhutang harus mempunyai KTP walau bukan sebagai jaminan tapi dengan adanya KTP tanggal lahir konsumen yang hendak berhutang bahan material bisa di ketahui dan tentu saja admin toko juga sudah memenuhi syarat tersebut.

### 3.1.3 Adanya Suatu Hal Tertentu

Yang dimaksud dalam hal ini adalah objek perjanjian atau objek dari suatu akad. Objek tersebut harus tertentu atau paling tidak sudah terdapat jenisnya, Objek dari perjanjian piutang bahan material bangunan ini adalah bahan material bangunan itu sendiri. Perjanjian ini sudah sesuai dengan syarat perjanjian yang ketiga dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dengan pembuktian sebagai berikut Bahwa antara pihak Toko Bangunan Karya Maju dengan konsumen yang hendak berhutang melakukan transaksi atau jual beli yang dilakukan secara tempo yang objeknya adalah bahan material bangunan yang tertulis di salah satu nota pembelian tertanggal 14 Februari 2022 kepada pihak Gadung Manis yang berupa:

- a. Bendrat 1 rol
- b. Drumix acian 2 sag
- c. Semen 40 kg 100 sag
- d. Besi 10 TG 150 batang
- e. Besi 6 SNI 50 batang
- f. Besi 6 TG 50 batang

### 3.1.4 Adanya suatu sebab yang halal

Sebab yang halal dalam hal ini maksudnya salah satu pihak dari perjanjian tersebut menghendaki bahwa memiliki suatu barang atau objek akad yang berupa barang material bangunan, dan pihak yang satu menghendaki uang sebagai alat untuk membayar barang dagangan yang berupa bahan material bangunan, walau perjanjian hanya berupa lisan atau di ucapkan tetapi objek perjanjian tersebut sudah tertulis di dalam nota dengan jumlah dan nominal harga yang harus dibayar. tentu saja apabila dilihat dari konteks perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Sehingga perjanjian ini sudah sesuai dengan syarat keempat dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

### 3.1.5 Prespektif hukum Indonesia

Apabila dilihat dari prespektif hukum positif indonesia sistem piutang yang di terapkan toko Karya Maju sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara yang memuat syarat sahnya perjanjian karena dalam pasal tersebut tidak di jelaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara tertulis dan 4 syarat kumulatif yang di

jelaskan dalam pasal 1320 KUHPdata juga telah terpenuhi. Tetapi masalah sebenarnya yang dihadapi toko Karya Maju adalah banyak konsumen yang lepas akan kewajibanya untuk membayar piutang,

Hal tersebut terjadi karena kurangnya kepastian hukum saat melaksanakan akad/perjanjian membuat banyakya nota yang belum tertagih, perlu diingat kembali firman Allah SWT yang tertuang kedalam surat (Al-Baqarah:282) ketika hendak bermuamalah seperti jual beli, sewa menyewa, hutang piutang hendaklah dicatat untuk mendapat kepastian hukum dan menghilangkan pertikain nantinya. Solusi lain yang bisa di ambil adalah dalam perjanjian yang dibuat harus di sertakan agunan atau barang yang bisa jadikan sebagai jaminan. Sebagaimana firman dalam Allah (QS Al-baqara Ayat 283).

### **3.2 Penyebab Wanprestasi Dalam Praktik Utang Piutang Bahan Material Bangunan dan Bagaimana Penanganan Piutang Tak Tertagih Pada Toko Bangunan Karya Maju**

Untuk mengetahui faktor penyebab Wanprestasi dalam Praktik Utang Piutang bahan material bangunan Toko Bangunan Karya Maju maka peneliti melakukan wawancara kepada pemilik toko bangunan, 1 karyawan toko bangunan, 2 orang yang melakukan jual beli sistem piutang antarlain :

#### **3.2.1 Pemilik Toko**

Menurut Pemilik Toko penyebab banyaknya konsumen yang ingkar janji dalam peluasanya utang di tokonya dipengaruhi oleh faktor-faktor yang mempengaruhi di antaranya:

##### **a. Faktor Internal**

Merupakan faktor masalah dari internal Toko Bangunan Karya Maju. Pemilik toko mengakui bahwa dalam penerapan sistem piutangnya tidak ada jaminan yang diberikan konsumen kepada toko sebagai agunan. Tidak diterapkanya sistem jaminan karena pertimbangan kenyamanan konsumen. Menurut pemilik Toko Bangunan Karya Maju, apabila sistem dibuat sulit maka akan beresiko untuk kehilangan konsumen. Tidak hanya itu ketidak hati-hatian dalam memberikan piutang juga merupakan faktor internal yang mempengaruhi mengapa wanprestasi itu dapat terjadi.

Bermodalkan rasa percaya dan rasa ingin membantu seakan malah menjadi momok. Keterbatasan waktu dan tenaga untuk menilai apakah konsumen mampu untuk membayar tepat waktu atau tidak juga merupakan salah satu faktor. Terlalu mudahnya memberikan piutang dengan dalih menjalin hubungan baik dengan konsumen tanpa menganalisis terlebih dahulu sangat beresiko tidak tertagihnya piutang yang diberikan.

b. Faktor Eksternal

Merupakan faktor masalah dari internal Toko Bangunan Karya Maju, hal ini berada diluar kontrol pihak toko. Seperti karakter (watak) pembeli yang memang menelantarkan wajib bayar hutangnya. Kondisi lingkungan juga menjadi salah satu faktor. Kondisi lingkungan yang dimaksud disini adalah kondisi lingkungan keluarga yang tidak memungkinkan. Misal saja pihak yang berhutang sedang memiliki konflik keluarga atau dalam kasus lain tulang punggung keluarga meninggal dunia sehingga kesulitan untuk melunasi utang. Ketika kondisi konsumen sedang buruk sehingga uang yang diasumsikan untuk pembayaran piutang bahan material bangunan malah digunakan untuk memperbaiki keadaan ekonomi konsumen.

3.2.2 Karyawan

Menurut pengakuan Pak Sutek karyawan toko karya Maju, penyebab banyaknya konsumen yang melakukan penundaan pembayaran karena pihak toko terlalu mudah menghutangkan barang dagangnya kepada konsumen dan tanpa syarat ataupun jaminan, rasa percaya yang lebih dengan dalih strategi marketing justru membuat konsumen menganggap enteng pembayaran hutangnya, pak sutek merupakan karyawan bagian admin toko yang juga pernah meakukan penagihan kepada konsumen, banyak konsumen yang beralasan pada saat di tagih seperti menunggu panen untuk bisa melunasi hutangnya, menunggu kiriman anggota keluarganya yang sedang bekerja di perantaun dan berbagai macam alasan yang lain. Masalah ini juga pernah didiskusikan kepada owner tetapi tetap saja sistem yang sama yang masih digunakan.

### 3.2.3 Konsumen 1

Menurut Bapak Bintoro pembelian dengan sistem utang di toko Karya Maju memang mudah karena tanpa ada jaminan, Pak Bintoro mengaku sangat terbantu dengan adanya sistem tersebut karena bisa mengambil dulu barangnya, beliau sempat melaksanakan pembelian piutang pada tanggal 6 januari 2019, Pak bintoro membeli beberapa bahan bangunan guna merenovasi rumahnya anatara lain, besi, begel, bendrat, kaca, amper, cakar ayam, kikir paku, dengan jumlah total harga Rp. 4.753.000, dan dilaksanakan secara tempo yang awal mula disepakati pembayaran 7 hari setelah barang dikirim, namun pak bintoro baru dapat melunasi pada tanggal 6 february 2019 yaitu satu bulan setelahnya, menurut pengakuan beliau keterlambatan pembayaran dikarekan menunggu penjuala hasil panen padi, dan uang hasil penjualan baru digunakan untuk pembayaran di toko karya maju, tentu saja hal itu sudah dikomunkasikan dengan pihak toko supaya tidak terjadi mis komunikasi.

### 3.2.4 Konsumen 2

Menurut pengakuan Cak Andri sistem penjualan bahan material bangunan di toko Karya Maju sangat membantu dirinya pada saat merintis membangun rumah, dia yang notabnya baru menikah sangat terbantu dengan adanya sistem tersebut, pada tanggal 1 november 2020 Cak Andri membeli bahan Material bangunan berupa Herbel, Asbes, Besi, Semen dengan jumlah total haraga Rp 1.441.000 guna merenovasi rumahnya, pembelian dilakukan secara tempo 7 hari namun cak Andri baru dapat melunais hutangnya pada tanggal 18 Januari 2021, menurut pengakuanya ia menunggu uang setoran dari konsumennya karena dia adalah seorang teknisi alat elektronik yang pembayaran upahnya terkadang juga di tempo oleh konsumennya, karena alasan tersebut cak andri baru dapat melunasi 3 bulan setelah barang dikirim.

Faktor-faktor di atas merupakan faktor penyebab banyaknya konsumen melakukan wanpretasi atau ingkar janji, sistem dari pihak toko memang sangat lemah kepastian hukumnya karena perjanjian dilakukan secara lisan dan tanpa adnya jaminan, dan dari pihak konsumen, keterlambatan membayar dikarekan belum adanya uang yang cukup pada saat waktu jatuh tempo dengan berbagai alasan dibelakangnya, Hal ini tentu saja membuat industri konstruksi merugi, dan

untuk meminimalisir kerugian, industri konstruksi Karya Maju pun menghindarinya dengan berbagi strategi. Tentu saja banyak resiko jika menjual dengan sistem piutang seperti konsumen buruk dan konsumen yang pembayarannya terlambat. Untuk itu, Toko Bangunan Karya Maju telah menyusun strategi untuk mengelola klaim tersebut.

Toko Bangunan Karya Maju tidak hanya menjual produknya secara temporer, tetapi juga secara tunai. Penerimaan untuk penjualan tunai adalah kas perusahaan. Jika tidak ada penundaan pembayaran piutang, dan dapat menggunakan kas perusahaan ketika tidak berhadapan dengan kredit macet. Toko Bangunan Karya Maju menyeleksi calon konsumen yang akan melakukan pembayaran tempo dengan melihat dari kepribadian calon pelanggan, kemampuan dana, status, dan kemudian teknik manajemen penyelesaian yang dilakukan untuk menyelesaikan tunggakan piutang. Berikut cara pengambilan rekening tunggakan di Toko Bangunan Karya Maju:

- a. Telepon pemberitahuan tagihan terakhir oleh admin toko. Transaksi ini berjalan sehari setelah surat penagihan dibuat. Misalnya, jika konsumen membeli barang dengan hutang dan pembayaran terakhir dibayarkan pada tanggal 7, toko akan menghubungi pelanggan pada tanggal 7 untuk memberi tahu mereka tentang tanggal pembayaran terakhir.
- b. Panggilan balik untuk memberi tahu H+1 bahwa tanggal jatuh tempo telah berakhir, yaitu piutang yang ditentukan tidak dapat ditagih. Toko ini tidak memberikan denda atau bunga kepada konsumen.
- c. Penagih langsung menemui konsumen di rumah. Setelah H+1, jika konsumen belum melunasi hutangnya maka pihak toko akan datang langsung ke rumah konsumen dan menagihnya pada hari ke-3 sampai dengan hari ke 30. Selanjutnya akan dibahas kembali. Setelah berdiskusi dengan pembeli cara mengatasi kredit macet, Toko Bangunan Karya Maju memutuskan untuk tidak membawa masalah tersebut ke pengadilan dan segera melepaskan, melepaskan atau bahkan menghilangkan musyawarah atau hutang tersebut. Konsep lebih detailnya adalah sebagai berikut:

### 3.2.5 Memberikan Toleransi

Toko Bangunan Karya Maju menerima pembayaran atau penagihan barang kepada pelanggan setiap kali ada tagihan dan komplain. Hal ini dilakukan untuk memberikan pilihan kepada konsumen jika konsumen berjanji untuk melunasi utang di kemudian hari dengan menunda pembayaran utang. Biasanya diberikan 1 sampai 3 hari. Jika terjadi komplain, biasanya membutuhkan waktu sekitar satu minggu untuk penggantian barang kembali. Hal ini pula yang membuat Toko Bangunan Karya Maju mendapatkan kepercayaan dari konsumen.

### 3.2.6 Musyawarah

Toko Bangunan Karya Maju tidak pernah membawa masalah utang ke pengadilan. Hal ini karena masalah kredit macet telah terselesaikan di awal dengan pihak toko sebagai penagih telah berkonsultasi dengan konsumen. Tahap ini dapat dilakukan di rumah pemilik hutang atau langsung di Toko Bangunan Karya Maju. Dalam diskusi tersebut dibahas beberapa hal, seperti penyelesaian klaim, penetapan tempo akhir pelunasan tanpa mengurangi jumlah klaim.

### 3.2.7 Melepaskan

Toko Bangunan Karya Maju mengamortisasi piutang secara cuma-cuma atau membiarkan piutang apa adanya. Ini adalah cara untuk menyelesaikan masalah hutang dengan melepaskan, atau membatalkan hutang seseorang. Hal ini karena jumlah 5% dari jumlah total yang ada atau kurang dari jumlah total yang tercantum dalam nota tidak berlebihan jika mempertimbangkan solvabilitas konsumen. Hal ini sebenarnya terjadi karena kurangnya respon konsumen terhadap pembayaran tagihan yang dilepas begitu saja oleh toko tersebut. Kebijakan ini juga berlaku bagi konsumen yang telah meninggal dunia.

### 3.2.8 Solusi

Sebagai solusi banyaknya nota yang belum tertagih di toko Karya Maju, penerapan sistem piutang yang di terapkan toko Mitra 10 dan sekaligus retail moderen toko bangunan yang bisa dijadikan acuan, toko Karya Maju seharusnya melakukan kerja sama dengan bank syariah dimana adanya konsep murabahah, jadi dalam sistem tersebut pihak konsumen yang akan mencicil kepada pihak bank, dimana sebelumnya pihak bank sudah melunasi terlebih dahulu kebutuhan



yang akan dibeli konsumen di toko Karya Maju, dengan sistem tersebut akan menjadi solusi yang sangat efektif terhadap banyaknya kasus nota yang belum tertagih.

Karena piutang dilakukan antara pihak konsumen dengan Bank Syariah selaku pemberi modal awal, dalam penerapannya tentu saja ada harga, keuntungan dan waktu tempo pembayaran yang telah yang disepakati antara konsumen dengan pihak bank sehingga tidak terjadi riba. Selain mendapat kepastian hukum dengan melibatkan pihak bank, secara psikologis akan membuat konsumen lebih memilih membeli secara tunai daripada harus berurusan dengan Bank.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

#### **4.1.1 Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Akad Utang Piutang Bahan Material Bangunan di Toko Bangunan Karya Maju.**

Dilihat dari kompilasi hukum ekonomi syariah pelaksanaan akad di toko karya maju tidak sah menurut pasal ke 21 namun apabila dilihat dari hukum positif indonesia, praktik akad utang piutang yang dilaksanakan toko Karya Maju tidak menyalahi peraturan yang ada karena dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak di atur bahwa perjanjian harus dilaksanakan secara tertulis. Apabila dilihat dari prespektif hukum Indonesia, perjanjian utang piutang yang dilaksanakan toko Karya Maju sudah memuat syarat komulatif yang terdapat di dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang didasarkan pada kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal.

#### **4.1.2 Penyebab Wanprestasi Dalam Praktek Utang Piutang Bahan Material Bangunan Dan Bgaimana Penanganan Piutang Tak Tertagih Pada Toko Bangunan Karya Maju**

Ada dua faktor yang menyebabkan wanprestasi dalam praktik akad utang piutang bahan material bangunan di Toko Bangunan Karya Maju yakni faktor internal dan eksternal. Faktor internal merupakan faktor yang datang dari sistem di toko Karya

Maju dimana dalam praktik utang piutang bahan material bangunan tidak adanya sistem penerapan jaminan dan ketidak hati-hatian dalam memberikan piutang juga merupakan faktor internal yang mempengaruhi wanprestasi itu terjadi.

Faktor yang kedua adalah faktor eksternal faktor ini terjadi diluar kontrol pihak Toko Bangunan Karya Maju, seperti karakter (watak) konsumen yang memang tidak mau melunasi hutangnya. Kondisi lingkungan keluarga, seperti konflik ataupun meninggalnya tulang punggung keluarga sehingga piutang tidak terbayar tepat waktu.

Prinsip tolong-menolong juga masih di terapkan dalam penanganan piutang toko Karya Maju. Pihak toko sebenarnya memberikan toleransi dan musyawarah kepada konsumen untuk membuat kesepakatan ulang terkait pelunasan piutangnya. Bahkan ada opsi terakhir yaitu melepaskan apabila hutang tidak terlalu besar dan berlaku kepada konsumen yang meninggal dunia.

#### **4.2 Saran**

Dalam pelaksanaan akad utang piutang atau perjanjian utang piutang di toko bangunan Karya Maju alangkah baiknya dilaksanakan dengan adanya kepastian hukum seperti dalam perjanjian harus dibuat secara tertulis agar dikemudian hari apabila terdapat suatu konflik bisa terselesaikan dengan dasar hukum yang jelas, serta pemberian jaminan kepada konsumen perlu dilakukan supaya konsumen merasa ada tanggung jawab yang harus dipenuhi yaitu pembayaran hutang tersebut. Untuk meminimalisir konsumen yang membeli secara hutang. Pihak Toko Karya Maju dapat melakukan kerjasama dengan bank sebagai pemberi modal dan hubungan piutang konsumen dialihkan kepada pihak bank tentu saja dengan sistem jual beli yang bebas dari riba.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ramadansyah Azis, Abdul. (2016). *Esensi Utang Dalam Konsep Ekonomi Islam*. STAIN Gajah Putih Takeon. Vol 4 No 1. 2016.
- Supramono, Gatot. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Purnada Media Grub.
- Subandi. (2011). *Deskripsi Kualitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Pertunjukan*. DOI: 10.15294/harmonia.v11i2.2210

Martana Priaji, Salmon. (2006). *Problematika Penerapan Metode Field Research Untuk Penelitian Arsitektur Vernakular Di Indonesia*. Jurusan Teknik Arsitektur. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan - Universitas Kristen Petra. Vol 34 No 1. 2006.

Afrizal. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif Sebagai Upaya Mendukung Penggunaan Penelitian Kualitatif Dalam Berbagai Disiplin Ilmu*. Raja Grafindo. Vol 12 No 6. 2014.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

*(QS. al-Maidah [5]:1)*

*(QS. Al-Baqarah: 282).*

*(Al-Baqarah: 232).*