

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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.

Akan tetapi bisnis properti tidak hanya terfokus terhadap 2 hal tersebut, terdapat instrumen yang sangat penting dan sekaligus menjadi pendukung bisnis properti yaitu 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.

Dalam Islam, konsep utang dan piutang memiliki arti akad (transaksi ekonomi) yang memuat nilai ta'awun (tolong bantu). Oleh karena itu, utang dan piutang memiliki makna ibadah sosial dan mendapat bagian khusus dari sudut pandang Islam itu sendiri. Utang dan piutang juga memiliki nilai yang luar biasa, terutama untuk saling membantu sesama manusia, terutama bagi mereka yang kurang mampu atau membutuhkan. Seperti halnya tujuan utang dan piutang yang merupakan alat pendukung sosial, jenis transaksi ini independen dari unsur-unsur

bisnis komersial dan segala sesuatu yang mengandalkan profit. Kata utang dalam penyebutannya ada dua kata, kata *dayn* dan kata *qardh*.¹

Sebagai aturan umum, hukum Islam mengizinkan klaim atas suatu surat utang dan piutang. Bahkan mereka yang meminjamkan uang kepada mereka yang membutuhkan didorong untuk melakukannya karena mendapat janji pahala yang besar. Adapun dalil-dalil yang menunjukkan syariat dari utang piutang terdapat pada surat (Q.S. Al Maidah (5):2).

Ayat ini menyuruh manusia untuk saling tolong menolong karena manusia sejatinya tidak bisa hidup tanpa bantuan orang lain dan selalu membutuhkan orang lain atau yang biasa disebut dengan makhluk sosial. Niat membantu yang sangat baik, dan keikhlasan bisa saja menimbulkan masalah di kemudian hari, Allah mengingatkan dalam firman Allah dalam Surat Al-Baqarah ayat 282. Menurut Quraish Shihab dari *Tafsir Al Mishbah*, bagian ini secara khusus ditujukan kepada orang-orang beriman yang melakukan transaksi utang piutang. Disebutkan pula bahwa seseorang atau suatu pihak harus menuliskan kegiatan transaksi utang piutang tersebut secara jelas oleh kedua pihak yang bersangkutan. Sedangkan menurut Wahbah Zuhaily, tafsiran mengenai Al-Baqarah ayat 282 yang kemudian ditulis pada *al-Tafsir al-Munir fi al-'Qidah wa as-Syari'ah wa al-Manhaj* bahwa ayat tersebut menjelaskan mengenai membayar atau membeli utang piutang dan harta tersebut dikembalikan untuk jangka waktu tertentu. Oleh karena itu, Allah memerintahkan agar transaksi tersebut dicatat dengan sejelasa-jelasnya menunjukkan tanggal, bulan, dan tahun pembayaran yang dijanjikan.

Ayat ini menyampaikan pengertian bahwa idealnya transaksi yang akan dilakukan harus dicatat atau istilah hitam di atas putih harus dipegang oleh kedua pihak yang melakukan transaksi sebagai bukti asli. Pada saat ini, masalah sering muncul karena kurangnya bukti tertulis, dan para pihak yang terlibat dalam kegiatan transaksi saling menyangkal tentang keaslian dokumen bukti. Hal ini dimungkinkan

¹ Abdul Aziz Rahmdansyah, *Esensi Utang Dalam Konsep Ekonomi Islam*, STAIN Gajah Putih Takeon, Vol 4 No 1, 2016, 31 Agustus 2021, hal. 125.

karena salah satu pihak memiliki nilai yang menguntungkan dan satu pihak dirugikan.²

Perjanjian hutang piutang merupakan jenis 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. Objek perjanjian pinjam meminjam dalam pasal 1754 KUH Perdata tersebut berupa barang-barang yang habis karena pemakaian, seperti buah buahan, minyak tanah, pupuk, cat, adaah jenis-jenis barang yang habis karena pemakaian,³ termasuk juga barang material bangunan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi setelah pangan dan sandang. Untuk membuatnya dibutuhkan dana yang tidak sedikit.⁴ 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 seta 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.

² *Ibid*, hal. 126-128.

³ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjiaan Utang piutang*, Jakarta: Kencana Perdana Media Groub, hal. 9-10.

⁴ Tri Almunawaroh, Muhammad Ngasifudin, *Praktik Utang piutang Dalam Membangun Rumah dengan Sistem "Titip" Dilihat dari Perspektif Ekonomi Syariah*, IAIN Bengkulu, Vol 6 No 3, 2016, 1 September 2021, hal. 199.

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, mudahnya pihak toko memberikan piutang kepada konsumennya membuat penulis tertarik untuk meneliti permasalahan yang ada.

Penulis mencoba untuk melakukan analisis awal terhadap literatur pustaka atau karya-karya yang mempunyai keterkaitan terhadap topik yang diangkat oleh penulis. Sehingga proses penelitian akan dipermudah dengan mengetahui tata letak perbedaan dari penelitian-penelitian sebelumnya.

Dalam hasil kajian Niswatul Hidayati, M.H.I (2019), “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Bahan Bangunan di Toko Sumber Bangunan Desa Sumoroto Kabupaten Ponorogo”, menjelaskan penerapan khayar dalam jual beli. Hukum Islam pada toko bahan bangunan yang mengalami kerusakan hanya 1% dari total 100%, yang satu persen tersebut sangat kecil dampaknya dalam merusak kontrak atau sistem pembayaran yang digunakan dalam transaksi penjualan. Namun, masalahnya adalah etika berbisnis, yaitu penundaan pembayaran yang disengaja.

Dalam penelitian tersebut lebih memusatkan pada tidak terdapat hak khayar dalam praktik jual beli di Toko Bahan Bangunan Sumber Bangunan, serta hutang

menjadi salah satu sistem pembayaran yang dilakukan secara terus menerus, penulis disini akan menitikberatkan pada bagaimana akad utang piutang bahan material bangunan di Toko Bangunan Karya Maju apakah sesuai apabila dilihat dari prespektif hukum dan solusi terkait banyaknya piutang.

Maka berdasarkan kasus mengenai fakta yang terjadi, penulis hendak menelaah lebih serius terkait judul **“AKAD UTANG PIUTANG BAHAN MATERIAL BANGUNAN PRESPEKTIF HUKUM ISLAM STUDI PADA TB KARYA MAJU, SRAGEN.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka penulis merumuskan masalah yang diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana Tinjauan hukum terhadap praktik akad utang piutang bahan material bangunan di TB Karya Maju?
2. Apa penyebab wanprestasi dalam praktik utang piutang bahan material bangunan dan bagaimana penanganan piutang tak tertagih pada Toko Bangunan Karya Maju?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah sebelumnya, maka tujuan yang hendak didapatkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Objektif
 - a. Mengetahui bagaimana tinjauan hukum terhadap praktik akad utang piutang bahan material bangunan di Toko Bangunan Karya Maju.
 - b. Mengetahui penyebab wanprestasi dalam praktik utang piutang bahan material bangunan dan bagaimana dan bagaimana penanganan piutang tak tertagih pada Toko Bangunan Karya Maju.

2. Tujuan Subjektif
 - a. Sebagai pemenuhan persyaratan akademik untuk memperoleh gelar Strata 1 di bidang hukum dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
 - b. Untuk mengaplikasikan ilmu yang didapat dari kuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta serta memperdalam ilmu di bidang hukum khususnya bidang Hukum Perdata Islam.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis ataupun praktis, yakni sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi pengetahuan serta wawasan tentang ilmu hukum terutama dalam bidang perdata Islam yaitu tentang **Akad Piutang Bahan Material Bangunan Prespektif Hukum Islam TB Karya Maju Sragen**. Sehingga penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan bagi penelitian selanjutnya.
2. Manfaat Praktis

Hasil menurut penelitian ini diharapkan untuk kedepannya dapat bermanfaat bagi penelitian sejenis dan bermanfaat bagi masyarakat dengan membuka wawasan dan pemahaman terkait akad piutang Bahan Material Bangunan Prespektif Hukum Islam Toko Bangunan Karya Maju, Sragen.

E. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. 1 Kerangka Pemikiran

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk mengklarifikasi implikasi yang dimiliki anggota masyarakat terhadap perilaku mereka dan realitas di sekitar mereka.⁵ Penelitian lapangan pada hakekatnya merupakan prosedur dalam menemukan secara khusus realita apa yang sedang terjadi di lapangan atau suatu tempat tertentu di tengah masyarakat. Dengan pengertian lain bahwa penelitian lapangan merupakan suatu metode penelitian yang pada umumnya bertujuan untuk memecahkan permasalahan-permasalahan praktis dalam kehidupan sehari-hari. Penulis dalam penelitian ini memilih metode penelitian lapangan untuk meneliti langsung usaha Toko Bangunan Karya Maju yang terletak di Desa Pilangsasi, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen.

⁵ Salmon Priaji Martana, *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, 6 september 2021, hal. 59.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, ciri utama berasal dari latar belakang alam atau aktual masyarakat. Penggunaan metode kualitatif dalam penelitian ini adalah dengan observasi, wawancara, dan tinjauan dokumenter yang digunakan untuk jenis data ini.⁶

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data primer ini diperoleh melalui wawancara pada pihak yang berkaitan dengan Toko Bangunan karya Maju yaitu pemilik Toko Bangunan, 1 orang karyawan, dan 2 orang pembeli yang menggunakan sistem akad piutang di Toko Bangunan Karya Maju. Disini penulis melakukan wawancara observasi langsung ke toko karya maju.

b. Data Sekunder

Sedangkan data sekunder merupakan data tertulis atau hasil wawancara yang bukan merupakan sumber primer dan sifatnya melengkapi data yang diperoleh dari sumber primer. Dan dilengkapi dari berbagai sumber lainnya seperti buku-buku, skripsi terdahulu, jurnal, dan website yang mendukung untuk penulisan skripsi ini. Data Tersier

Data tersier berupa bahan yang digunakan peneliti untuk memberikan petunjuk atau penjelasan atas data sekunder dan primer seperti kepustakaan.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik perolehan data yang digunakan penulis adalah wawancara dan observasi rinci. Dengan serangkaian pertanyaan yang telah dipersiapkan dengan baik, wawancara akan dilakukan sesuai dengan pertanyaan umum yang dibuat secara rinci selama atau setelah pekerjaan

⁶ Subandi, *Deskripsi Kualitatif Sebagai Satu Metode Dalam Penelitian Pertunjukan*, Harmonia, Vol 11, No 2, 2011, 6 Spetember 2021, Hal. 173

berikutnya. wawancara.⁷ Disini penulis mewawancarai pemilik usaha, 2 orang karyawan dan 3 orang konsumen sebagai sumber utama pengumpulan data.

4. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif karena pada penelitian ini penulis melakukannya dengan langkah observasi, wawancara, dan penelaahan dokumen dan di korelasikan dengan Undang-Undang atau dasar hukum yang berlaku, yang berkaitan dengan pelaksanaan akad piutang bahan material bangunan di TB Karya Maju yang akan dianalisis dengan cara lebih mudah untuk dibaca dan dipahami, kemudian dapat diambil kesimpulannya.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini maka dikemukakan sistematika penulisan skripsi sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian
- G. Sistematika Penulisan Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Akad Utang Piutang
 - 1. Pengertian Akad
 - 2. Macam-macam Akad
 - 3. Rukun dan Syarat Terbentuknya Akad

⁷ Afrizal, 2014, *Metode Penelitian Kualitatif sebagai upaya mendukung penggunaan penelitian kualitatif dalam berbagai disiplin ilmu*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 20.

4. Asas Perjanjian dalam hukum Islam
 5. Syarat Mengikatnya Akad
- B. Tinjauan Umum Tentang Utang Piutang
1. Pengertian Utang Piutang
 2. Objek dan Subjek Utang Piutang
 3. Utang Piutang dalam Hukum Nasional
- C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan
1. Pengertian Jaminan
 2. Sifat Jaminan
 3. Jenis-jenis jaminan
 4. Fungsi Adanya Jaminan
- D. Tinjauan Umum Tentang Kesadaran Hukum
1. Pengertian Kesadaran Hukum
 2. Faktor-faktor Kesadaran Hukum
- E. Tinjauan umum tentang Toko Bangunan Karya Maju
1. Latar Belakang Historis
 2. Letak Geografis
 3. Struktur Organisasi
 4. Barang Yang Dijual
 5. Mekanisme Pembelian di Toko Bangunan Karya Maju
 6. Mekanisme Penjualan Barang
 7. Klasifikasi Piutang
 8. Kebijakan Pemberian Piutang
 9. Kebijakan Penagihan Piutang
 10. Presentase Piutang Tak Tertagih

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Akad Utang Piutang Bahan Material Bangunan di Toko Bangunan Karya Maju
- B. Penyebab Wanprestasi Dalam Praktik Utang Piutang Bahan Material Bangunan dan Bagaimana Penanganan Piutang Tak Tertagih Pada Toko Bangunan Karya Maju

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN