

**TINJAUAN *FIQH MUAMALAH* TERHADAP SISTEM *KLAIM*  
ASURANSI PADA PEMBELIAN RUMAH BERSUBSIDI  
PADA PT AIMAN PUTRA KONTRUKSI  
(Suatu Analisis Terhadap Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*)**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh:**

**HARRI HANDIKA**

**NIM. 160102205**

**Mahasiswa Fakultas syari'ah dan Hukum**

**Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARI'H DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM – BANDA ACEH  
2023 M/ 1444 H**

**TINJAUAN *FIQH MUAMALAH* TERHADAP SISTEM *KLAIM*  
ASURANSI PADA PEMBELIAN RUMAH BERSUBSIDI  
PADA PT AIMAN PUTRA KONTRUKSI  
(Suatu Analisis Terhadap Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (SI)  
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

**HARRI HANDIKA**

**NIM: 160102205**

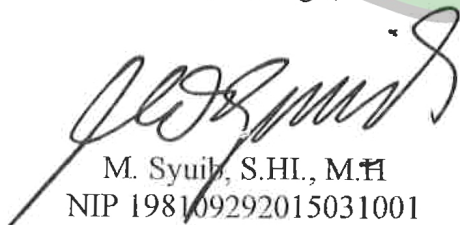
**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah**

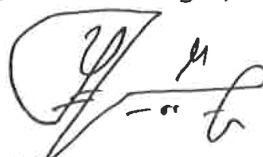
جامعة الرانيري

Disetujui untuk *Dimunaqasyahkan* oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
M. Syuib, S.HI., M.H  
NIP 198109292015031001

  
Riza Afian Mustaqim., M.H  
NIP 199310142019031013

**TINJAUAN *FIQH MUAMALAH* TERHADAP SISTEM *KLAIM*  
ASURANSI PADA PEMBELIAN RUMAH BERSUBSIDI  
PADA PT AIMAN PUTRA KONTRUKSI  
(Suatu Analisis Terhadap Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*)**

**SKRIPSI**

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-I)  
dalam Ilmu Hukum  
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Kamis, 27 Juli 2023 M  
09 Muharam 1445 H

di Darussalam, Banda Aceh  
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi:

Ketua,

M. Syuib, S.H.I., M.H  
NIP 198109292015031001

Penguji I,

Dr. Zaiyad Zubaidi, M.A  
NIDN 2113027901

Sekretaris,

Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I.  
NIP 199102172018032001

Penguji II,

Nahara Eriyanti, S.H.I., M.H  
NIDN 2020029101

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.  
NIP 197809172009121006



### LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Harri Handika  
NIM : 160102205  
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini:

1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;
2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;
3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;
4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;
5. Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 21 Juli 2023

Yang Menyatakan



Harri Handika

## ABSTRAK

Nama : Harri Handika  
NIM : 160102205  
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum /Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : Tinjauan *Fiqh Muamalah* Terhadap Sistem *Klaim* Asuransi Pada Pembelian Rumah Bersubsidi Pada PT. Aiman Putra Kontruksi (Suatu Analisis Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*)  
Tanggal Sidang :  
Tebal Skripsi : 62 Halaman  
Pembimbing I : M. Syuib, S.HI., M.H  
Pembimbing II : Riza Afrian Mustaqim., M.H  
Kata Kunci : *Fiqh Muamalah, Klaim* Asuransi, *Khiyar Syarat*

*Klaim* asuransi yang dipakai oleh pihak PT adalah asuransi yang diproses langsung dari pihak bank, pada *klaim* asuransi tersebut, dan pihak bank menjadi perantara debitur ke pihak asuransi nya. Asuransi dari bank BTN Syariah yang dipakai pada PT Aiman Putra yaitu asuransi Bina Sentra dan asuransi CSA (*Capital Life Syariah*). Pada *klaim* asuransi di pembiayaan perumahan rumah bersubsidi biasanya asuransi ditanggung oleh si kredit rumah sebelum masa kredit habis, *klaim* asuransi yang ada pada perumahan bersubsidi berupa asuransi jiwa dan asuransi risiko kebakaran. Pertama bagaimana perjanjian terhadap sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi? kedua bagaimana realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi? ketiga bagaimana perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi. Metode penelitian menggunakan deskriptif analisis dengan menggunakan data primer berupa wawancara langsung ke tempat instansi terkait (*field research*) menggunakan teknik wawancara dan observasi serta penelitian kepustakaan (*library research*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama asuransi yang dipakai oleh pihak PT adalah asuransi yang diproses langsung dari pihak bank, dalam artian pihak PT Aiman Putra ini bertindak sebagai kreditur pada klaim asuransi tersebut, dan pihak bank menjadi perantara debitur ke pihak asuransi nya. Kedua persepektif kajian *fiqh muamalah*, pihak developer dan customer membuat kesepakatan telah sesuai dengan hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Ketiga klausula-klausula dalam perjanjian dibentuk dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa paksaan dan keduanya bersifat ridha atas perjanjian, maka klausula-klausula dalam perjanjian sah demi hukum hal tersebut sesuai dengan pendapat ulama Malikiyah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* boleh bersifat mutlak sesuai tempo yang telah ditentukan oleh pihak developer tersebut.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT dan segala nikmat iman, Islam, kesehatan serta kekuatan yang diberikan oleh Allah SWT atas anugerah dan nikmat yang telah melimpahkan rahmat dan pertolongan-Nya, maka skripsi ini dapat terselesaikan . Shalawat dan salam kepada pangkuan besar baginda Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan hingga ke alam yang terang benderang, dari alam jahiliyah hingga ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan dan suka cita serta mengangkat setinggi-tingginya menara tauhid dan keimanan.

Berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Sistem Klaim Asuransi Pada Pembelian Rumah Bersubsidi Pada PT. Aiman Putra Kontruksi” (Suatu Analisis Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*)**” Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas-tugas dan sebagai salah satu syarat untuk mendapat gelar sarjana Hukum dari program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, baik itu bantuan moril maupun materil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.S.H selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Dr. Iur Chairul fahmi, MA selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Dr. Khairuddin, M.Ag selaku Penasehat Akademik
2. M. Syuib, S.HI., M.H. selaku pembimbing I beserta Bapak Riza Afrian Mustaqim., M.H selaku pembimbing II yang dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan pada waktu yang dijadwadlkan.

3. Kepada Bapak/Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Hukum dan seluruh civitas akademik Uin Ar Raniry Banda Aceh yang telah banyak membantu serta mencurahkan ilmunya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi sejak semester awal hingga ke tahap penyusunan skripsi ini.
4. Kepada Bapak Account Officer KPR PT. Aiman Putra Konstruksi Rizal Fahlevi yang telah bersedia memberikan informasi sebagai penunjang data dalam penyusunan skripsi ini.
5. Secara khusus ucapan terimakasih setulus-tulusnya penulis haturkan kepada kedua orangtua tercinta Ayahanda (Alm) Muhammad M Ali dan Ibunda Halimah yang telah menjadi sumber penyemangat dalam hidup penulis, yang tak henti-henti terus memberikan doa-doa terbaiknya untuk kesuksesan penulis serta yang telah memberikan dukungan moril maupun materil dari pertama masuk ke perguruan tinggi hingga selesai.
6. Ucapan terima kasih kepada teman-teman terdekat kampus saya dalam menyemangati untuk proses mengejar skripsi Muammar Septian Rizki, S. H., Zaimul Afif, S.H, Suhiya Zahrati, S.H.

Tiada harapan yang paling mulia, selain permohonan penulis kepada Allah SWT. Agar setiap kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis, semoga dibalas oleh Allah SWT dengan kebaikan, ganjaran, dan pahala yang setimpal. Akhirnya pada Allah jualah penulis memohon perlindungan dan pertolongan-Nya Amin ya Rabbal Alamin.

Banda Aceh, 21 Juli 2023

Penulis

Harri Handika  
NIM. 160102205

# TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

## 1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	R		25	ن	N	



11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	H	
13	ش	Sy		28	ع	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌ِي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai

وْ	<i>Fathah</i> dan wau	Au
----	-----------------------	----

Contoh:

كيف : *kaiifa*

هول : *hauila*

### 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اِيْ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>Ā</i>
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>Ī</i>
يُ	<i>Dammah</i> dan waw	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

الاطفال روضة : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/  
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *ṭalḥah*

### Catatan:

#### Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan *Misr*; Beirut, bukan *Bayrut*; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: *Tasauf*, bukan *Tasawuf*

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 : Surat Keterangan Pembimbing Skripsi

LAMPIRAN 2 : Surat Permohonan Kesiediaan Memberi Data

LAMPIRAN 3 : Bukti Wawancara

LAMPIRAN 4 : Lembar Konsul Bimbingan

LAMPIRAN 5 : Lembar Konsul Bimbingan

LAMPIRAN 6 : Daftar Riwayat Hidup



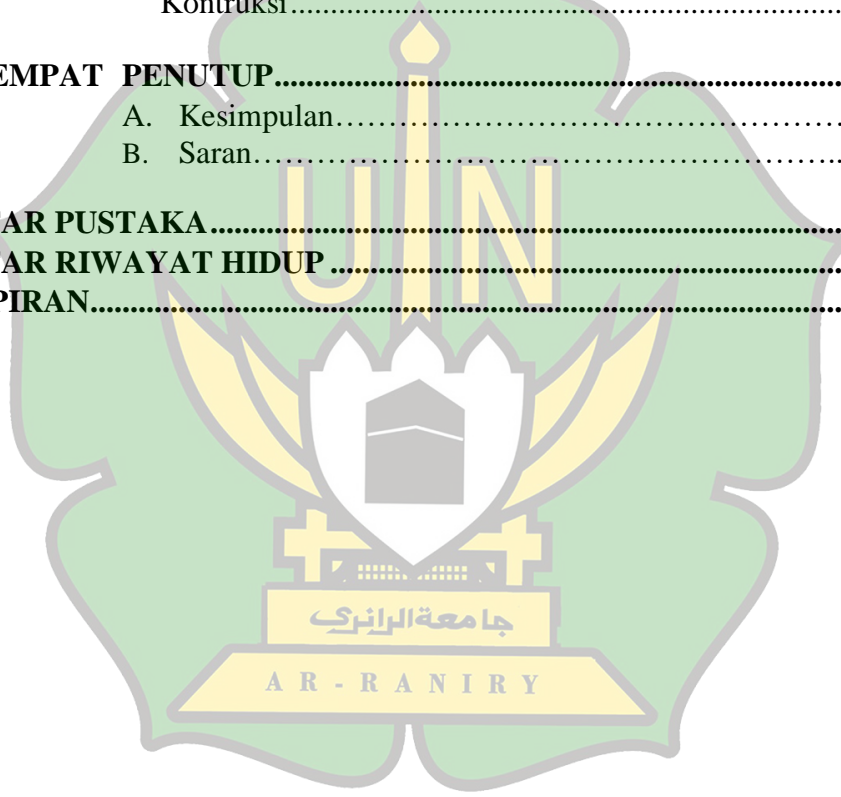
# DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING .....	ii
PENGESAHAN SIDANG .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
DAFTAR ISI .....	xiii
<b>BAB SATU    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Penjelasan Istilah .....	11
E. Kajian Pustaka .....	14
F. Metode Penelitian .....	17
G. Sistematika Pembahasan .....	22
<b>BAB DUA    KONSEP <i>KHIYAR SYARAT</i> DALAM KLAIM ASURANSI PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI MENURUT <i>FIQH MUAMALAH</i></b>	
A. Pengertian Dan dasar Hukum Khiyar Syarat .....	24
B. Pendapat Ulama Tentang Bentuk Khiyar Syarat .....	28
C. Pendapat Fuqaha Tentang Tempo Waktu Dalam Khiyar Syarat .....	42
D. Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Penerapan Khiyar Syarat .....	45
E. Konsekuensi Implementasi Khiyar Syarat .....	47
F. Pengertian Asuransi .....	48
<b>BAB TIGA    IMPLEMENTASI PERJANJIAN SISTEM <i>KLAIM</i> ASURANSI PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH BERSUBSIDI PADA PT AIMAN PUTRA KONTRUKSI</b>	
A. Gambaran Umum Tentang Rumah Bersubsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi .....	51



B. Perjnjian Terhadap Sistem <i>Klaim</i> Asuransi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi.....	53
C. Realisasi Perjanjian Dan Kepuasan Konsumen Pada PT Aiman Putra Kontruksi.....	56
1. Realisasi Perjanjian Pada PT Aiman Putra Konstruksi.....	56
2. Kepuasan Konsumen Pada PT Aiman Putra Konstruksi.....	56
D. Perspektif <i>Khiyar Syarat</i> Sistem <i>Klaim</i> Asuransi Pada Pembelian Rumah Bersubsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi.....	58

<b>BAB EMPAT PENUTUP.....</b>	
A. Kesimpulan.....	65
B. Saran.....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	
<b>LAMPIRAN.....</b>	



# BAB SATU PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Perubahan zaman yang semakin cepat serta didukung dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin pesat membuat tata kehidupan manusia berubah. Begitu pula dengan penyebaran informasi yang semakin cepat membuat daya saing manusia untuk menjaga eksistensinya juga semakin ketat, khususnya perihal persaingan ekonomi. Dunia perekonomian mendorong manusia untuk bekerja keras demi mencukupi kebutuhan sekarang serta kebutuhan masa yang akan datang baik itu kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Demikian juga berbagai lembaga keuangan bermunculan dengan menawarkan berbagai produk (konvensional maupun syariah) dan keuntungan bagi manusia baik untuk masa sekarang maupun keuntungan jangka panjang berupa investasi.

Lembaga keuangan selain memberi berbagai manfaat akan kesejahteraan sekarang ini, juga dapat memberikan jaminan dari bahaya yang menyebabkan kekhawatiran dan ketidakpastian terhadap keamanan seseorang. Lembaga keuangan yang bergerak dalam penjaminan yaitu lembaga asuransi. Lembaga asuransi menawarkan manfaat untuk menghindari dan mencegah kekhawatiran akan adanya bahaya dimasa mendatang.

Dalam hal ini Perumahan merupakan kebutuhan papan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang sehingga setiap orang berhubungan *real estate* yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung

dari terik matahari dan hujan.<sup>1</sup> Bagi masyarakat yang memiliki dalam kemampuan keuangan, membeli rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala. Namun, bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan membeli sebuah rumah secara tunai menjadi sebuah kendala, sehingga banyak masyarakat yang memilih menyewa. Padahal jika dihitung membeli sebuah rumah secara kredit akan lebih menguntungkan. Apalagi pembayarannya dapat dilakukan secara berangsur.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD Tahun 1945. Pasal 40 Undang-Undang menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.” Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberikan rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik. Akan tetapi bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan akan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari. Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi. Dari berbagai kendala yang dihadapi, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan masih rendahnya daya beli atau terbatasnya akses bagi mereka untuk melakukan pembiayaan perumahan.

KPR bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah tinggal bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman* pada Pasal 19 Ayat 1 Bab V *Tentang Penyelenggaraan Perumahan*.

bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Islam mendorong masyarakat ke arah usaha nyata dan produktif. Islam mendorong masyarakat untuk melakukan investasi dan melarang membungakan uang. Menyimpan uang di bank syariah termasuk kategori kegiatan investasi karena perolehan kembaliannya (return) dari waktu ke waktu tidak pasti dan tidak tetap. Besar kecilnya perolehan kembali itu tergantung kepada hasil usaha yang benar-benar terjadi dan dilakukan bank sebagai mudharib atau pengelola usaha. Bank islam tidak dapat sekedar menyalurkan uang tetapi bank islam harus terus berupaya meningkatkan kembalian atau return of investment sehingga lebih menarik dan lebih memberi kepercayaan bagi pemilik dana.<sup>2</sup>

Tata pelaksanaan dalam pembiayaan pembelian rumah, dalam pengelolaan premi asuransi takaful keluarga untuk pembelian rumah berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, menurut perundang - undangan Nomor 21/DSN-MUI/X/2001 tentang Pedoman Asuransi Syari'ah. Penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu melakukan inventarisasi hukum positif yang berkaitan dengan efektifitas peraturan perundang-undangan. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dan menganalisis permasalahan dikaitkan peraturan perundang-undangan yang relevan.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Wirdyaningsih, et al, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 41.

<sup>3</sup> Muhammmad Irsyad Wijaya, *"Pelaksanaan Asuransi Tafakul Untuk jaminan Pembelian Rumah Di PT. Bank Muamalat Indonesia Oleh PT. Asuransi Takaful Keluarga*

Asuransi pada awalnya adalah suatu kelompok yang bertujuan untuk membentuk arisan atau meringankan beban keuangan individu dan menghindari kesulitan pembiayaan. Secara umum konsep asuransi merupakan persiapan yang dibuat oleh sekelompok orang yang masing-masing menghadapi kerugian kecil sebagai suatu yang tidak dapat diduga. Apabila kerugian itu menimpa salah satu dari mereka yang menjadi anggota kumpulan itu, maka kerugian itu akan ditanggung bersama oleh mereka.<sup>4</sup>

Asuransi atau pertanggungan merupakan lembaga keuangan bukan bank yang hingga saat ini masih menimbulkan pro dan kontra di kalangan para ahli hukum Islam. Hal ini lebih disebabkan karena di dalam al-Qur'an dan al-Hadits tidak ada satu pun ketentuan yang secara eksplisit mengatur tentang asuransi. Dengan demikian asuransi dalam pandangan ajaran Islam termasuk dalam masalah ijtihadiyah, artinya hukumnya perlu dikaji sedalam mungkin karena tidak dijelaskan oleh al-Qur'an dan Sunah secara eksplisit. Para Imam mujtahid, seperti Abu Hanifah, Imam Malik, Imam Syafi'i, Imam Ahmad bin Hambal dan para mujtahid yang semasa dengannya tidak memberikan fatwa mengenai asuransi, karena pada masanya asuransi belum dikenal.

*Klaim* dalam umum asuransi syariah adalah kegiatan memberi santunan kepada peserta yang sedang mengalami musibah,<sup>5</sup> *Klaim* dalam istilah asuransi diartikan sebagai permintaan atau tuntutan pembayaran manfaat sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh polis asuransi,<sup>6</sup> *Klaim* adalah aplikasi oleh peserta untuk memperoleh pertanggungan atas kerugian yang tersedia berdasarkan

---

*Dikaitkan Dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*”,(Universitas Padjadjaran:Jawa Barat, 2019), hlm 4.

<sup>4</sup> Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi Dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia 2003), hlm. 118.

<sup>5</sup> Novi Puspitasari, *Manajemen Asuransi Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), 196

<sup>6</sup> Nisrina Muthohari, *Panduan Membeli dan Menjual Asuransi*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2012), 14.



perjanjian. *Klaim* merupakan pengajuan hak yang dilakukan oleh tertanggung kepada penanggung untuk mendapatkan haknya berupa pertanggungan atas kerugian berdasarkan perjanjian atau akad yang telah dibuat. Dengan kata lain, *klaim* adalah proses pengajuan oleh peserta untuk mendapatkan uang pertanggungan setelah tertanggung melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap penanggung, yaitu berupa penyelesaian pembayaran premi sesuai dengan kesepakatan sebelumnya<sup>7</sup>. Dalam kata lain *klaim* adalah proses yang mana peserta dapat memperoleh hak-hak berdasarkan perjanjian tersebut. Definisi *klaim* menurut modul lisensi AAJI adalah tuntutan yang diajukan pemegang polis terhadap pelayanan atau janji yang diberikan penanggung pada saat kontrak asuransi dibuat. *Klaim* adalah hak yang wajib diberikan oleh perusahaan asuransi sesuai dengan kesepakatan dalam akad.

Pada *klaim* asuransi di pembiayaan perumahan rumah bersubsidi biasanya asuransi ditanggung oleh si kredit rumah sebelum masa kredit habis, *klaim* asuransi yang ada pada perumahan bersubsidi berupa asuransi jiwa dan asuransi risiko kebakaran, dalam arti lain apabila terjadi bencana karena tidak kesengajaan maupun disengaja rumah tersebut telah memiliki asuransi. Asuaransi jiwa yang ditawarkan pada perumahan subsidi memproteksi resiko kegagalan dalam membayar akibat kematian selama masa angsuran. Nilai pertanggungan yang dibayarkan sesuai dengan nilai total angsuran. Apabila angsuran kerugian seperti resiko kebakaran rumah, gempa bumi atau bencana lainnya maka garansi *klaim* asuransi rumah tersebut pertanggungan biaya ganti ruginya dibangun ulang, biasanya besaran premi sekitar 1%-2% dari plafon kredit.

---

<sup>7</sup> Abdullah Amrin, *Asuransi Syariah Keberadaan dan Kelebihannya diTengah Asuransi Konvesional*, (Jakarta: PT Elex media komputindo, 2006), hlm. 121.

Perjanjian asuransi dapat memunculkan bentuk kejahatan baru yang merupakan kejahatan keraf putih dalam bisnis asuransi yaitu kecurangan, dalam kancan asuransi dikenal dengan istilah Insurance Fraud.<sup>1</sup> Di dalam aturan hukum pidana Indonesia perbuatan curang atau fraud dalam industri asuransi dikategorikan sama dengan tindak pidana penipuan yang diatur di Pasal 378, 381 dan Pasal 382 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Praktik fraud sendiri sudah berlangsung lama di industri asuransi, bahkan pola ataupun modus kecurangan *klaim* ini terus berjalan dengan perkembangan asuransi.<sup>8</sup>

Asuransi merupakan suatu perjanjian khusus dan tidak terlepas dari aspek hukum, karena dalam suatu pengajuan *klaim* asuransi oleh tertanggung bisa menimbulkan terjadinya suatu tindak pidana yaitu kecurangan (Fraud), dalam kancan asuransi dikenal dengan istilah Insurance Fraud. Artikel ini bertujuan untuk menggali hal-hal yang berkaitan dengan pola atau modus operandi fraud pada *klaim* asuransidan merumuskan kebijakan strategi pencegahan fraud pada *klaim* asuransi. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum doktrinal. Sumber informasi hukum menggunakan bahan hukum primer (peraturan dan dokumen relevan) untuk selanjutnya, dilakukan analisis secara kualitatif. Pendekatan yang digunakan adalah perundang-undangan, konseptual, analisis dan perbandingan dalam membantu pemecahan rumusan masalah. Kebijakan pencegahan fraud dalam *klaim* asuransi diperlukan suatu lingkungan kerja yang kondusif.<sup>9</sup>

Untuk mengukur kinerja keuangan perbankan digunakan rasio keuangan. Beberapa faktor yang perlu mendapat penilaian ketentuan tersebut meliputi profitabilitas (kemampuan bank dalam menghasilkan profit melalui operasi bank), likuiditas (kemampuan bank dalam menyelesaikan kewajiban jangka

---

<sup>8</sup> Ridha Ari Setyono, "Tinjauan Kriminologi Dan Hukum Pidana Mengenai Kejahatan Dalam Kegiatan Asuransi, " *Jurnal Hukum Khaira Ummah* 12, no. 4 (2017), hlm. 968.

<sup>9</sup> Syukri Kurniawan, Hari Sutra Disemadi, Ani Purwanti, vol 4, issue1, 2020, jurnal.

pendek), efisiensi (mengetahui kinerja manajemen dalam menggunakan suatu asset secara efisien), solvabilitas (kemampuan bank dalam menyelesaikan kewajiban jangka panjang).<sup>10</sup>

Dalam transaksi jual beli para pihak harus mampu menjelaskan dengan baik keinginan dan tujuan transaksi sehingga objek transaksi yang ingin dimiliki oleh pihak pembeli sesuai dengan standar dan spesifikasi yang ditetapkan demikian juga bagi pihak penjual harus mampu menjelaskan nilai atau harga dari objek transaksi sehingga tidak akan timbul sengketa yang akan mempengaruhi terhadap keabsahan transaksi, karena pada prinsipnya sengketa yang akan mempengaruhi terhadap keabsahan transaksi jual beli.

Allah S.W.T menciptakan manusia sebagai makhluk-Nya yang paling mulia dan paling sempurna dibandingkan dengan ciptaan-Nya yang lain. Hal ini ditunjukkan dengan diberikannya akal pikiran kepada setiap manusia untuk membedakan mana yang benar dan mana yang salah. Selaku hamba Allah, manusia mempunyai hak dan kewajiban baik itu kepada Allah S.W.T maupun sesama manusia. Hak itu adalah sesuatu yang akan diperoleh (diterima), sedangkan kewajiban itu adalah sesuatu yang harus ditunaikan (laksanakan).<sup>11</sup>

Oleh karena itu, dengan atauran seseorang atau sekelompok orang dapat mencapai keberhasilan.<sup>12</sup> Allah telah menjadikan manusia sebagai makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain supaya mereka tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing baik dengan jalan sewa menyewa maupun jual beli. Pada umumnya, orang memerlukan benda yang ada pada orang lain (pemiliknyanya)

---

<sup>10</sup> Juminang, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), hlm. 243.

<sup>11</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.1.

<sup>12</sup> Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Penerbit Ghalia Indonesia; 2012), hlm. 3

untuk dapat dimiliki dengan mudah, tetapi pemiliknya kadang-kadang tidak mau memberikannya. Adanya syarat jual beli menjadi wasilah (jalan) untuk mendapatkan keinginan tersebut tanpa berbuat salah. Jual beli yang dimaksud adalah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang yang dilakukan dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>13</sup>

Dengan adanya jual beli, kebutuhan manusia dapat terpenuhi melalui suatu jalan yang lebih baik, halal dan lebih mudah tanpa takut berbuat salah dan dosa. Sebagaimana firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ  
 مِثْلُ الرِّبَا وَإِنَّ اللَّهَ لَشَدِيدُ الْحَكِيمِ فَجَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ  
 وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya : “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”<sup>14</sup> (QS Al-Baqarah ayat 275).

Oleh karena itu dalam *fiqh muamalah*, berdasarkan nash yang sharih fuqaha telah memformulasikan berbagai bentuk *khiyar*<sup>15</sup> untuk menselaraskan antara keinginan pihak penjual dan pembeli serta spesifikasi dan kualitas objek

<sup>13</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah Untuk Mahasiswa UIN/IAIN/STAIN/PTAIS dan Umum*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 65.

<sup>14</sup> QS *al-Baqarah* [1]: 275.

<sup>15</sup> *Khiyar* yaitu hak pilih sebagai salah satu atau dua pihak yang telah melakukan akad untuk membatalkan atau melangsungkan akad selama masih dalam tempo yang ditentukan (garansi). *Khiyar* syarat ini diperbolehkan dengan tujuan untuk memelihara hak-hak pembeli dari unsur penipuan dari pihak penjual. Harun, *Fiqh muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017) hlm. 82.

jual beli. Pemberlakuan *khiyar* bersifat relatif karena secara konseptual terdapat beberapa bentuk *khiyar* yang dapat dipilih dan digunakan oleh para pihak dalam transaksi jual beli. Salah satu bentuk *khiyar* yang dapat digunakan dalam jual beli yaitu *khiyar syarat*.

*Muamalah* secara harfiah berarti “pergaulan” atau hubungan antara manusia. Dalam pengertian harfiah yang bersifat umum ini, muamalah berarti perbuatan atau pergaulan manusia di luar ibadah. Muamalah merupakan perbuatan manusia dalam menjalani hubungan atau pergaulan antar sesama manusia sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan. Sebagai istilah khusus dalam hukum Islam, *fiqh muamalah* adalah fiqh yang mengatur antar individu dalam sebuah masyarakat.<sup>16</sup> Secara konseptual *khiyar syarat* yaitu suatu bentuk kewenangan dalam memilih yang dimuatkan sebagai syarat oleh penjual dan customer atau salah seorang dari keduanya sewaktu berlangsungnya akad untuk melanjutkan atau membatalkan akad tersebut, sehingga dapat dipertimbangkan setelah sekian hari. Tiga hari paling lama syarat yang diajukan.<sup>17</sup>

Pemberlakuan *khiyar syarat* dalam transaksi jual beli menjadi upaya untuk menghindari perselisihan antara penjual dengan customer. *Khiyar* ditetapkan untuk menjamin kerelaan dan kepuasan timbal balik pihak-pihak yang melakukan jual beli. Pada sisi lain memang tempo waktu tidak praktis karena mengandung ketidakpastian namun demi mewujudkan kepastian kerelaan yang melakukan objek akad, tempo waktu menjadi jalan yang baik.<sup>18</sup>

Dalam penelitian ini, *klaim* asuransi yang dipakai oleh pihak PT adalah asuransi yang diproses langsung dari pihak bank, dalam artian pihak PT Aiman

---

<sup>16</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh muamalah* Kontekstual, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 1.

<sup>17</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 96.

<sup>18</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Bogor: Kendana, 2003), hlm.120



Putra ini bertindak sebagai kreditur pada *klaim* asuransi tersebut, dan pihak bank menjadi perantara debitur ke pihak asuransi nya. Asuransi dari bank BTN Syariah yang dipakai pada PT Aiman Putra terdapat dua asuransi, yakni asuransi Bina Sentra dan asuransi CSA (*Capital Life Syariah*) kedua asuransi ini merupakan asuransi jiwa/kebakaran, mekanisme proses *klaim* asuransi pada pembelian rumah melalui PT Aiman Putra ini kreditur mentransfer ke rekening debitur. Jangka waktu asuransi hanya berlaku selama kredit berjalan. Untuk proses pengklaiman asuransi ini baru dapat di proses setelah 3 hari dari keterangan nasabah pembelian rumah mengalami kemalangan baik itu meninggal ataupun kebakaran.<sup>19</sup>

Dari uraian yang telah dikemukakan oleh penulis diatas, maka penulis tertarik membahas lebih jauh persoalan ini dengan judul **“Tinjauan Fiqh Muammalah Terhadap Sistem Klaim Asuransi Pada Pembelian Rumah Bersubsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi (Stuatu Analisis Terhadap Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*)”**. Yang saya ingin teliti dalam PT AIMAN KONTRUKSI ialah menganalisis suatu sistem kereradaan terhadap unsur *Khiyar Syarat* dalam hal perjanjian awal pada pihak pembeli dan pengelolaan perumahan bersubsidi.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian terhadap sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi?

---

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan salah satu karyawan Bank BTN Syariah Santosa Hermansyah, *Regional Collection Manager Wilayah Barat BTN Syariah KC Banda Aceh*, Pada tanggal 10 Oktober 2022.

2. Bagaimana realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi?
3. Bagaimana perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui perjanjian terhadap sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi.
2. Untuk mengetahui realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi.
3. Untuk mengetahui perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi pada PT Aiman Putra Kontruksi.

### D. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kekeliruan dan kesalahpahaman dalam memakai istilah-istilah dalam karya ilmiah ini, maka diperlukan penulis untuk menjelaskan istilah-istilah yang terdapat di dalamnya, antara lain:

#### 1. *Fiqh Muamalah*

*Fiqh muamalah* adalah *fiqh* yang mengatur antar individu dalam sebuah masyarakat. *Fiqh* menurut bahasa berarti pengetahuan, pemahaman, mengetahui kebaikan dan keburukan dalam memahaminya atau memahami maksud pembicara dan perkataannya. Sedangkan pengertian *fiqh* menurut istilah adalah *fiqh* secara eksklusif, yaitu berkisar pada hukum-hukum yang amali (praktis) yang di ambil dari dalil-dalilnya

tafsili (terperinci).<sup>20</sup> *Muamalah* adalah aktivitas yang berhubungan antara manusia dengan manusia lainnya yang berbeda dengan ibadah mahdah., muamalah juga merupakan serangkaian aturan hukum Islam yang mengatur pola akad atau transaksi antar manusia yang berkaitan dengan harta.<sup>21</sup>

## 2. *Klaim*

Menurut kamus besar bahasa Indonesia pengertian *klaim* adalah tuntutan pengakuan atas suatu fakta bahwa seseorang berhak (memili atau mempunyai) atas sesuatu, dan *klaim* merupakan pernyataan tentang pernyataan suatu fakta atau kebenaran sesuatu. Menurut Ulama Hanafiyah, jual beli adalah saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.

*Klaim* adalah proses yang mana peserta dapat memperoleh hak-hak berdasarkan perjanjian tersebut. Definisi *klaim* menurut modul lisensi AAJI adalah tuntutan yang diajukan pemegang polis terhadap pelayanan atau janji yang diberikan penanggung pada saat kontrak asuransi dibuat. *Klaim* adalah hak yang wajib diberikan oleh perusahaan asuransi sesuai dengan kesepakatan dalam akad.

Dalam fatwa DSN-MUI tentang asuransi, *klaim* dibagi menjadi empat bagian, yaitu:

- a. *Klaim* dibayarkan berdasarkan akad yang disepakati pada awal perjanjian.

---

<sup>20</sup> Syarif Hidayatullah, *Qawaid fihiyyah dan Penerapannya dalam Transaksi Keuangan Syariah Kontemporer (Muamalat Maliyyah Muashirah)*, (Jakarta: Granata Publishing, 2012), Cet. Ke-1, h. 14.

<sup>21</sup> Imam Mustofa, *Fiqh muamalah*, (Jakarta: Pt RajaGRafindo Persada, 2016), Cet. Ke-1, h. 6-7

- b. *Klaim* dapat berbeda dalam jumlah, sesuai jumlah premi yang dibayarkan
- c. *Klaim* atas akad tijarah sepenuhnya hak peserta dan menjadi kewajiban perusahaan sebatas yang disepakati dalam akad.

### 3. *Klaim* Asuransi Syariah

Pembayaran *klaim* pada asuransi syariah diambil dari dana tabarru semua peserta. Perusahaan sebagai mudharib wajib menyelesaikan *klaim* proses *klaim* secara cepat, tepat, dan efisien sesuai dengan amanah yang diterimanya, sebagaimana firman Allah SWT dalam surat Al-Anfaal: 27.

Jenis-jenis kerugian dapat digolongkan menjadi tiga, yaitu Kerugian seluruhnya (*total loss*), Kerugian sebagian (*partial loss*), Kerugian pihak ketiga.

Dalam menyelesaikan *klaim* berupa kerusakan atau kerugian, perusahaan asuransi syariah mengacu pada akad kondisi dan kesepakatan yang tertulis dalam polis, yaitu dengan dua pilihan; Pertama, akan mengganti dengan uang tunai dan Kedua, memperbaiki atau membangun ulang objek yang mengalami kerusakannya.

### 4. Khiyar Syarat

*Khiyar syarat* adalah hak pilih yang ditetapkan oleh para pihak yang berakad sebagai suatu hak untuk menetapkan diri untuk terus melanjutkan atau membatalkan jual beli dalam tenggang waktu yang telah disepakati secara bersama pada saat transaksi dilakukan karena ada sebab-sebab secara syar'i yang dapat membatalkannya sesuai dengan kesepakatan ketika berakad.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Muhammad Azzam Abdul Aziz, *fiqh muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), Cet ke-1. hlm. 100.

## E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan kegiatan yang meliputi mencari, membaca, dan menelaah laporan-laporan penelitian dan bahan kepustakaan yang memuat teori-teori yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan. Penelitian ini merupakan hasil adaptasi dari penelitian relevan yang sudah pernah diteliti dengan pokok bahasan yang saling berkaitan. Telah banyak penulisan karya ilmiah yang membahas tentang pengambilan rumah subsidi berdasarkan khayar syarat namun ada beberapa penelitian yang dapat menjadi acuan dalam penelitian ini khususnya yang dikaji adalah menganalisis suatu sistem kereradaan terhadap unsur *khayar syarat* pada saat *klaim* asuransi dalam hal perjanjian awal pada pihak pembeli dan pengelolaan perumahan bersubsidi.

Pertama, hasil penelitian yang ditulis oleh Anisya Anggun Kinanti pada tahun 2018 dengan Judul “Analisis Perjanjian Asuransi *Sun Life Financial Syariah* di Kota Madiun”. Penelitian ini dilakukan di lapangan yang mana metode penelitian yang bersifat kualitatif. Rumusan Masalah yang diangkat dalam penelitian ini mengenai analisis mekanisme perjanjian asuransi dan penetapan premi pada *Sun Life Financial Syariah* di Kota Madiun hal ini merupakan hukum perjanjian syariah. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa bahwa mekanisme perjanjian dalam asuransi *Sun Life Financial Syariah* Kota Madiun telah sesuai dengan asas-asas perjanjian syariah. Meskipun menggunakan perjanjian baku perjanjian yang dibuat berdasarkan dengan prinsip syariah sehingga tidak merugikan pihak peserta. Sedangkan terkait penetapan premi telah sesuai dengan perjanjian syariah. Karena pada prinsipnya, perjanjian asuransi dibuat tidak hanya untuk menguntungkan pihak perusahaan, tetapi berdasarkan atas prinsip tolong menolong sehingga disini

tidak ada pihak yang dirugikan, sebab perusahaan asuransi menetapkan premi berdasarkan kepada prinsip syariah.<sup>23</sup>

Kedua skripsi yang ditulis oleh Linda Pertiwi pada tahun 2019. Dengan judul “Analisis Fatwa No.21/Dsn-Mui/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah Terhadap Asuransi Jiwa Syariah di PT. Prudential Life Assurance Cabang Ponorogo ”. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang metodenya bersifat kualitatif. Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana menganalisis fatwa No.21/DSN- MUI/X/2001 tentang pedoman umum asuransi syariah terhadap pelaksanaan sistem investasi dan pembayaran *klaim* nilai tunai nasabah di PT. Prudential Life Assurance Cabang Ponorogo. Hasil penelitian tersebut adalah membawa pelaksanaan sistem investasi di PT. Prudential Life Assurance cabang Ponorogo hanya terbatas pada administrasinya saja. Yang dimana agen menentukan presentase asuransi dan investasi secara sepihak untuk mendapatkan fee yang besar, hal ini tidak sesuai dengan fatwa DSN No.21/DSN-MUI/X/2001 yang berbunyi “investasi wajib dilakukan sesuai dengan syariah.” Sedangkan mengenai pembayaran *klaim* nilai tunai nasabah yang tidak sesuai dengan ilustrasi, sudah sesuai dengan fatwa DSN No.21/DSN-MUI/X/2001 yang berbunyi “*klaim* berbeda dalam jumlah sesuai dengan premi yang dibayarkan.”<sup>24</sup>

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Syamsudin yang berjudul ” Analisis Pendapat Wahbah az-Zuhaili Tentang Asuransi Dalam Kitab *al Fiqh al Islam Wa adillatuhu*” Penelitian ini merupakan penelitian pustaka yang menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian ini membahas tentang bagaimana konsep

---

<sup>23</sup> Anisya Anggun Kinanti, “Analisis Perjanjian Asuransi Sun Life Financial Syariah di Kota Madiun,” Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018).

<sup>24</sup> Linda Pertiwi, “Analisis Fatwa No.21/Dsn-Mui/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah Terhadap Asuransi Jiwa Syariah di PT. Prudential Life Assurance Cabang Ponorogo,” Skripsi (Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019).



asuransi yang halal serta alasan-alasan ketidakbolehan asuransi menurut Wahbah al Zuhaili. Dari hasil penelitian tersebut, disimpulkan bahwa asuransi terdapat dua macam yaitu asuransi kooperatif dan asuransi dengan bayaran tetap. Selanjutnya, terdapat lima faktor yang menyebabkan asuransi dengan premi bayaran tetap menjadi haram, meliputi: *riba*, *gharar*, *gaban*, *qimar*, dan *jahalah*.<sup>25</sup>

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Yusuf Halwan Ahsani yang berjudul “Tinjauan *Fiqh muamalah* Terhadap Praktik Asuransi Syariah Di *Sun Life Financial* Syariah Kota Madiun “Penelitian ini penelitian pustaka yang menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, interview dan dokumentasi. Selanjutnya dianalisis menggunakan metode deduktif. Hasil dari penelitian tersebut yang mana Asuransi syariah adalah usaha saling melindungi dan tolong menolong diantara sejumlah pihak/orang melalui investasi dalam bentuk asset atau tabarru’ yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi resiko tertentu melalui akad (perikatan) yang sesuai dengan syariah. Dalam prinsipnya asuransi mengedepankan prinsip tolong menolong, keadilan, kejujuran, dan menjauhi unsur keharaman *gharar*, *maysir*, dan *riba*. Namun demikian dalam pengelolaan asuransi *Sun Life Financial* Syariah Kota Madiun masih dimungkinkan adanya unsur ketidakadilan dimana dalam pengelolaan premi maupun *underwriting* masih adanya unsur pemaksaan baik dari pelayanan agen maupun perjanjian polis.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Syamsudin, “Analisis Pendapat Wahbah az-Zuhaili Tentang Asuransi Dalam Kitab *al Fiqh al Islam Wa adillatuhu*,” Skripsi (Mataram: Universitas Islam Negeri Mataram, 2017).

<sup>26</sup> Yusuf Halwan Ahsani, “Tinjauan *Fiqh muamalah* Terhadap Praktik Asuransi Syariah Di *Sun Life Financial* Syariah Kota Madiun” Skripsi (Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020.) hlm. 4

Kelima, penelitian yang ditulis oleh Dwi Sakti Muhamad Huda Pada Tahun 2013 Program Studi Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Muamalat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Yang Berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan *Khiyar* Dalam Jual Beli Barang Elektronik Secara Online (Studi Kasus Di Toko Online Kamera bantu), dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai masalah adalah bagaimana bentuk dan proses penerapan *khiyar* dalam jual beli barang elektronik secara online, ditinjau dalam hukum Islam. Hasil dari penelitian dianalisis menggunakan teori jual beli *khiyar* dan hukum Islam. Bentuk jual beli dan proses transaksi yang diterapkan pada Toko Online kamera bantu tidak berbeda jauh dengan jual beli pada umumnya, hanya saja system online digunakan sebagai media jual dan media transaksi. Selain itu bentuk jual beli *khiyar* terbukti diterapkan Toko Online Kamera Mbantul, hal ini terbukti dari garansi barang yang telah diberikan, yang juga sebagai bentuk jual beli *khiyar*, yaitu *khiyar syarat* dan *khiyar aib*.<sup>27</sup>

Dari beberapa referensi yang telah penulis sebutkan di atas, bahwa terdapat kedekatan substansi isi dengan penelitian ini, tetapi tidak sama dengan penelitian penulis. Letak perbedaannya adalah penulis lebih menitik beratkan pada sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah bersubsidi.

## F. Metodologi Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara untuk mendapatkan pemecahan permasalahan secara ilmiah dalam suatu riset sehingga masalah tersebut dapat dianalisis secara ilmiah dengan pola yang telah disistematisasi secara logis dari

---

<sup>27</sup> Dwi Sakti Muhamad Huda, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli Barang Elektronik Secara Online* (Studi Kasus Di Toko Online Kamera bantu)”, Skripsi (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013), hlm. 1.

fakta-fakta empiriknya serta menggunakan yuridis formal sebagai pendekatan risetnya.

Di dalam penelitian ini diperlukan adanya beberapa teori untuk membantu memilih salah satu metode yang paling relevan terhadap permasalahan yang diajukan. Dalam rangka mencari jawaban atas permasalahan yang penulis ajukan pada rumusan masalah, maka metode penelitian menjadi aspek yang sangat penting guna memperoleh data yang relevan. Untuk mencapai tujuan tersebut maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### 1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan normatif sosiologis yaitu penelitian yang mengkaji tentang implementasi dari suatu ketentuan hukum islam secara empiris/sosiologis dengan jelas pada objeknya. Pada pendekatan penelitian ini merupakan penelitian hokum yang menggunakan data skunder sebagai data awal, kemudian dilanjutkan dengan data primer yang dilakukan dilapangan guna mendapatkan keefektifan suatu hukum dan penelitian yang akan dicari penyebab dan permasalahannya. Pengumpulan data yang diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara yang berkaitan dengansistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah subsidi PT. Aiman Putra Kontruksi.

#### 2. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Menurut Supardi dalam bukunya Ekonomi dan Bisnis bahwa penelitian deskriptif adalah jenis penelitian ini dilakukan pada taraf atau kadar kajian dan analisis semata-mata ingin menetapkan suatu gejala/pertanda dan keadaan sebagaimana adanya. Hasil penelitian dan

kesimpulan yang diambil semata-mata menggambarkan dan memaparkan suatu gejala ataupun peristiwa yang terjadi seperti apa adanya.<sup>28</sup>

### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

#### a. Data Primer

Data primer yaitu jenis data yang diperoleh dan diteliti dari sumber utamanya (sumber asli) dan merupakan data murni yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan secara langsung yang masih membutuhkan pengolahan kembali oleh peneliti.<sup>29</sup> Data primer yang diperoleh dari penelitian ini merupakan hasil wawancara langsung dengan sumber utama yaitu dengan mewawancarai pihak PT Aiman Putra Kontruksi, agen dari kantor PT Aiman Putra Kontruksi, nasabah atau pemegang polis asuransi perumahan bersubsidi di kawasan Kota Banda Aceh yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

#### b. Data Sekunder

Data skunder merupakan pendekatan penelitian yang menggunakan data-data yang telah ada. Selanjutnya dilakukan proses analisa terhadap data tersebut sesuai dengan tujuan penelitian. Data skunder dalam penelitian ini adalah bahan pendukung seperti (*library research*)<sup>30</sup> buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan judul penelitian, skripsi, jurnal, artikel dan dokumen lainnya. Data skunder merupakan data

---

<sup>28</sup> Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 27.

<sup>29</sup> Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 122.

<sup>30</sup> *Library research* adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitiannya.

pendukung bagi data primer yang diharapkan sebagai pelengkap data penelitian.<sup>31</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data penelitian yang digunakan untuk memperoleh semua informasi. Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data, di antaranya:

##### a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan cara bertanya langsung. Dalam wawancara terjadi interaksi komunikasi antara pihak peneliti selaku penanya dan responden selaku pihak yang diharapkan memberikan jawaban.<sup>32</sup> Dalam penelitian ini peneliti akan melakukan wawancara dengan pihak PT Aiman Putra Kontruksi, agen dari kantor PT Aiman Putra Kontruksi, nasabah atau pemegang polis asuransi perumahan bersubsidi.

##### b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses pemberian atau pengumpulan data dari hasil keterangan seperti gambar. Dalam penelitian ini, pengambilan data dilakukan dengan kamera Smartphone dan Internet.

##### c. Pengamatan (Observasi)

Observasi atau pengamatan yang penulis lakukan dengan pengamatan secara teliti terhadap objek penelitian dan sistematis.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 225.

<sup>32</sup> Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

<sup>33</sup> Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 27.

Observasi yang penulis lakukan dengan cara mengamati objek penelitian berupa analisis terhadap keberadaan unsur *khiyar syarat*.

#### 5. Instrument Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi sistematis. Instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan teknik wawancara adalah buku tulis, pulpen, alat perekam untuk mencatat serta merekam keterangan-keterangan yang disampaikan oleh pihak informan serta data/keterangan yang berkaitan dengan topik pembahasan.

#### 6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam suatu uraian dasar yang keseluruhan ini bertujuan untuk menemukan suatu jawaban sebagai tujuan dari penelitian. Sehingga menghasilkan data yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan. Untuk melakukan analisis data dibutuhkan tahapan-tahapan sebagai berikut:

##### a. Klarifikasi Data

Klasifikasi data ini dilakukan untuk memilah dan mengelompokkan data sehingga data-data tersebut dapat diketahui sumber primer dan sumber sekunder. Demikian juga data yang diperoleh melalui interview ataupun melalui observasi.

##### b. Penelitian Data

Seluruh data yang telah dikumpulkan harus dilakukan penilaian agar diketahui tingkat akurasi dan objektivitasnya, sehingga dengan penilaian tersebut akan lebih memudahkan proses analisis data.



### c. Interpretasi Data

Interpretasi data penulis lakukan sebagai tahapan akhir dari analisis data. Pada interpretasi data ini penulis melakukan penafsiran dan pembahasan terhadap semua informasi yang telah terkumpul. Sehingga diketahui tingkat validitas data.

### 7. Pedoman Penulisan

Sementara pedoman dalam penulisan karya ilmiah ini mengacu pada buku Panduan Penulisan Skripsi, yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh tahun 2019. Melalui pedoman tersebut, penulis berupaya menyusun karya ilmiah yang sistematis dan mudah dipahami oleh pembaca.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Dalam penelitian ini penulis akan memaparkan isi kandungan karya ilmiah agar mudah dipahami secara utuh, maka penulis menuangkan pokok-pokok pikiran dari karya ilmiah ini dalam sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab, yang tersusun sebagai berikut :

Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi tentang beberapa hal yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teoritis mengenai pengertian dan dasar hukum khiyar syarat, pendapat ulama tentang bentuk khiyar syarat, pendapat fuqaha tentang tempo waktu dalam khiyar syarat, tanggung jawab para pihak dalam penerapan khiyar syarat, konsekuensi implementasi khiyar syarat.

Bab tiga merupakan pembahasan yang meliputi hasil penelitian yang dilakukan penulis, yaitu gambaran umum tentang rumah bersubsidi pada pt

aiman putra kontruksi, mekanisme *klaim* asuransi pada pihak pt aiman putra kontruksi, realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen pada pt aiman putra kontruksi, perspektif *khiyar syarat* sistem *klaim* asuransi pada pembelian rumah bersubsidi pada pt aiman putra kontruksi.

Bab empat merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan penelitian yang berisi kesimpulan dan pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran-saran yang berkenaan dengan penelitian ini dianggap perlu oleh penulis yang menyempurnakan penelitian ini.



## BAB DUA

### KONSEP *KHIYAR* SYARAT DALAM *KLAIM* ASURANSI PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI MENURUT *FIQH MUAMALAH*

#### A. Pengertian dan Dasar Hukum *Khiyar*

*Khiyar* secara bahasa merupakan masdarnya *khaiyara yukhairu*. Sedangkan menurut istilah yaitu mencari yang baik dari dua urusan baik berupa meneruskan akad atau membatalkannya. Dari sini terlihat bahwa makna secara istilah tidak begitu berbeda dengan maknanya secara bahasa. Oleh sebab itu, sebagian ulama terkini mereka mendefinisikan *khiyar* secara syar'i sebagai "hak orang yang berakad dalam membatalkan akad atau meneruskannya karena ada sebab-sebab secara syar'i yang dapat membatalkannya sesuai dengan kesepakatan ketika berakad."<sup>34</sup> Pembahasan al-*khiyar* dikemukakan para ulama fiqh dalam permasalahan yang menyangkut transaksi dalam bidang perdata khususnya transaksi ekonomi, sebagai salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika terjadi beberapa persoalan dalam transaksi dimaksud.<sup>35</sup>

Secara terminologi para ulama *fiqh* mendefinisikan al-*khiyar* dengan:

"Hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan segala transaksi untuk menlangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi".<sup>36</sup>

Hak *khiyar* ditetapkan dalam syariat islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi dapat tercapai dengan sebaik-baiknya.

---

<sup>34</sup>Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, (Jakarta: AMZAH 2014), hlm. 99.

<sup>35</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 97.

<sup>36</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 129

M. Abdul Mujieb, mendefinisikan *khiyar* sebagai hak memilih atau menentukan pilihan antara dua hal bagi pembeli dan penjual, apakah akad jual beli diteruskan atau dibatalkan.<sup>37</sup> Jadi dengan demikian para pihak yang akan melangsungkan akad boleh menentukan untuk melanjutkan atau membatalkannya akad. Menurut Abdurahman Al-Jiziri, dalam soal jual beli dan lainnya *khiyar*, hak pilih terhadap salah satu dari dua hal yang paling baik. Yang dimaksud dengan dua hal adalah mengurungkan jual beli dan melangsungkannya. Jadi orang yang melakukan akad jual beli boleh memilih yang terbaik diantara dua pilihan.<sup>38</sup>

Menurut Mustafa al-khin dan Wahhab Zuhayli, *khiyar* yaitu hak pilih yang diberikan syara' bagi salah satu atau kedua pihak yang melakukan kontrak jual beli untuk meneruskan atau membatalkan kontrak yang telah disetujui.<sup>39</sup> Para ulama menyatakan bahwa hak *khiyar* merupakan hak yang telah melekat dalam akad karena itu walau pun dalam pelaksanaan akad *khiyar* tidak dinyatakan secara jelas akan tetapi hak untuk *khiyar* tetap ada.<sup>40</sup>

Berakhirnya akad dalam bentuk *khiyar* dilakukan dalam sebuah perjanjian diawal akad namun para ulama menyatakan bahwa hak *khiyar* merupakan hak yang telah melekat dalam akad karena itu walaupun dalam pelaksanaan akad *khiyar* tidak dinyatakan secara jelas akan tetapi hak untuk *khiyar* tetap ada.<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 97.

<sup>38</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, (Jakarta: AMZAH 2014), hlm. 99.

<sup>39</sup> Ridwan Nurdin dan Azmil Umur (ed.), *Hukum Islam Kontemporer (Praktek Masyarakat Malaysia dan Indonesia)*, (Banda Aceh: Bandar Publishing, 2015), hlm. 224.

<sup>40</sup> *Ibid.*, hlm. 60.

<sup>41</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010), hlm. 60

Hak tersebut dipastikan untuk dapat dipergunakan oleh para pihak dalam melakukan transaksi. Hukum asal jual beli adalah mengikat (lazim), karena tujuan dari jual beli memindahkan kepemilikan. Hanya saja syariat menetapkan hak *khiyar* dalam jual beli sebagai bentuk kasih sayang terhadap kedua pelaku akad.<sup>42</sup>

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *khiyar* ialah suatu kekuasaan yang diberikan oleh syara' untuk memilih melanjutkan atau membatalkan akad jual beli. Diadakannya *khiyar* oleh syara' agar kedua belah pihak dapat memikirkan lebih jauh kemaslahatan masing-masing dari akad jual belinya, supaya tidak menyesal dikemudian hari, dan tidak merasa tertipu.

Dasar Hukum *Khiyar*. Pada dasarnya akad jual beli pasti mengikat kedua belah pihak, akan tetapi terkadang menyimpang dari ketentuan dasarnya. Menurut ulama fiqh, status *khiyar* diisyaratkan atau dibolehkan karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.<sup>43</sup> Suatu jual beli harus dilaksanakan atas dasar suka sama suka, saling rela antara kedua belah pihak. Akan tetapi, kerelaan dalam akad dapat dilihat dari segi terpenuhi atau tidaknya segala hak dari masing-masing pihak yang berakad.

Jumhur ulama mengusung kebolehan mensyaratkan *khiyar* dengan dalil al-quran, sunah dan logika. Adapun dalil al-quran diantaranya firman Allah Swt:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ ...

---

<sup>42</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 181.8

<sup>43</sup> Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 129.

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli”.<sup>44</sup>

Jual beli dalam ayat diatas merupakan kata umum untuk mencakup semua jenis jual beli termasuk juga jual beli yang ada *khiyar* syarat didalamnya, dengan begitu dia menjadi halal.<sup>45</sup> Adapun sunnahnya antara lain:

قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِذَا أَنْتَ بَايَعْتَ فَقُلْ لَا خِلَابَةَ. ثُمَّ أَنْتَ فِي كُلِّ سَلْعَةٍ ابْتَعْتَهَا بِالْخِيَارِ ثَلَاثَ لَيَالٍ فَإِنْ رَضِيتَ فَأَمْسِكْ وَإِنْ سَخِطْتَ فَارُدِّدْهَا عَلَى صَاحِبِهَا.

Artinya: “ Nabi saw bersabda: Apabila kamu menjual maka katakanlah dengan jujur dan jangan menipu. Jika kamu membeli sesuatu maka engkau mempunyai hal pilih selama tiga hari, jika kamu rela maka ambillah, tetapi jika tidak maka kembalikan kepada pemiliknya.” (HR. Ibnu Majah)<sup>46</sup>

عَنِ ابْنِ عُمَرَ عَنِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ: إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا (كَانَا جَمِيعًا أَوْ يَخِيرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَإِنْ خَيْرَ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ تَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرِكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ

Artinya: “Dari Ibnu Umar ra. dari Rasulullah saw, bahwa beliau bersabda, “Apabila ada dua orang melakukan transaksi jual beli, maka masing-masing dari mereka (mempunyai) hak khiyar, selama mereka belum berpisah dan mereka masih berkumpul atau salah satu pihak memberikan hak khiyarnya kepada pihak yang lain. Namun jika salah satu pihak memberikan hak khiyar kepada yang lain lalu terjadi jual beli, maka jadilah jual beli itu, dan jika mereka telah berpisah sesudah terjadi jual beli itu, sedang salah seorang di antara mereka tidak (meninggalkan) jual belinya, maka jual beli telah terjadi (juga).” (HR. Al.Bukhari dan Muslim)”<sup>47</sup>

<sup>44</sup> QS Al-Baqarah (2) 275.

<sup>45</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat...* hlm. 103

<sup>46</sup> Imam As-San’ani, “Subulus Salam,” *Bab Khiyar (Memilih)*(Darul Hadist, n.d.),

h.48.

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 388.



1. Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah bercerita tentang larangan menipu dalam jual belinya, kemudian baginda Nabi berkata padanya: Apabila kamu menjual maka katakanlah dengan jujur dan jangan menipu. Jika kamu membeli sesuatu maka engkau mempunyai hal pilih selama tiga hari, jika kamu rela maka ambillah, tetapi jika tidak maka kembalikan kepada pemiliknya.<sup>48</sup>
2. Hadits yang diriwayatkan dari Rasulullah bahwa beliau bersabda: “orang-orang mukmin itu terikat dengan syarat-syarat mereka.” Dan dalam riwayat yang lain: “orang-orang islam terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal.” Petunjuk dalil dari hadis di atas bahwasanya Nabi Saw telah menyerahkan urusan syarat kepada orang-orang muslim seperti apa yang mereka suka, dan mewajibkan kepada mereka untuk memenuhinya selama syarat itu tidak menghalalkan yang haram, melarang yang mubah, dan syarat *khiyar* masuk dalam lafal umum ini, karena kedua belah pihak telah ridha, tidak mengharamkan yang halal dan mengharamkan yang haram.<sup>49</sup>

Setelah melihat uraian dalil dan argumentasi semua pengusung pendapat diatas tentang *khiyar* syarat dapat disimpulkan bahwa menurut pendapat jumbuh ulama *khiyar* syarat dibolehkan demi kemaslahatan keduabelah pihak yang berakad guna tidak ada pihak yang dirugikan dikemudian hari selama kegiatan transaksi yang dilakukan masih bersifat halal maka dibolehkan oleh syara' untuk melakukannya.

## **B. Pendapat Ulama tentang bentuk *Khiyar***

Pada dasarnya *khiyar* sangat banyak macamnya, sehingga terjadi perbedaan pendapat antara kalangan ulama mengenai jumlahnya. *khiyar* dalam mazhab Hanafi menyebutkan ada tujuh belas macam *khiyar*, yaitu *khiyar* syarat, ru'yah, aib, sifat, naqd, ta'yin, ghabn dan taghrir ketujuh *khiyar* ini adalah yang disebutkan dalam kitab al-majallah (300-360), *khiyar* kammiyah, istihqaq, taqhrir fi'il, kasyful hal, khianat dalam

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, hlm. 104

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 105.

murabahah dan tauliyah, memisahkan transaksi dengan kerusakan sebagian barang dagangan, membolehkan akad fudhuli, barang dagangan memiliki kaitan dengan hak orang lain dengan sebab disewakan atau digadaikan.

*Khiyar* dalam mazhab Maliki, *khiyar* ada dua macam, pertama *khiyar tarawwi*, yaitu memperhatikan dan melihat, untuk kedua belah pihak atau yang lainnya. *Khiyar* ini adalah *khiyar* syarat dan yang dimaksudkan oleh lafal *khiyar* ketika dinyatakan secara umum. Kedua *khiyar naqishah*, yaitu *khiyar* yang penyebabnya adalah kekurangan dalam barang dagangan seperti cacat atau *istisqaq*. Dan disebut juga hukmi, karena ia yang menyebabkan adanya hukum.<sup>50</sup> *Khiyar* dalam mazhab imam Syafi'i terbagi menjadi dua macam, yaitu *khiyar tasyahhi* dan *khiyar naqishah*.

*Khiyar tasyahhi* adalah apa yang diberikan oleh dua pelaku akad dengan pilihan dan keinginan mereka tanpa bergantung pada kehilangan suatu hal dalam barang dagangan. Sedangkan *khiyar naqishah* sebabnya perbedaan lafal dan taghrir dalam bentuk perbuatan atau kebiasaan. Menurut mazhab imam Hambali *khiyar* terbagi kepada delapan macam, yaitu *khiyar majlis*, *syarat*, *ghabn*, *tadlis*, *aib*, *khianat*, *khiyar* perselisihan dua pelaku akad dalam harga serta penyewa dan yang menyewakan dalam upah, dan *khiyar pemisahan transaksi*.<sup>51</sup>

Namun pada umumnya dalam buku *fiqh khiyar* dibagi menjadi 5 macam yaitu: *khiyar syarat*, *khiyar ta' yin*, *khiyar aib*, *khiyar ru' yah* dan *khiyar majlis*. Hak *khiyar* yang timbul karena kesepakatan pihak akad (*Khiyar Iradiyah*). Jadi, hak *khiyar* ini tidak terjadi dengan sendirinya, tetapi terjadi karena keinginan pihak-pihak. Jika pihak akad tidak

---

<sup>50</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*...hlm. 182.

<sup>51</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*...hlm. 183.

menginginkan dan tidak menyepakati ada *khiyar*, maka hak *khiyar* menjadi tidak ada, dan selanjutnya akad berlaku efektif dan tidak bisa dibatalkan. *Khiyar* yang termaksud dalam kategori ini yaitu *khiyar syarat* dan *khiyar ta'yun*.<sup>52</sup> Hak *khiyar* yang melekat dalam akad (*Khirayat Hukmiyah*). *Khiyar* ini diadakan untuk memenuhi hajat (maslahat) pihak akad, maka *khiyar* ini ada tanpa membutuhkan persetujuan pihak-pihak akad. *Khiyar* yang termaksud dalam kategori ini, *khiyar majlis*, *khiyar 'aib* dan *khiyar ru'yah*.<sup>53</sup> Berikut ini merupakan penjelasan macam-macam *khiyar*:

### 1. *Khiyar Syarat*

*Khiyar syarat* yaitu hak pilih yang ditetapkan bagi salah satu pihak yang berakad atau keduanya atau bagi orang lain untuk meneruskan atau membatalkan jual beli, selama masih dalam tenggang waktu yang ditentukan.<sup>54</sup> Misalnya, pembeli mengatakan “saya beli barang ini dari engkau dengan syarat saya berhak memilih antara meneruskan atau membatalkan akad selama satu minggu.”<sup>55</sup>

Menurut pendapat ulama Hanabillah, tenggang waktu diserahkan kepada para pihak karena *khiyar* ini diisyaratkan untuk kelegaan hati para pihak yang boleh dimusyawarahkan, mengingat kemungkinan tenggang waktu tiga hari tidak memadai bagi mereka.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 112.

<sup>53</sup> Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 130.

<sup>54</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amhaz, 2010), hlm. 216.

<sup>55</sup> Abdullah Adurrahman AluBassalam, *Syarah Pilihan Bukhari Muslim*, diterjemahkan

oleh Kathur Suhardi, dari judul asli *Taisirul Alam Syarh Umdatul-Ahkam*, (Jakarta: PT. Darul Fatah, 2011), Cet 10, hlm. 672.

<sup>56</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Kencana, 2016) hlm.

Adapun pengertian *khiyar* syarat menurut ulama fiqh, ialah Suatu keadaan yang membolehkan salah seorang yang akad atau masing-masing yang akad atau selain kedua belah pihak yang akad memiliki hak atas pembatalan atau penetapan akad selama waktu ditentukan.”<sup>57</sup>

Seluruh ahli fiqh sepakat bahwa *khiyar* syarat ini dibolehkan dengan tujuan untuk memelihara hak-hak para pihak dari unsur penipuan yang mungkin terjadi. <sup>58</sup> *Khiyar* syarat dikelompokkan menjadi dua, yaitu *khiyar* masyru’ (diisyaratkan) dan *khiyar* fasid (rusak). Berikut merupakan penjelasan dari kedua *khiyar* tersebut:

- a. *Khiyar* masyruk *Khiyar* yang diisyaratkan adalah *khiyar* yang ditetapkan batasan waktunya. Hal ini didasarkan pada hadis Rasulullah SAW. tentang riwayat Hibban Ibn Munqid yang menipu dalam jual beli, kemudian perbuatannya itu dilaporkan kepada Rasulullah SAW., lalu beliau bersabda yang Artinya: “Jika kamu bertransaksi (jual beli), katakanlah, tidak ada penipuan dan saya *khiyar* selama tiga hari.” (HR. Muslim).<sup>59</sup>

Selain itu, karena terdapat kebutuhan masyarakat pada akad *khiyar* ini untuk mencegah penipuan (ghabn). *Khiyar* syarat dibolehkan menurut jumhur ulama Hanafiyah, Syafi’iyah dan ulama lainnya, baik syarat itu untuk pelaku akad maupun untuk yang lainnya.<sup>60</sup>

- b. *Khiyar* rusak Menurut pendapat paling masyhur dikalangan ulama Hanafiyah, Syafi’iyah dan Hanabillah, *khiyar* yang tidak jelas batasan waktunya tidak sah, seperti pernyataan, “saya beli

---

<sup>57</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 104

<sup>58</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 122.

<sup>59</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 105.

<sup>60</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 194

barang ini dengan syarat saya *khiyar* selamanya.” Perbuatan ini mengandung unsur jahalah (ketidakjelasan).<sup>61</sup>

Adapun syarat-syarat *khiyar* syarat sebagai berikut:

- a. Menurut jumbuh, hak *khiyar* itu berlaku dengan diisyaratkan dan disepakati dalam akad.
- b. *Khiyar* syarat ini berlaku dalam akad-akad yang lazim yang bisa di *fasakh* dan tidak diisyaratkan ada serah terima (*taqabudh*) di majlis (seperti akad *sharf* dan *salam*), baik sifat *luzum* itu menjadi hak seluruh pihak akad atau sebagian pihak akad.
- c. Para *fuqaha* sepakat, bahwa *khiyar* ini harus dibatasi waktunya hingga waktu tertentu. Apabila jangka waktu *khiyar* ini tidak jelas atau tanpa batasan, maka *khiyar* menjadi tidak sah.
- d. Abu Hanifah membatasi waktu *khiyar* ini selama tiga hari, Hanabillah dan sebagian *fuqaha* Hanafiyah menentukan batasan disepakati oleh pihak-pihak akad, sedangkan Malikiyah menyerahkan kepada kesepakatan pihak akad dengan catatan tidak melebihi kebiasaan.<sup>62</sup>

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tenggang waktu ditentukan sesuai dengan keperluan dan keperluan itu boleh berbeda untuk setiap objek akad. Untuk buah-buahan *khiyar* tidak boleh lebih dari satu hari. Untuk pakaian dan hewan, mungkin cukup tiga hari. Untuk objek lainnya seperti tanah dan rumah diperlukan waktu lebih lama.<sup>63</sup>

*Khiyar* asy-syarat, menurut para pakar fiqh, akan berakhir apabila:

---

<sup>61</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 105.

<sup>62</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah...*, hlm. 122.

<sup>63</sup> Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 134.



- a. Akad dibatalkan atau dianggap sah oleh pemilik hak *khiyar*, baik melalui pernyataan maupun tindakan,
- b. Tenggang waktu *khiyar* jatuh tempo tanpa pernyataan batal atau diteruskan jual beli itu dari pemilik *khiyar*, dan jual beli menjadi sempurna dan sah,
- c. Objek yang diperjualbelikan hilang atau rusak ditangan yang berhak *khiyar*. Apabila *khiyar* milik penjual, maka jual beli menjadi batal, dan apabila *khiyar* menjadi hak pembeli, maka jual beli itu menjadi mengikat, hukumnya berlaku dan tidak boleh dibatalkan lagi oleh pembeli,
- d. Terdapatnya pertambahan nilai objek yang diperjualbelikan di tangan pembeli dan hak *khiyar* ada ada di pihaknya. Apabila penambahan itu berkait erat dengan objek jual beli dan tanpa campur tangan pembeli, seperti rumah diatas tanah yang menjadi objek jual beli, maka hak *khiyar* menjadi batal. Akan tetapi, apabila tambahan itu bersifat terpisah dari objek yang diperjualbelikan, seperti anak kambing yang lahir dan buah-buahan dikedun, maka hak *khiyar* tidak batal, karena objek jual beli dalam hal ini adalah kambing atau tanah dan pohon, bukan hasil yang lahir dari kambing atau pohon itu.
- e. Menurut ulama Hanafiyah dan Hanabilah, *khiyar* juga berakhir dengan wafatnya pemilik hak *khiyar*, karena hak *khiyar* bukanlah hak yang boleh diwariskan.<sup>64</sup> Menurut ulama Malikiyah dan Syafi'iyah hak *khiyar* tidak batal tetapi menjadi haknya ahli waris.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 135.

<sup>65</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 109



## 2. *Khiyar at-Ta'yin*

Yang dimaksud dengan *khiyar at-ta'yin* yaitu hak pilih bagi pembeli dalam menentukan barang yang menjadi objek kontrak pada waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.<sup>66</sup> *Khiyar at-ta'yin* berlaku apabila objek kontrak hanya satu dari sekian banyak barang yang berbeda kualitas, harganya dan satu pihak pembeli misalnya diberikan hak untuk menentukan mana yang akan dipilihnya. Dengan kata lain *khiyar at-ta'yin* dibolehkan apabila identitas barang yang menjadi objek kontrak belum jelas. Oleh sebab itu, *khiyar at-ta'yin* berfungsi untuk menghindarkan agar kontrak tidak terjadi terhadap sesuatu yang tidak jelas (*majhul*).<sup>67</sup> Contohnya, seorang penjual berkata kepada pembelinya: “saya jual salah satu diantara baju ini kepada kamu, dan kamu bisa memilih diantara baju-baju tersebut”. Jika pembeli telah memilih salah satunya, maka objek beli menjadi jelas diketahui.

Ulama Hanafiyah membolehkannya berdasarkan istihsan karena kebutuhan masyarakat pada hal tersebut. Hal ini sekalipun terdapat ketidakjelasan (*jalalah*) sebagai pengamalan terhadap kemaslahatan dan kebiasaan (*adat*) karena kebutuhan untuk memilih sesuatu yang lebih cocok dan pantas.

Ulama Hanafiyah memperbolehkan *khiyar at-ta'yin*, mengemukakan beberapa syarat untuk sahnya *khiyar*, yaitu:

- a. Pilihan dilakukan terhadap barang sejenis yang berbeda kualitas dan sifatnya,
- b. Tenggang waktu untuk *khiyar at-ta'yin* itu harus ditentukan yaitu, menurut Imam Abu Hanifah (80-150 H/699-767 M), tidak lebih

---

<sup>66</sup> Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah...*, hlm. 124.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 125.

dari tiga hari. Menurut ulama Hanafiyah, hanya berlaku dalam transaksi yang bersifat pemindahan hak milik yang berupa materi dan mengikat bagi kedua belah pihak, seperti jual beli.<sup>68</sup>

- c. Penjual menyetujui dengan jelas atas *khiyar ta'yin*, seperti berkata pada pembeli “saya jual kepadamu salah satu dari dua atau tiga barang ini, dengan syarat kamu memilih salah satunya.” Jika pembeli tidak menyetujuinya, maka jual belinya tidak sah karena terdapat unsur ketidakjelasan (*jahalah*).
- d. jual beli itu terjadi pada barang-barang yang bernilai (*qimiy*), seperti jenis-jenis pakaian dan furnitur, bukan pada barang-barang yang memiliki varian serupa (*mitsly*), seperti kitab-kitab cetakan baru, karena tidak ada faedahnya memilih kitab-kitab tersebut, karena tidak ada perbedaannya.<sup>69</sup>

Hukum dari *khiyar ta'yin* pertama, wajib menjual salah satu barang dagangan yang belum ditentukan yang telah disepakati dan pemilik hak *khiyar* wajib menentukan barang dagangan yang akan di ambilnya pada akhir masa *khiyar* yang telah ditentukan dan membayar harganya. Kedua, menurut ulama Hanafiyah *khiyar* ini boleh diwariskan, jika orang yang memiliki hak *khiyar* meninggal sebelum adanya penentuan (barang), maka ahli warisnya juga memiliki hak *khiyar* untuk menentukan salah satu barang yang belum ditentukan tersebut dan membayar harganya. Ketiga, rusak atau cacat salah satu barang dagangan atau seluruhnya.

Jika salah satu dari dua barang dagangan rusak, maka barang yang lainnya ditentukan sebagai barang yang dijual, dan sisanya menjadi amanah di tangan pembeli. Jika kedua barang dagangan tersebut rusak

<sup>68</sup> Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 132.

<sup>69</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 186

secara bersamaan, maka pembeli mengganti setengah harga dari setiap barang dagangan tersebut karena belum ada penentuan. Jika kedua barang dagangan tersebut rusak secara berurutan, maka barang yang pertama ditentukan sebagai barang yang dijual. Jika kedua belah pihak berselisih dalam hal barang yang rusak duluan, maka perkataan yang dibenarkan adalah perkataan pembeli yang disertai dengan sumpahnya, tetapi bukti penjual lebih utama.

### 3. *Khiyar al-Majlis*

*Khiyar al-majlis* yaitu hak pilih bagi kedua belah pihak yang berakad untuk membatalkan akad, selama keduanya masih berada dalam majlis akad (di ruangan toko) dan belum berpisah badan. Artinya, suatu transaksi baru dianggap sah apabila kedua belah pihak yang melaksanakan akad telah berpisah badan atau salah seorang di antara mereka telah melakukan pilihan untuk menjual dan atau membeli.<sup>70</sup> Hak pilih ini hanya berlaku selama kedua belah pihak masih berada dalam satu majelis yang sama (tempat berlangsungnya akad jual beli) dan belum berpindah tempat atau berpisah badan. Namun apabila keduanya telah berpisah dari tempat tersebut maka tidak berlaku *khiyar majlis* bagi mereka. Menurut pendapat yang kuat, bahwa yang dimaksud berpisah yaitu disesuaikan dengan kondisi kebiasaan setempat.<sup>71</sup>

Dasar hukum adanya *khiyar al-majlis* adalah sabda Rasulullah saw. yang artinya “Dari Abdullah ibn ‘Umar Rasulullah Saw Bersabda: “Apabila dua orang melakukan akad jual beli, maka masing-masing

<sup>70</sup> Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah*..., hlm. 130.

<sup>71</sup> Abdul Rahman Ghazaly. dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 100.

pihak mempunyai hak pilih, selama keduanya belum berpisah badan.” (HR. Bukhari dan Muslim).

Para pakar hadis menyatakan bahwa yang dimaksud Rasulullah saw, dengan kalimat “berpisah badan” adalah setelah melakukan akad jual beli, barang diserahkan kepada pembeli dan harga barang diserahkan kepada penjual. Imam an-Nawawi, muhadis dan pakar fiqh Syafi’i, mengatakan bahwa untuk menyatakan penjual dan pembeli telah berpisah badan, seluruhnya diserahkan sepenuhnya kepada kebiasaan masyarakat setempat dimana jual beli itu berlangsung.<sup>72</sup>

Menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabillah, berpendapat bahwa masing-masing pihak yang melakukan akad berhak mempunyai *khiyar al-majlis*, selama mereka masih dalam majelis akad. Sekalipun akad telah sah dengan adanya ijab (ungkapan jual dari penjual) dan qabul (ungkapan beli dari pembeli), selama keduanya masih dalam majelis akad, maka masing-masing pihak berhak untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli itu, karena akad jual beli ketika itu dianggap masih belum mengikat. Akan tetapi, apabila ijab dan qabul masing-masing pihak tidak menggunakan hak *khiyar*-nya dan mereka berpisah badan, maka jual beli itu dengan sendirinya menjadi mengikat, kecuali apabila masing-masing pihak sepakat menyatakan bahwa keduanya masih berhak dalam jangka waktu tiga hari untuk membatalkan jual beli itu.<sup>73</sup> Alasan yang mereka kemukakan adalah hadist Rasulullah saw yang diriwayatkan oleh iman al-Bukhari dan Muslim di atas.

---

<sup>72</sup> Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (sistem Transaksi Dalam Islam)*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 177.

<sup>73</sup> Nasroen Haron, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 131.

#### 4. *Khiyar al-aib*

*Khiyar al-Aib* yaitu hak yang diberikan oleh pembeli untuk membatalkan atau melangsungkan jual beli bagi kedua belah pihak yang berakad, apabila terdapat cacat pada objek yang telah dibelinya sehingga dapat menurunkan nilai barang tersebut.<sup>74</sup> Apabila seseorang menemukan kekurangan pada barang yang telah dibelinya atau barang tersebut tidak sesuai dengan informasi yang diperoleh, ketika melangsungkan akad, maka pembeli tersebut berhak atas *khiyar*. Pembeli tersebut dapat mengembalikan barang tersebut atau mengambil ganti rugi yang pantas dengan menunjukkan bukti berupa barang cacat tersebut kepada penjual. Dalil yang menjadi landasan hukum *khiyar aib* berupa sabda Rasulullah saw, “seorang muslim adalah saudara bagi muslim lainnya.

Tidak halal bagi seorang muslim menjual pada saudaranya sebuah barang yang terdapat cacat didalamnya, kecuali jika dia menjelaskan padanya. Selain itu, diriwayatkan oleh Nabi saw. lewat di depan seseorang yang menjual makanan, kemudian beliau memasukkan tangannya dalam makanan tersebut, dan ternyata makanan tersebut basah, maka beliau pun bersabda, “Barang siapa menipu kami, maka dia bukanlah termaksud golongan kami.

Adapun konsekuensi hukum jual beli sesuatu yang cacat adalah tetapnya kepemilikan barang untuk pembeli, karena rukun jual beli terbebas dari syarat. Akan tetapi ditetapkan dalam jual beli secara dilalah syarat selamatnya barang dari cacat. Jika tidak terpenuhi syarat keselamatan barang maka akadnya terpengaruh dalam kelazimannya, bukan dalam asal hukumnya. Hal ini berbeda dengan *khiyar* syarat yang

---

<sup>74</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalat...*, hlm 136.



ditetapkan atasnya berada pada asal hukumnya, sehingga ia mencegah tercapainya hukum akad jual beli dalam masa *khiyar*. Konsekuensi hukum jual beli sesuatu yang cacat adalah bahwa ia memberikan kepemilikan yang tidak mengikat (*ghair lazim*), karena pada umumnya keselamatan dua ganti (barang dan harganya) dituntut dalam akad *mu'awadhah*. Oleh karena itu keselamatannya disyaratkan dalam akad secara dilalah (secara implisit), sehingga ia seperti disyaratkan dengan *nash*. Jika sifat keselamatan tidak terdapat dalam dua ganti (barang dan harganya), maka pelaku akad memiliki hak *khiyar*, sehingga akadnya menjadi tidak lazim.

##### 5. *Khiyar ar-Ru'yah*

*Khiyar ar-ru'yah* yaitu hak pilih bagi pembeli untuk menyatakan berlaku atau batal jual beli yang ia lakukan terhadap suatu objek yang belum ia lihat ketika akad berlangsung. Jumhur ulama fiqh yang terdiri atas ulama Hanafiyah, Malikiyah, Hanabilah dan Zahiriyah menyatakan bahwa *khiyar ar-ru'yah* diisyaratkan dalam islam berdasarkan sabda Rasulullah saw, yang mengatakan: "Siapa yang membeli sesuatu yang belum ia lihat, maka ia berhak *khiyar* apabila telah melihat barang itu". (HR. ad-Daruqutni dari Abu Hurairah). Akad seperti ini menurut mereka boleh terjadi disebabkan objek yang akan dibeli itu tidak ada di tempat berlangsungnya akad, atau karena sulit dilihat seperti ikan kaleng (*sardencis*). *Khiyar ar-ru'yah*, menurut mereka mulai berlaku semenjak pembeli melihat barang yang akan dia beli.<sup>75</sup>

Jumhur ulama mengemukakan beberapa syarat berlakunya *khiyar ar-ru'yah*, yaitu:

---

<sup>75</sup> Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2008), hlm. 67.



- a. Objek yang dibeli tidak dilihat pembeli ketika akad berlangsung,
- b. Objek akad itu berupa materi, seperti tanah, rumah dan kendaraan,
- c. Akad itu sendiri mempunyai alternatif untuk dibatalkan, seperti jual beli dan sewa-menyawa.<sup>76</sup>

Ulama Hanafiyah membolehkan *khiyar ru'yah* dalam membeli sesuatu yang belum dilihat oleh pembeli. Pembeli diberi hak *khiyar* jika telah melihatnya, jika menghendaki pembeli dapat mengambil barang dengan seluruh harganya, dan jika menghendaki dia pembeli bisa menolaknya. Demikian juga jika pembeli berkata, “saya tidak rela,” kemudian pembeli melihatnya, maka ia juga boleh mengembalikannya. Hal itu karena *khiyar* ini tergantung pada penglihatan (*ru'yah*). Selain itu karena kerelaan terhadap sesuatu sebelum mengetahui sifat-sifatnya tidak dapat tercapai, sehingga perkataan “saya tidak rela” tidak dianggap sebelum adanya *ru'yah* (melihatnya). Hal ini berbeda jika dia mengatakan, “saya menolaknya.” Adapun hadist yang berkaitan dengan *khiyar ru'yah* ini, sabda Rasulullah yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah dan Ibnu Abbas ra, “Barangsiapa membeli sesuatu yang belum dilihatnya, maka ia memiliki hak *khiyar* jika melihatnya.”<sup>77</sup>

Para ulama juga berdalil dengan sebuah riwayat bahwa Utsman bin Affan menjual tanahnya kepada Thalhah bin Abdullah ra., dan keduanya belum melihatnya. Lalu ada yang berkata kepada Thalhah, “kamu telah tertipu.” Utsman menjawab, “Saya memiliki *khiyar*, karena saya membeli sesuatu yang belum saya lihat.” Kemudian keduanya

---

<sup>77</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*...hlm. 224.

melakukan tahkim (arbitrase) dalam masalah tersebut pada Jubair bin Muth'im. Maka dia memutuskan hak *khiyar* ru'yah bagi Thalhah. Makdusnya *khiyar* ini diberikan kepada pembeli, bukan kepada penjual sekalipun dia menjual sesuatu yang belum dilihatnya. Para ulama Hanafiyah tidak memperbolehkan *khiyar* ru'yah bagi penjual meskipun dia menjual barang yang belum dilihatnya. Seperti jika ia mendapatkan warisan barang yang ada di negeri lain, kemudian ia menjualnya sebelum melihatnya, maka jual belinya sah dan tidak ada *khiyar* baginya. Abu Hanifah telah menarik kembali pendapatnya yang dulu bahwa penjual memiliki *khiyar* seperti pembeli. Hal ini pun terjadi juga dalam *khiyar* syarat dan *khiyar* aib.<sup>78</sup> Perbedaan penjual dan pembeli dalam hal ini terletak pada rasional, penjual lebih banyak mengetahui barang yang dijualnya dari pada pembeli, maka tidak ada keperluan memberikan hak *khiyar* kepada penjual. Penjual harus bersikap hati-hati sebelum menjual hingga tidak terjadi penipuan (ghabn) padanya yang menuntutnya memfasakh akad.

Membeli sesuatu yang belum dilihat oleh pembeli adalah tidak mengikat (ghair lazim). Pembeli dapat memilih antara memfasakh jual beli dan menyetujuinya setelah melihat barang, karena tidak melihatnya itu dapat mencegah kesempurnaan transaksi. Di samping karena ketidaktahuan terhadap sifat barang dapat berpengaruh pada kerelaan pembeli, maka hal itu menetapkan hak *khiyar* bagi pembeli untuk menghindari hal yang membuatnya menyesal, baik barang itu sesuai dengan sifat yang disebutkan maupun tidak.

Ulama Malikiyah, Hanabillah dan Syi'ah Imamiyah berpendapat bahwa jual beli itu lazim (mengikat) bagi pembeli jika barang tersebut

---

<sup>78</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 225

sesuai dengan sifat yang disebutkan. Jika tidak sesuai dengan sifat tersebut, maka pembeli memiliki hak *khiyar*. Jual beli dalam *khiyar ru'yah* muncul secara mutlak tanpa terikat oleh syarat apa pun, sehingga secara mafhum ia menjadi lazim (mengikat). Hanya saja, pengembalian dengan *khiyar ru'yah* ditetapkan oleh syara'<sup>79</sup>

### C. Pendapat *Fuqaha* Tentang Tempo Waktu dalam *Khiyar Syarat*

Berkenaan dengan tempo waktu dalam *khiyar*, menurut para ulama yang membolehkannya, Imam Malik berpendapat bahwa masa *khiyar* tidak memiliki batas tertentu secara mandiri, karena masa *khiyar* ditentukan berdasarkan kebutuhan sesuai kebutuhan mengikuti perbedaan barang dagangan. Singkatnya masa *khiyar* berbeda-beda sesuai keragaman barang dagangan. Seperti contoh, satu atau dua hari untuk *khiyar* atas pakaian. Atau sepekan dan lima hari untuk *khiyar* atas budak perempuan. Atau satu bulan untuk *khiyar* atas rumah. Singkatnya menurut Imam Malik tidak boleh ada masa terlalu panjang sehingga di dalamnya muncul kelebihan dari pemilihan barang dagangan.<sup>80</sup>

Tenggang waktu dalam *khiyar syarat*, menurut jumbuh ulama fiqh harus jelas. Apabila tenggang waktu *khiyar* tidak jelas atau bersifat selamanya, maka *khiyar* tidak sah. Menurut ulama Malikiyah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* boleh bersifat mutlak, tanpa ditentukan waktunya. Dalam kasus seperti ini menurut mereka, hakim berhak menentukan tenggang waktu yang pasti atau diserahkan kepada kebiasaan setempat. Apabila kedua belah pihak menyatakan tenggang

<sup>79</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*,... hlm. 228.

<sup>80</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtaashid Jilid 2*, (Jakarta: Pusaka Al-Kautsar, 2016), hlm. 389.

waktu secara mutlak, maka kepastian waktunya diserahkan kepada kebiasaan setempat, atau ditentukan langsung oleh hakim.

Menurut Abu Hanifah, Zufar, kalangan ulama mazhab Syafi'i, kalangan ulama mazhab Zahiri, dan Zaid bin Ali, berpendapat bahwa tidak boleh bagi kedua belah pihak yang berakad atau salah satunya untuk memberikan syarat lebih dari tiga hari untuk barang apa saja, jika keduanya mensyaratkan lebih dari waktu itu akad menjadi rusak. Hal ini sejalan dengan hadis tentang kasus Habban ibn Munqiz yang melakukan penipuan dalam jual beli, sehingga para pembeli mengadu kepada Rasulullah saw. ketika itu bersabda sebagai berikut "Apabila seseorang membeli suatu barang, maka katakanlah (pada penjual), "jangan ada tipuan! Dan saya berhak memilih dalam tiga hari." (HR. al-Bukhari dan Muslim dari Umar).

Menurut mereka, ketentuan tenggang waktu tiga hari ini ditentukan syara' untuk kemaslahatan pembeli. Oleh sebab itu, tenggang waktu tiga hari itu harus dipertahankan dan tidak boleh dilebihkan, sesuai dengan ketentuan umum dalam syara' bahwa sesuatu yang ditetapkan sebagai hukum pengecualian, tidak boleh ditambah atau dikurangi, atau diubah. Dengan demikian, menurut mereka, apabila tenggang waktu yang ditentukan itu melebihi dari waktu yang telah ditentukan hadis di atas, maka akad jual belinya dianggap batal. Abu Yusuf (113-182 H/731-798 M) dan Muhammad Ibn al-Hasan as Syaibani (748-802 M), berpendapat bahwa tenggang waktu dalam *khiyar* syarat itu terserah kepada kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan jual beli, sekalipun lebih dari tiga hari. Alasan mereka, *khiyar* itu disyari'atkan untuk kelegaan hati kedua belah pihak dan boleh dimusyawarahkan, kemungkinan tenggang waktu tiga hari tidak memadai bagi mereka. Adapun hadis Habban

diatas, menurut mereka khusus untuk kasus Habban itu, dan Rasulullah saw, menganggap bahwa untuk Habban, tenggang waktu yang diberikan cukup tiga hari. sedangkan untuk orang lain belum tentu cukup tiga hari.

Menurut ulama Hanabillah, *khiyar* diperbolehkan menurut kesepakatan orang yang berakad, baik sebentar maupun lama. Hal itu didasarkan antara lain pada pernyataan Ibn Umar yang memperbolehkan *khiyar* lebih dari sebulan. Selain itu, *khiyar* syarat sangat berkaitan dengan orang yang memberikan syarat. Oleh karena itu, diserahkan kepada orang yang melakukan akad.

Akibat hukum dari keberadaan *khiyar* asy-syarat ada dua yaitu: pertama disepakati oleh seluruh ulama fiqh, bahwa akad yang dilakukan bersifat tidak mengikat bagi pihak yang mempunyai *khiyar*. Jual beli itu boleh ia batalkan dan boleh juga ditegaskan menjadi akad yang mengikat selama tenggang waktu *khiyar* itu. Apabila tenggang waktu *khiyar* habis, tanpa ada pernyataan membeli atau membatalkan jual beli dari pihak yang memiliki hak pilih itu, maka akad dianggap mengikat bagi keduanya dan jual beli itu dipandang sempurna dan sah. dan kedua diperselisihkan.

Adapun akibat hukum dari *khiyar* asy-syarat yang diperselisihkan, menurut Ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa *khiyar* ini menyebabkan terhalangnya akibat hukum yang lahir dari akad itu. Menurut mereka, objek jual beli tidak berpindah milik dari penjual kepada pembeli dan harga barang juga belum menjadi milik penjual. Apabila hak *khiyar* hanya dimiliki oleh pembeli, maka barang yang diperjualbelikan itu belum berpindah dari miliknya ke tangan penjual. Sedangkan harga barang berhak di terima penjual, karena bagi pembeli, akad itu bersifat mengikat, sedangkan bagi penjual akad itu tidak



mengikat disebabkan ada *khiyar* asy-syarat yang ditentukan. Apabila yang memiliki hak *khiyar* adalah pembeli, maka harga barang belum berhak diserahkan kepada penjual sampai tenggang waktu *khiyar* itu habis, meskipun barang itu harus diserahkan penjual, karena akad itu bersifat mengikat penjual, walaupun tidak mengikat pembeli.

#### **D. Tanggung Jawab Para pihak dalam Penerapan *Khiyar Syarat***

Tentang rusaknya barang dalam rentang waktu *khiyar* terdapat beberapa masalah, para ulama berikhtilaf mengenai hal ini. Imam Malik, para pengikutnya, Al-laits, dan Auza'i menyatakan, kerusakan ditanggung penjual dan pembeli mendapat jaminan dari itu, baik *khiyar* menjadi hak mereka berdua atau salah satu dari mereka. Ada pendapat dalam madzhab Maliki bahwa jika barang rusak di tangan penjual, maka tidak ada ikhtilaf bahwa tanggung jawab ada di tangan penjual. Tetapi jika barang rusak di tangan pembeli, maka hukumnya sama seperti hukum gadai dan ariyah. Jika barang itu dapat di tinggal, maka tanggung jawab ada padanya, tapi jika barang dagangan tidak dapat di tinggal, maka tanggung jawab ada pada penjual. Imam Abu Hanifah berpendapat, jika *khiyar* dipersyaratkan bagi kedua pihak, atau hanya bagi penjual, maka tanggung jawab ada di tangan penjual dan barang dagangan adalah hak miliknya. Sedangkan jika *khiyar* hanya disyaratkan bagi pembeli, maka barang dagangan sudah keluar dari hak milik penjual, tetapi belum masuk pada hak milik pembeli, sehingga barang menjadi barang mengantung sampai *khiyar* selesai.

Imam Asy-Syafi'i memiliki dua pendapat dalam masalah ini. Pendapat yang masyhur darinya menyatakan bahwa tanggung jawab ada di tangan pembeli, di tangan siapapun *khiyar* itu. Alasan fuqaha yang berpendapat bahwa tanggungan dalam semua keadaan berada di tangan



penjual, karena anggapan bahwa transaksi jual beli *khiyar* itu tidak mengikat. Karenanya hak pemilikan belum berpindah dari penjual. Seperti jika penjual berkata “Saya jual padamu”, sedang pembeli tidak mengatakan “saya terima”. Fuqaha yang mengatakan bahwa tanggungan di tangan pembeli berpegangan pada alasan bahwa jual beli *khiyar* disamakan dengan jual beli yang mengikat. Argumentasi seperti ini lemah, karena mengqiyaskan persoalan yang masih diperselisihkan dengan persoalan yang sudah disepakati.<sup>81</sup>

Akan halnya fuqaha yang meletakkan tanggungan atas pembuat syarat *khiyar*, jika salah satunya mensyaratkannya, sedang pihak lainnya tidak, beralasan bahwa jika penjual itu membuat syarat, maka *khiyar* itu berfungsi untuk mempertahankan barang menjadi miliknya. Sedangkan apabila pembeli saja yang mensyaratkannya, berarti penjual telah menjauhkan dan memisahkan barang tersebut dari kepemilikannya. Karenanya barang tersebut harus masuk dalam pemilikan pembeli, apabila hanya pembeli yang mensyaratkannya.<sup>82</sup>

Barang yang rusak ketika masa *khiyar*, apakah rusaknya setelah diserahkan kepada pembeli atau masih dipegang penjual, dan lain-lain, sebagaimana akan dijelaskan berikut ini:

1. Jika objek akad masih di tangan penjual, batallah jual beli dan *khiyar* pun gugur,
2. Jika objek akad sudah berada di tangan pembeli, jual beli batal jika *khiyar* berasal dari penjual, tetapi pembeli harus menggantinya,

---

<sup>81</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid*, (Jakarta: Pusaka Amani,2007), hlm. 39.

3. Jika barang sudah ada di tangan pembeli dan *khiyar* berasal dari pembeli, jual beli menjadi lazim dan *khiyar* pun gugur,
4. Ulama Syafi'iyah seperti halnya ulama Hanafiyah berpendapat bahwa jika barang rusak dengan sendirinya, *khiyar* gugur dan jual beli pun batal.<sup>83</sup>

Adapun cacat pada barang, dalam masalah ini jika *khiyar* berasal dari penjual, dan cacat terjadi dengan sendirinya, *khiyar* gugur dan jual beli pun batal. Akan tetapi, jika cacat karena perbuatan pembeli atau orang lain, *khiyar* tidak gugur, tetapi pembeli berhak *khiyar* dan bertanggung jawab atas kerusakannya. Begitu pula jika orang lain yang merusaknya, ia bertanggung jawab atas kerusakannya. Apabila *khiyar* berasal dari pembeli dan ada cacat, *khiyar* gugur, tetapi jual beli tidak gugur, sebab barang berada dalam tanggung jawab pembeli.<sup>84</sup>

#### **E. Konsekuensi Implementasi *Khiyar Syarat***

*Khiyar syarat* disyariatkan untuk menjaga kedua belah pihak yang berakad, atau salah satunya dari konsekuensi satu akad yang ia lakukan tanpa terlebih dahulu memastikan keinginannya untuk meneruskan akad atau tidak karena tidak ada pengalaman dalam menjual dan membeli apalagi tidak semua orang bisa melakukan itu, terkadang akad tidak mengandung unsur penipuan dan dusta dengan begitu ridha tidak sempurna belum cukup sehingga dia ingin membatalkan akad.

Oleh sebab itu, Allah memberi orang yang berakad dalam masa *khiyar syarat* dan waktu yang telah ditentukan satu kesempatan untuk menunggu karena memang diperlukan. Terkadang ia tidak ada pengalaman sehingga perlu bermusyawarah dengan orang yang ada

---

pengalaman, takut hilang kesempatan sehingga dia perlu ada hak dalam berakad dan hak untuk membatalkan atau meneruskan jika memang diperlukan.

*Khiyar* dapat membuat akad jual beli berlangsung menurut prinsip-prinsip Islam, yaitu suka sama suka antara penjual dan pembeli. Mendidik masyarakat agar berhati-hati dalam melakukan akad jual beli, sehingga pembeli mendapatkan barang dagangan yang baik dan benar-benar disukainya. Penjual tidak semena-mena menjual barangnya kepada pembeli, dan mendidiknya agar bersikap jujur dalam menjelaskan keadaan barangnya. Terhindar dari unsur-unsur penipuan, baik dari pihak penjual maupun pembeli karena ada proses kehati-hatian dalam proses jual beli. *Khiyar* dapat memelihara hubungan baik dan terjalin cinta kasih antara sesama.<sup>85</sup>

## F. Pengertian Asuransi

Kata asuransi berasal dari Bahasa Belanda, *assurantie*, yang dalam hukum Belanda disebut *Verzekering* yang artinya pertanggungan. Banyak definisi tentang asuransi konvensional, menurut Robert I. Mehr, asuransi adalah suatu alat untuk mengurangi risiko dengan menggabungkan sejumlah unit-unit yang beresiko agar kerugian individu secara kolektif dapat diprediksi. Asuransi adalah suatu perjanjian dimana penanggung, dengan menikmati suatu premi, mengikat tertanggung untuk membebaskannya dari kerugian karena kehilangan, kerugian, atau ketiadaan keuntungan yang diharapkan, yang akan dapat diminta olehnya karena suatu kejadian yang tidak pasti.

Dalam Bahasa Arab asuransi disebut *at-ta'min*, penanggung disebut *mu'ammin*, sedangkan tertanggung disebut *mu'ammen lahu* atau *musta'min*. jadi

---

<sup>85</sup> Abdul Rahman Ghazaly. dkk, *Fiqh Muamalat...* hlm. 104.

at-ta'min memiliki arti memberi perlindungan, ketenangan, rasa aman, dan bebas dari rasa takut. Asuransi islam dikenal dengan istilah takaful yang berarti menjamin atau saling menanggung. Muhammad Syakir Sula mengartikan takaful dalam pengertian *muamalah* adalah saling memikul risiko diantara sesama orang, sehingga antara satu dengan yang lainnya menjadi penanggung atas risiko lainnya. Dalam Fatwa DSN No. 21/DSNMUI/X/2001 bagian pertama mengenai ketentuan umum angka 1, disebutkan pengertian asuransi syariah adalah usaha saling melindungi dan tolong-menolong diantara sejumlah orang atau pihak melalui investasi dalam bentuk aset dan/atau tabbaru' yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi risiko tertentu melalui akad yang sesuai dengan syariah.<sup>86</sup>

Menurut Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dalam fatwanya tentang pedoman umum asuransi syariah, memberi definisi tentang asuransi. Menurutnya, asuransi syariah adalah usaha saling melindungi dan tolong-menolong di antara sejumlah orang atau pihak melalui investasi dalam bentuk aset dan atau tabarru' yang memberikan pola pengembalian untuk menghadapi resiko tertentu melalui akad yang sesuai dengan syariah. Asuransi merupakan sebuah lembaga yang didirikan atas dasar untuk menstabilkan kondisi bisnis dan berbagai risiko yang mungkin terjadi, dengan harapan pada saat risiko dialihkan ke pihak asuransi maka perusahaan menjadi lebih fokus dalam menjalankan usaha.

Mekanisme pada asuransi tersebut biasanya mengajukan surat bahwasanya ada nasabah KPR yang mengajukan permohonan asuransi, pihak asuransi membalas surat permohonan tersebut dengan mengirimkan cover note kepada pihak Bank, bahwasanya pihak asuransi telah menyetujui permintaan dari nasabah. Pada saat akad si nasabah membayar kontribusi awal asuransi sesuai

---

<sup>86</sup> Sula, Muhammad Syakir, Asuransi Syariah, konsep dan sistem operasional, (Jakarta: Gema Insani Press, 2004), hlm. 74.

ketentuan dari perusahaan asuransi dan yang dibayarkan sekaligus atau biasa disebut single premium, untuk mendapatkan polis. Kemudian biaya kontribusi disalurkan ke pihak asuransi dan pihak asuransi akan mengelola dana kontribusi tersebut untuk kegiatan saham, sukuk, dan bagi hasil lainnya agar klaim yang akan keluar nantinya cukup dan tidak lebih dari hasil pengembangan dana.



**BAB TIGA**  
**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SISTEM *KLAIM* ASURANSI**  
**PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH BERSUBSIDI PADA**  
**PT AIMAN PUTRA KONTRUKSI**

**A. Gambaran Umum Tentang Rumah Bersubsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi**

PT. Aiman Putra Kontruksi merupakan anak perusahaan dari CV. Levita Yalzy Property dan PT. Levita Yalzy Property, PT. Aiman Kontruksi merupakan anak terakhir perusahaan property yang memulai strategi bisnisnya dengan membidik target pasar menengah kebawah dengan menghadirkan sejumlah perumahan subsidi di Kota Banda Aceh. Di dirikan pada tanggal 02 Maret 2018, PT. Aiman Kontruksi berhasil memberikan kontribusi luar biasa bagi Levita Yalzy Group dan akan terus menghasilkan perumahan-perumahan idaman masyarakat. Lahir dari indukan CV. Levita Yalzy Property yang merupakan pembangunan rumah untuk kalangan atas didirikan pada tanggal 03 Maret 2017 dan diawali dengan karir pembangunan bekerja sama dengan pemerintah Indonesia melalui program KPR Sejahtera Tapak (FLPP) berkontribusi pada pembangunan perumahan menengah kebawah dan menengah ke atas.<sup>87</sup>

Visi PT. Aiman Putra Kontruksi:

Menjadi perusahaan pengembang property terdepan yang paling produktif dan inovatif di Indonesia, dengan tanggung jawab yang kuat untuk meningkatkan kualifikasi hidup bagi keluarga Indonesia dan melestarikan lingkungan alam.

Misi PT. Aiman Putra Kontruksi:

1. Menjadi yang terdepan dan unggul dalam bisnis property
2. Professional dalam memberikan pelayanan sepenuh hati kepada masyarakat dan menjadi pilihan pertama bagi konsumen

---

<sup>87</sup> Data Profil Pribadi Pada PT. Aiman Putra Kontruksi



3. Menjadi perusahaan multifungsional yang menguntungkan dengan hasil yang lebih baik bagi investor dan masyarakat
4. Menciptakan hunian yang aman dan nyaman dengan kualitas bangunan yang selalu menjadi prioritas utama serta pada lokasi yang strategis.<sup>88</sup>

Adapun titik lokasi proyek perumahan dari PT. Aiman Putra Kontruksi ini yakni di kawasan Kecamatan Syiah Kuala di Desa Tibang dan Desa Rukoh, pembangunan di mulai sejak awal tahun 2018 dengan total 194 unit rumah dengan 50 unit rumah komersil dan sisanya rumah tipe 36 subsidi. Adapun perumahan yang dibangun oleh PT. Aiman Putra Kontruksi ini merupakan hasil kerja sama juga dengan Bank BTN Syariah KC Banda Aceh untuk menetus program rumah layak huni masyarakat ke bawah dan rumah subsidi ini biasanya perumahan-perumahan KPR ini dibangun dengan mayoritas tipe 36 dengan kisaran harga 160 juta keatas tetapi tergantung lokasi perumahannya. Untuk PT. Aiman Putra Kontruksi harga termasuk relative murah dengan kualifikasi bahan bangunan yang sangat memadai.<sup>89</sup>

Dalam pembelian rumah subsidi KPR pihak PT bekerja sama dengan bank membuat dengan jelas segala persyaratan dan ketentuan pembelian rumah subsidi KPR. Syarat dan ketentuan pembelian rumah KPR subsidi meliputi:<sup>90</sup>

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Memiliki e-KTP

---

<sup>88</sup> <https://indokontraktor.com/business/visi-misi/pt-aiman-putra-kontruksi> di akses pada tanggal 22 Februari 2023

<sup>89</sup> Hasil Wawancara dengan salah satu karyawan PT. Aiman Putra Kontruksi, Nurfarina, Account Officer, 23 Februari 2023 di Kantor PT. Aiman Putra Kontruksi.

<sup>90</sup> Bank BTN, "Syarat dan Ketentuan", <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Produk-BTN-Syariah/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB>, diakses pada 22 Februari 2023.

- c. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- d. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- e. Minimal masa kerja/usaha 1(satu) tahun
- f. Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- g. Penghasilan pokok tapak <Rp.4.000.000,00  
Rusun <Rp.7.000.000,00
- h. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- i. Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

### **B. Perjanjian Terhadap Sistem *Klaim* Asuransi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi**

Perjanjian *klaim* dalam umum asuransi syariah yang dipakai oleh PT. Aiman Putra Konstruksi adalah kegiatan memberi santunan kepada peserta yang sedang mengalami musibah,<sup>91</sup> *Klaim* dalam istilah asuransi diartikan sebagai permintaan atau tuntutan pembayaran manfaat sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh polis asuransi,<sup>92</sup> *Klaim* adalah aplikasi oleh peserta untuk memperoleh pertanggungan atas kerugian yang tersedia berdasarkan perjanjian. *Klaim* merupakan pengajuan hak yang dilakukan oleh tertanggung kepada penanggung untuk mendapatkan haknya berupa pertanggungan atas kerugian berdasarkan perjanjian atau akad yang telah dibuat. Dengan kata lain, *klaim* adalah proses pengajuan oleh peserta untuk mendapatkan uang pertanggungan setelah tertanggung melaksanakan

---

<sup>91</sup> Novi Puspitasari, *Manajemen Asuransi Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), 196

<sup>92</sup> Nisrina Muthohari, *Panduan Membeli dan Menjual Asuransi*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2012), 14.

seluruh kewajibannya terhadap penanggung, yaitu berupa penyelesaian pembayaran premi sesuai dengan kesepakatan sebelumnya.<sup>93</sup>

Dalam penelitian ini, *klaim* asuransi yang dipakai oleh pihak PT adalah asuransi yang diproses langsung dari pihak bank, dalam artian pihak PT Aiman Putra ini bertindak sebagai kreditur pada *klaim* asuransi tersebut, dan pihak bank menjadi perantara debitur ke pihak asuransi nya. Asuransi dari bank BTN Syariah yang dipakai pada PT Aiman Putra terdapat dua asuransi, yakni asuransi Bina Sentra dan asuransi CSA (*Capital Life Syariah*) kedua asuransi ini merupakan asuransi jiwa/kebakaran, mekanisme proses *klaim* asuransi pada pembelian rumah melalui PT Aiman Putra ini kreditur mentransfer ke rekening debitur. Jangka waktu asuransi hanya berlaku selama kredit berjalan. Untuk proses pengklaiman asuransi ini baru dapat di proses setelah 3 hari dari keterangan nasabah pembelian rumah mengalami kemalangan baik itu meninggal ataupun kebakaran.<sup>94</sup>

Pembayaran premi asuransi ini dilakukan pada satu kali pembayaran dan itu dilakukan pada saat kredit sedang berjalan dalam arti, untuk pembayaran preminya itu tidak jadi satu dengan pembayaran kreditnya, jadi sebelum kredit berjalan ada yang namanya biaya-biaya sebelum realisasi yang harus dibayar oleh nasabah di dalamnya ada termasuk biaya asuransi. akan ada beberapa biaya yang harus dilunasi yakni salah satunya biaya asuransi, apabila biaya tersebut belum ada yang lunas maka pihak bank belum bisa merealisasikan asuransi pada perumahan tersebut sehingga sangat beresiko bagi pihak bank jika terjadi musibah. Nilai premi yang di tanggung nasabah bisa di tetapkan sesuai dengan umur

---

<sup>93</sup> Abdullah Amrin, *Asuransi Syariah Keberadaan dan Kelebihannya diTengah Asuransi Konvensional*, (Jakarta: PT Elex media komputindo, 2006), hlm. 121.

<sup>94</sup> Hasil Wawancara dengan salah satu karyawan Bank BTN Syariah Santosa Hermansyah, *Regional Collection Manager Wilayah Barat BTN Syariah KC Banda Aceh*, Pada tanggal 10 Oktober 2022.

nasabah. Selain itu, menentukan besaran nilainya yang harus dibayar dihitung menggunakan kalkulator asuransi yang telah disediakan oleh pihak asuransi atau takaful untuk mempermudah menghitungnya. Untuk *klaim* asuransi pada jenis kebakaran, asuransi hanya akan mengganti kerugian dengan perhitungan membandingkan seharga persil dengan sisa-sisa puing kebakaran, tergantung perhitungan sesuai survei dari pihak asuransi dan kredit tetap berjalan sesuai akad yang telah disepakati.

Sedangkan untuk musibah kematian, yang ditanggung oleh pihak asuransi adalah sisa pokok dari jumlah kreditnya, tanpa harus membayar margin yang ditetapkan oleh pihak developer pada saat akad. Untuk format pengajuannya hanya melengkapi dokumen yang telah ditetapkan oleh lembaga asuransi kemudian ada surat dari bank, surat pernyataan mengambil perumahan dari developer untuk menyatakan benar bahwa nasabah tersebut yang mengambil perumahan telah meninggal dunia, kemudian hasil asuransinya di berikan kepada ahli waris dari si nasabah tersebut.

Untuk memperjelas posisi nasabah meng*klaim* asuransi, Jadi dalam KPR ini, nasabah tidak berhubungan langsung dengan lembaga asuransi, hanya sekedar tahu bahwa kreditnya dibawahtangani oleh asuransi, dan nasabah harus membayar biaya (premi asuransi). Karena yang dinyatakan sebagai pengguna asuransi disini adalah pihak bank. Adapun syarat-syarat untuk pengajuan juga telah disediakan oleh pihak bank misalnya fotocopy identitas nasabah dan lainnya yang telah dilengkapi nasabah pada saat melampirkan dokumen-dokumen pada saat pengajuan KPR.

## **C. Realisasi Perjanjian Dan Kepuasan Konsumen Pada PT Aiman Putra Kontruksi**

### **1. Realisasi Perjanjian Pada PT Aiman Putra Konstruksi**

Realisasi situasi ekonomi yang baik juga membuat investor dan developer lebih yakin membeli dan mengembangkan properti. Bagaimana kalau situasi ekonomi meleset dari perkiraan. Dalam situasi ekonomi buruk, developer atau pemilik rumah sangat haus *cash flow*. Jadi, posisi konsumen lebih kuat di pasar sehingga bisa meminta diskon yang cukup signifikan. Berbagai cara dapat ditempuh untuk mencapai tujuan tersebut, salah satunya adalah dengan memahami kebutuhan dan keinginan pasar untuk dijadikan dasar merumuskan strategi dalam merangsang proses pengambilan keputusan pembelian konsumen.

Terbukti permintaan akan tempat hunian terus meningkat. Makanya bisnis properti perumahan di PT. Aiman Putra Kontruksi terus maju. Sebab prospektifnya masih menjanjikan, tingginya permintaan ekonomi atas tempat tinggal atau rumah lengkap dengan fasilitas penduduknya menyebabkan berdirinya perusahaan-perusahaan properti perumahan yang menyediakan perumahan atau pemukiman terpadu, sehingga masyarakat bisa mendapatkan tempat tinggal yang telah dilengkapi dengan sarana pendukung seperti listrik, air, tempat beribadah dan taman-taman bermain. Secara umum disebutkan ke depan prospek perumahan memang masih cukup menjanjikan. Salah satu ciri bahwa produk mereka diterima adalah dilakukannya pembelian oleh konsumen terhadap produk tersebut.

### **2. Kepuasan Konsumen Pada PT Aiman Putra Kontruksi**

Salah satu faktor yang sering diperhatikan konsumen saat membeli rumah adalah harga. Maka jika manfaat yang diperoleh setelah menggunakan produk sebanding dengan harga yang ditawarkan, konsumen



pun akan merasa puas. Hal lain yang juga penting dari perumahan adalah lokasi. Lokasi yang tidak strategis akan membuat konsumen tidak nyaman. Setelah lokasi, fasilitas juga merupakan hal yang diperhatikan oleh konsumen. Kelengkapan dan desain yang menarik akan membuat konsumen puas.

Kepuasan nasabah tersendiri dalam pengambilan jenis rumah subsidi ini mempunyai daya tarik tersendiri, terlebih mempunyai harga yang sangat cuku relative dengan ditambah adanya asuransi pada pembelian rumah tersebut memuat nasabah tidak akan takut untuk mengambil perumahan tersebut, dan pihak PT juga bekerjasama dengan baik dengan bank BTN Syariah guna menyalurkan pembiayaan perumahan subsidi yang lebih baik.

Pada PT. Aiman Putra Kontruksi, debitur akan mensurvey rumah yang akan menjadi pilihan si debitur, biasanya rumah tersebut masih dalam bentuk kavling atau sudah setengah jadi, pihak developer akan memberikan gambar rumah yang telah di desain untuk dibangun siap huni. Pada pengambilan rumah ini apabila rumah tersebut sudah jadi dan nasabah atau debitur ingin merenovasi rumah tersebut guna ketahanan jangka panjang sah sah saja setelah terjadi perpindahan hak kepemilikan rumah tersebut akan tetapi tanpa mengubah wujud semua rumah tersebut. Namun, perlu diketahui pada pengambilan rumah subsidi tersebut antara kreditur dan debitur mempunyai perjanjian khusus terkait struktur rumah yakni apabila kesalahan tersebut disebabkan oleh *human error* si debitur rumah tersebut tidak di *cover* oleh developer, apabila kesalahan mutlak disebabkan seperti pecah pondasi dan kerusakan lainnya yang mengakibatkan kerugian untuk



debitur maka hal tersebut akan di *cover* langsung oleh pihak developer dengan masa garansi 1 tahun setelah debitur menempati rumah tersebut.<sup>95</sup>

Dalam hal ini, kepuasan debitur dalam pengambilan rumah subsidi merupakan konsukuensi perbandingan atas nilai-nilai yang dipertimbangkan oleh si debitur. Nilai-nilai tersebut berupa kualitas produk, kualitas layanan yang berupa ketanggapan dan ketepatan waktu dalam proses pembangunan rumah, responsive dari pihak developer sangat cepat dan tidak membuat debitur menunggu lama-lama, serta adanya jaminan atas rumah tersebut yakni asuransi, yang dibayar pada saat kredit pertama dimulai. Disini juga perlu dijelaskan tentunya perkreditan dibayar debitur langsung ke kreditur, kreditur yang dimaksud disini adalah pihak developer bukan bank, bank hanya membantu terkait asuransi *klaim* serta jumlah unit yang dikeluarkan berdasarkan target dari pemerintah. Yang terakhir yang sangat menjadi acuan adalah tentunya terkait harga rumah, harga subsidi masih sangat worth it untuk dipasarkan karena tujuan utama adalah untuk kalangan menengah kebawah.<sup>96</sup>

#### **D. Perspektif Khiyar Syarat Sistem *Klaim* Asuransi Pada Pembelian Rumah Bersubsidi Pada PT Aiman Putra Kontruksi**

Pada dasarnya hukum jual beli itu mubah (boleh), termaksud jual beli yang mengandung khiyar di dalamnya. Salah satu bentuk perlindungan customer yang disebutkan dalam syara' yaitu adanya hak khiyar antara penjual dan customer selaku pihak yang akan menlangsungkan transaksi jual beli terhadap objek akad. Tujuan adanya khiyar dalam transaksi jual beli agar terciptanya pemikiran yang benar-benar matang baik dari segi

---

<sup>95</sup> Hasil Wawancara dengan salah satu karyawan PT. Aiman Putra Kontruksi, Rizal Fahlevi, Account Officer KPR, 23 Februari 2023 di Kantor PT. Aiman Putra Kontruksi.

<sup>96</sup> Hasil Wawancara dengan Santosa Hermansyah salah satu nasabah pengambilan rumah subsidi pada PT. Aiman Putra Kontruksi, Nurfarina, Account Officer, 28 Februari 2023 di salah satu lokasi perumahan kpr.

positif maupun negatif bagi pihak penjual dan customer. Jadi hak khiyar tersebut telah ditetapkan di dalam Islam untuk menjamin kerelaan dan kepuasan timbal balik bagi kedua belah pihak yang akan menlangsungkan akad dalam transaksi jual beli.

Praktik jual beli dilakukan secara tradisional yaitu melakukan transaksi secara langsung atau bertatap muka antara penjual dan pembeli dalam suatu tempat yang sama. Pertemuan antara penjual dan pembeli tersebut dapat menghasilkan suatu kesepakatan untuk melakukan akad jual beli yang telah memenuhi prinsip perjanjian dalam syara', yakni terpenuhinya prinsip kejujuran, keadilan, serta kerelaan dalam perjanjian jual beli tersebut. Penjual dan customer dapat secara langsung melakukan percakapan terkait dengan apa yang akan dijanjikan dalam perjanjian jual beli yang akan dilangsungkan tersebut.

Dalam hukum Islam objek dari transaksi harus dapat diketahui dan ditentukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dalam menlangsungkan akad jual beli. Kejelasan objek transaksi meliputi spesifikasi dan kualitas objek akad, jadwal pembangunan serta sistem pembayaran objek akad. Ketidakjelasan akan objek akad dapat menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang akan melaksanakan akad. Oleh karena itu, diperlukan adanya asas kerelaan dan penjual di syaratkan untuk menerangkan segala sesuatu yang menyangkut dengan segala objek transaksi baik dari segi spesifikasi, kualitas, jadwal pembangunan serta sistem pembayarannya. Asas kerelaan merupakan salah satu asas yang menjadi pondasi dasar dan etika dalam menlangsungkan jual beli. Hal tersebut dapat diwujudkan dengan adanya pengaplikasian khiyar dalam transaksi jual beli sehingga kepuasan dan kerelaan customer akan terwujud dengan baik. Maka dapat dikatakan bahwa khiyar merupakan suatu bentuk

pengimplementasian dari *fiqh* dalam jual beli untuk mencapai suatu asas kerelaan.

Tentang rusaknya barang dalam rentang waktu *khiyar* terdapat beberapa masalah, para ulama berikhtilaf mengenai hal ini. Imam Malik, para pengikutnya, Al-laits, dan Auza'i menyatakan, kerusakan ditanggung penjual dan pembeli mendapat jaminan dari itu, baik *khiyar* menjadi hak mereka berdua atau salah satu dari mereka. Ada pendapat dalam madzhab Maliki bahwa jika barang rusak di tangan penjual, maka tidak ada ikhtilaf bahwa tanggung jawab ada di tangan penjual. Tetapi jika barang rusak di tangan pembeli, maka hukumnya sama seperti hukum gadai dan ariyah. Jika barang itu dapat di tinggal, maka tanggung jawab ada padanya, tapi jika barang dagangan tidak dapat di tinggal, maka tanggung jawab ada pada penjual. Imam Abu Hanifah berpendapat, jika *khiyar* dipersyaratkan bagi kedua pihak, atau hanya bagi penjual, maka tanggung jawab ada di tangan penjual dan barang dagangan adalah hak miliknya. Sedangkan jika *khiyar* hanya disyaratkan bagi pembeli, maka barang dagangan sudah keluar dari hak milik penjual, tetapi belum masuk pada hak milik pembeli, sehingga barang menjadi barang mengantung sampai *khiyar* selesai.<sup>97</sup> Hubungan *khiyar* syarat dengan asuransi itu sendiri merupakan konsep yang sanagta penting guna melangsungkan pembelian rumah tanpa unsur ketidak jelasan apa saja keuntungan dan kerugian yang ditanggung oleh pihak PT maupun nasabah, dikarenakan pada pembelian rumah subsidi dalam permasalahan yang penulis paparkan hanya antara pihak nasabah dan PT saja yang saling berkaitan secara langsung sehingga pihak PT tentunya mempunyai klausula yang akan disepakati bersama dengan nasabah tanpa melibatkan bank dan badan asuransi secara langsung.

---

<sup>97</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*,... hlm. 391.

Setiap pembelian rumah subsidi tentunya pada saat pengkreditan dimulai pasti ada asuransi untuk melindungi rumah dan hak nasabah tersebut jika sewaktu-waktu terjadi hal-hal yang tidak di inginkan. Pada pengambilan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis sesuai kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran dengan besar angsuran per bulan tetap, dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan kesanggupan Debitur. Pemasaran KPR ditunjukkan kepada masyarakat umum, baik yang berpenghasilan tetap, tidak tetap maupun kaum profesional, serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum. Dalam pemberian kredit ini wajib diperhatikan kemampuan yang bersangkutan dalam mengangsur kredit, karena hanya sebagian penghasilan saja yang boleh dipergunakan untuk mengangsur kredit dan tidak diperkenankan seluruh penghasilan dipergunakan untuk mengangsur kredit, karena masih ada kebutuhan lain debitur yang harus dibiayai, misalnya kebutuhan rumah tangga sehari-hari. Oleh karena itu bank pada umumnya menetapkan maksimal angsuran kredit adalah 40% dari penghasilan tetap bersihnya per bulan.

Pada PT. Aiman Putra Kontruksi bukan hanya semata-mata terfokus pada unsur jual belinya tetapi pada jual beli tersebut adanya jaminan asuransi pada perumahan subsidi yang dibangun, asuransi ini yang harus diterangkan sejas-jelasnya kepada pihak debitur ketika pengambilan rumah agar debitur juga mengetahui asuransi jenis apa saja dan cara *klaim* asuransi tersebut ketika terjadi musibah. Menurut hukum islam adanya jaminan pada objek yang kita ambil sangat diperlukan melalui akad pada saat ingin membeli dan melihat langsung objek tersebut. *Klaim* dalam

umum asuransi syariah adalah kegiatan memberi santunan kepada peserta yang sedang mengalami musibah,<sup>98</sup> *Klaim* dalam istilah asuransi diartikan sebagai permintaan atau tuntutan pembayaran manfaat sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh polis asuransi,<sup>99</sup> *Klaim* adalah aplikasi oleh peserta untuk memperoleh pertanggungan atas kerugian yang tersedia berdasarkan perjanjian. *Klaim* merupakan pengajuan hak yang dilakukan oleh tertanggung kepada penanggung untuk mendapatkan haknya berupa pertanggungan atas kerugian berdasarkan perjanjian atau akad yang telah dibuat.

Dalam hal kerugian itu diberikan ganti rugi, maka besarnya ganti rugi dihitung dengan membandingkan antara harga persil sebelum terjadinya malapetaka dengan harga sisa-sisa/puing setelah terjadinya kebakaran, dan kerugian itu dibayar dengan harga tunai. Sedang dalam hal ganti rugi yang dilakukan dengan cara membangun kembali, maka tertanggung wajib melakukan pembangunan kembali atau memperbaikinya, dan penanggung berhak mengadakan pengawasan seperlunya atas penggunaan uang ganti rugi yang diberikan. Apabila pembangunan kembali yang dapat diperjanjikan dalam polis asuransi kebakaran dengan harga penuh, maka biaya pembangunan kembali yang dapat diperjanjikan dalam polis tidak boleh melebihi dari tiga perempat biaya-biaya tersebut dibangun kembali atau diperbaiki paling banyak sampai dengan jumlah uang pertanggungan. Dalam hal kerugian itu diberikan ganti rugi, maka besarnya ganti rugi dihitung dengan membandingkan antara harga persil sebelum

---

<sup>98</sup> Novi Puspitasari, *Manajemen Asuransi Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), hlm.196

<sup>99</sup> Nisrina Muthohari, *Panduan Membeli dan Menjual Asuransi*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2012), hlm. 14.



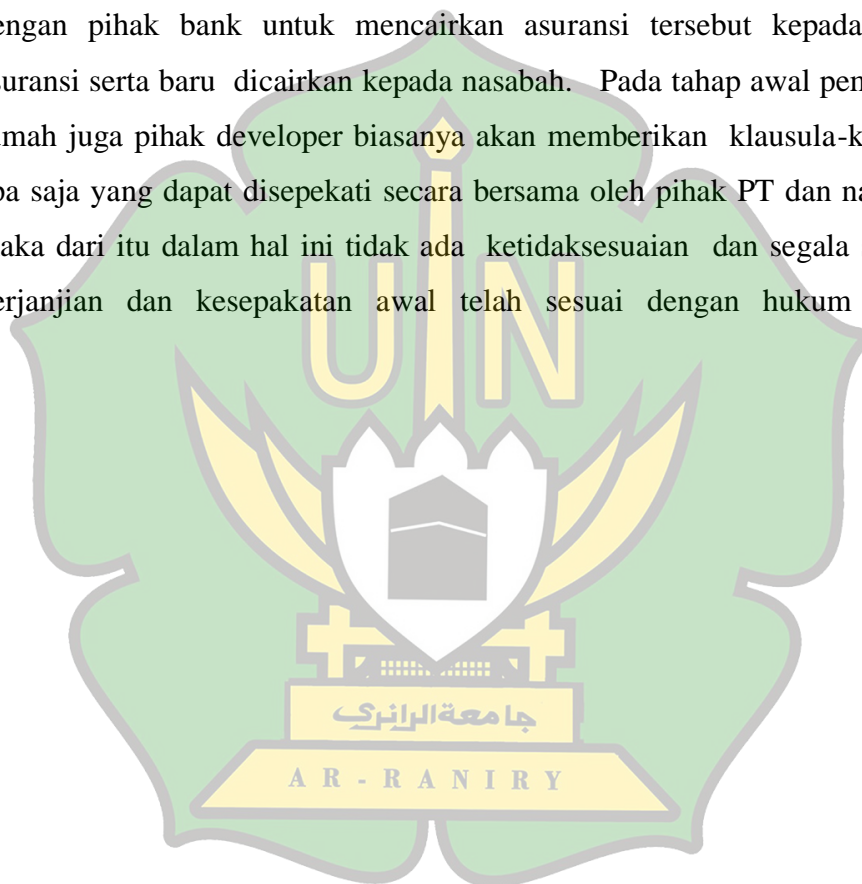
terjadinya malapetaka dengan harga sisa-sisa/puing setelah terjadinya kerusakan.

Pihak developer harus menjelaskan dengan baik klausula-klausula yang menjadi poin penting pada saat *klaim* asuransi sehingga muncul kesepahaman yang sama antara pihak debitur agar mereka mengetahui dengan baik tentang konsekuensi dan resiko dalam pembelian rumah bersubsidi. Asuransi yang diberikan oleh pihak perusahaan tidak sebebaskan seperti pada khiiyar syarat yang memperbolehkan para pihak untuk membatalkan transaksi jual beli baik dari pihak penjual ataupun pihak debitur dan berbagai pilihan lainnya yang telah disepakati. Dengan sistem asuransi yang diperjanjikan oleh pihak perusahaan, dipandang menurut pendapat para fuqaha yang telah dijelaskan oleh penulis, bahwasanya dibebaskan bagi para pihak untuk membuat suatu perjanjian dan kesepakatan selama tidak mengandung unsur penipuan serta tidak bertentangan dengan syara'.

Dalam persepektif kajian *fiqh muamalah*, pihak developer dan customer membuat kesepakatan telah sesuai dengan hak dan kewajiban yang melekat pada masing-masing pihak. Perjanjian yang diatur oleh PT. Aiman Putra Kontruksi dibentuk untuk dapat diubah dan disepakati untuk terjadinya keadilan diantara keduanya. Klausula-klausula dalam perjanjian dibentuk dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa paksaan dan keduanya bersifat ridha atas perjanjian. Dengan adanya keridhaan dan asas kebebasan berkontrak dalam *fiqh muamalah*, maka klausula-klausula dalam perjanjian sah demi hukum hal tersebut sesuai dengan pendapat ulama Malikiyah, tenggang waktu dalam khiiyar syarat boleh bersifat mutlak sesuai tempo yang telah ditentukan oleh pihak developer tersebut.



Pada penjelasan di atas, maka penulis memaparkan fakta lapangan dimana yang terjadi, antara pihak nasabah, pihak asuransi serta developer itu sendiri tidak saling keterkaitan secara langsung, untuk *klaim* asuransi sendiri pihak nasabah dapat meng*klaim* hal tersebut kepada pihak developer sesuai dengan kesepakatan awal apa saja yang akan menjadi tanggungan untuk meng*klaim* asuransi, lalu pihak developer tersebut akan berkoordinasi dengan pihak bank untuk mencairkan asuransi tersebut kepada pihak asuransi serta baru dicairkan kepada nasabah. Pada tahap awal pembelian rumah juga pihak developer biasanya akan memberikan klausula-klausula apa saja yang dapat disepakati secara bersama oleh pihak PT dan nasabah, maka dari itu dalam hal ini tidak ada ketidaksesuaian dan segala sesuatu perjanjian dan kesepakatan awal telah sesuai dengan hukum Islam.



## BAB EMPAT

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah peneliti paparkan pada bab sebelumnya maka dalam bab ini peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa “Tinjauan *Fiqh Muamalah* Terhadap Sistem *Klaim* Asuransi Pada Pembelian Rumah Bersubsidi Pada PT. Aiman Putra Kontruksi” (Suatu Analisis Keberadaan Unsur *Khiyar Syarat*):

1. *Klaim* asuransi yang dipakai oleh pihak PT adalah asuransi yang diproses langsung dari pihak bank, dalam artian pihak PT Aiman Putra ini bertindak sebagai kreditur pada *klaim* asuransi tersebut, dan pihak bank menjadi perantara debitur ke pihak asuransinya. Asuransi dari bank BTN Syariah yang dipakai pada PT Aiman Putra terdapat dua asuransi, yakni asuransi Bina Sentra dan asuransi CSA (*Capital Life Syariah*) kedua asuransi ini merupakan asuransi jiwa/kebakaran, mekanisme proses *klaim* asuransi pada pembelian rumah melalui PT Aiman Putra ini kreditur mentransfer ke rekening debitur waktu asuransi hanya berlaku selama kredit berjalan. Untuk proses peng*klaiman* asuransi ini baru dapat di proses setelah 3 hari dari keterangan nasabah pembelian rumah mengalami kemalangan baik itu meninggal ataupun kebakaran.
2. Dalam terwujudnya suatu realisasi, PT. Aiman Putra Kontruksi, harus mampu memahami kebutuhan dan keinginan konsumen untuk dijadikan dasar merumuskan strategi dalam proses pengambilan keputusan pembelian konsumen, dengan cara mengajak debitur untuk mensurvey rumah yang akan menjadi pilihan si debitur, biasanya rumah tersebut masih dalam bentuk kavling atau setengah jadi. Pihak developer akan memberikan gambar rumah yang telah didesain untuk dibangun siap huni. Pada pengambilan rumah ini, apabila rumah tersebut sudah jadi dan nasabah atau debitur ingin merenovasi rumah tersebut guna ketahanan

jangka Panjang, sah sah saja setelah terjadi perpindahan hak kepemilikan rumah tersebut, akan tetapi tanpa mengubah wujud semua rumah tersebut. Dalam hal ini, kepuasan debitur telah terealisasi seperti harga yang sangat relatif murah dan dengan ditambah adanya asuransi rumah yang membuat nasabah tidak takut dalam pembelian rumah tersebut. Dalam pengambilan rumah subsidi merupakan konskuensi perbandingan atas nilai-nilai yang dipertimbangkan oleh si debitur. Nilai-nilai tersebut berupa kualitas produk, kualitas layanan yang berupa ketanggapan dan ketepatan waktu dalam proses pembangunan rumah, responsive dari pihak developer sangat cepat dan tidak membuat debitur menunggu lama-lama, serta adanya jaminan atas rumah tersebut yakni asuransi, yang dibayar pada saat kredit pertama dimulai.

3. Dalam perspektif khiyar syarat pada Asuransi yang diberikan oleh pihak perusahaan tidak sebebass seperti pada *khiyar syarat* yang memperbolehkan para pihak untuk membatalkan transaksi jual beli baik dari pihak penjual ataupun pihak debitur dan berbagai pilihan lainnya yang telah disepakati. Pihak developer harus menjelaskan dengan baik klausula-klausula yang menjadi poin penting pada saat *klaim* asuransi sehingga muncul kesepahaman yang sama antara pihak debitur agar mereka mengetahui dengan baik tentang konsekuensi dan resiko dalam pembelian rumah bersubsidi.. Klausula-klausula dalam perjanjian dibentuk dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tanpa paksaan dan keduanya bersifat ridha atas perjanjian. Dengan adanya keridhaan dan asas kebebasan berkontrak dalam *fiqh muamalah*, maka klausula-klausula dalam perjanjian sah demi hukum hal tersebut sesuai dengan pendapat ulama Malikiyah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* boleh bersifat mutlak sesuai tempo yang telah ditentukan oleh pihak developer tersebut

## B. Saran

Sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang dibahas pada penelitian ini, maka penulis mengajukan beberapa saran:

1. Saran yang paling utama dari penulis yaitu untuk pihak PT. Aiman Putra Kontruksi agar dapat lebih memberikan informasi terkait sistem *klaim* asuransi yang ada pada perumahan subsidi tersebut, pihak PT harus menjelaskan bahwa asuransi yang diproses langsung dari pihak bank, dalam artian pihak PT Aiman Putra ini bertindak sebagai kreditur pada *klaim* asuransi tersebut, dan pihak bank menjadi perantara debitur ke pihak asuransinya. Asuransi dari bank BTN Syariah yang dipakai pada PT Aiman Putra terdapat dua asuransi, yakni asuransi Bina Sentra dan asuransi CSA (*Capital Life Syariah*) kedua asuransi ini merupakan asuransi jiwa/kebakaran, mekanisme proses *klaim* asuransi pada pembelian rumah melalui PT Aiman Putra ini kreditur mentransfer ke rekening debitur serta meningkatkan kualitas dari perumahan itu sendiri.
2. Saran untuk customer yang mengambil perumahan subsidi harus tau betul bagaimana prosedur terkait pengambilan rumah tersebut, baik berupa fasilitas yang didapatkan, cara meng*klaim* asuransinya dan memahami isi dari polis asuransi itu sendiri, dan juga mengetahui struktural inti bangunan perumahan tersebut untuk menghindari renovasi ulang yang disebabkan *human error* padahal jangka waktu ditempati rumah tersebut belum lama.
3. Saran penulis yang terakhir ditujukan untuk masyarakat umum yang ingin mengambil perumahan subsidi tersebut, agar harus lebih mendetail bertanya kepada PT atau developer perumahan tersebut apa-apa saja fasilitas dan kemudahan yang didapatkan pada pembelian rumah subsidi, mulai dari proses pengambilan rumah berapa tahap angsuran, adakah asuransi yang didapat dan bagaimana cara meng*klaim*nya serta syarat dan ketentuan yang harus dilengkapi sebelum mengambil perumahan subsidi tersebut

agar tidak banyak dikenakan biaya tambahan diluar dari harga admintrasi awal pembelian rumah tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Amrin, *Asuransi Syariah Keberadaan dan Kelebihannya di Tengah Asuransi Konvensional*, Jakarta: PT Elex media komputindo, 2006
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, Jakarta: AMZAH 2014
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Bogor: Kendana, 2003
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002
- Heri Sudarsono, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi Dan Ilustrasi* Yogyakarta: Ekonisia 2003
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtaashid Jilid 2*, Jakarta: Pusaka Al-Kautsar, 2016
- Imam Mustofa, *Fiqh muamalah*, Jakarta: Pt Raja GRafindo Persada, 2016
- Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Penerbit Ghalia Indonesia; 2012
- Juminang, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2004
- Muhammad Azzam Abdul Aziz, *fiqh muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Nisrina Muthohari, *Panduan Membeli dan Menjual Asuransi*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2012



Novi Puspitasari, *Manajemen Asuransi Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2015

Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016

Racmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001

Ridwan Nurdin dan Azmil Umur (ed.), *Hukum Islam Kontemporer (Praktek Masyarakat Malaysia dan Indonesia)*, Banda Aceh: Bandar Publishing, 2015

Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah ( Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)* Banda Aceh: PeNA, 2010.

Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah Untuk Mahasiswa UIN/IAIN/STAIN/PTAIS dan Umum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2014

Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, Yogyakarta: UII Press, 2005

Syarif Hidayatullah, *Qawaid fihiyyah dan Penerapannya dalam Transaksi Keuangan Syariah Kontemporer (Muamalat Maliyyah Muashirah)*, Jakarta: Granata Publishing, 2012

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid 5*, Jakarta: Gema Insani, 2011

Wirnyaningsih, et al, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2006

Anisya Anggun Kinanti, "Analisis Perjanjian Asuransi Sun Life Financial Syariah di Kota Madiun," Skripsi Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018

Dwi Sakti Muhamad Huda, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Khiyar Dalam Jual Beli Barang Elektronik Secara Online (Studi Kasus Di Toko Online Kamera bantu)", Skripsi Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013

Linda Pertiwi, “Analisis Fatwa No.21/Dsn-Mui/X/2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah Terhadap Asuransi Jiwa Syariah di PT. Prudential Life Assurance Cabang Ponorogo,” Skripsi Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019

Muhammmad Irsyad Wijaya, “*Pelaksanaan Asuransi Tafakul Untuk jaminan Pembelian Rumah Di PT. Bank Muamalat Indonesia Oleh PT. Asuransi Takaful Keluarga Dikaitkan Dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*”, Universitas Padjadjaran: Jawa Barat, 2019

Ridha Ari Setyono, “*Tinjauan Kriminologi Dan Hukum Pidana Mengenai Kejahatan Dalam Kegiatan Asuransi*”, *Jurnal Hukum Khaira Ummah* 12, no. 4 (2017)

Syamsudin, “Analisis Pendapat Wahbah az-Zuhaili Tentang Asuransi Dalam Kitab *al Fiqh al Islam Wa adillatuhu*,” Skripsi Mataram: Universitas Islam Negeri Mataram, 2017.

Syukri Kurniawan, Hari Sutra Disemadi, Ani Purwanti, vol 4, issue1, 2020

Yusuf Halwan Ahsani, “*Tinjauan Fiqh muamalah Terhadap Praktik Asuransi Syariah Di Sun Life Financial Syariah Kota Madiun*” Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2020.