

**GARANSI PADA PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI PADA KPR BTN
SYARIAH DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR SYARAT***

**(Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan
Baitussalam Aceh Besar)**

Skripsi



Diajukan Oleh :

RIKA MULIA

NIM. 160102172

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

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2020/1441 M**

**GARANSI PADA PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI PADA KPR BTN
SYARIAH DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR SYARAT***

**(Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan
Baitussalam Aceh Besar)**

Skripsi

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

RIKA MULIA

NIM. 160102172

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

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I



Dr. Ridwan Nurdin, MCL

NIP 196607031993031003

Pembimbing II



Bustaman Usman, S.H.I, MA

NIP 2110057802

**GARANSI PADA PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI PADA KPR BTN
SYARIAH DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR SYARAT***

**(Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan
Baitussalam Aceh Besar)**

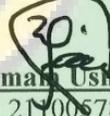
SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah
Pada Hari/Tanggal: Selasa, 07 Juli 2020
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

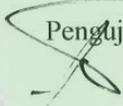
Ketua,


Dr. Ridwan Nurdin, MCL.
NIP 196607031993031003

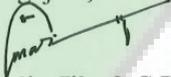
Sekretaris,


Bustaman Ushman, S.H.I, MA.
NIDN 2170057802

Penguji I,


Dr. Kamaruzzaman, M. Sh., Ph.D.
NIP 197809172009121006

Penguji II,


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

Mengetahui,
Rektor Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Muhammad Ridwan, M.H., Ph.D.
03032008011015





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawahini

Nama : Rika Mulia
NIM : 160102172
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 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 karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang 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 Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 6 Juli 2020
Yang Menyatakan,



Rika Mulia

Rika Mulia

ABSTRAK

Nama : Rika Mulia
NIM : 160102172
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum
Judul : Garansi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada KPR
BTN Syariah dalam Perspektif *Khiyar Syarat* (Suatu
Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama
Kecamatan Baitussalam Aceh Besar)
Tanggal Munaqasyah : 7 Juli 2020
Tebal Skripsi : 62 Halaman
Pembimbing I : Dr. Ridwan Nurdin, MCL
Pembimbing II : Bustamam Usman, S.H.I, MA
Kata Kunci : *Garansi, Jual beli Rumah subsidi, Khiyar syarat*

Salah satu program pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat ekonomi di bawah standar adalah membangun rumah subsidi yang merupakan produk dari KPR BTN. Sistem garansi dapat digunakan oleh *customer* untuk mengklaim garansi apabila rumah subsidi yang dibeli tidak memenuhi standar spesifikasi. Secara konseptual, garansi rumah subsidi dapat di analisis secara mendalam berdasarkan perspektif *khiyar syarat*. Namun, para fuqaha dalam mengkaji tentang tenggang waktu dalam *khiyar syarat* cenderung berbeda pendapat. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabillah tenggang waktu dalam *khiyar syarat* dapat di sepakati oleh pihak penjual dan pembeli selama kedua belah pihak sepakat dengan tenggang waktu yang telah ditentukan, sedangkan menurut ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah tenggang waktu dalam *khiyar syarat* paling lama 3 hari. Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi ini adalah; Untuk mengetahui dan menganalisis perjanjian garansi yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan *customer* pada pembelian rumah subsidi pada KPR BTN Syariah, mengetahui realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen, mengelaborasi bagaimana perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem garansi. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *deskriptif analisis* dengan metode pengumpulan data secara *interview* dan data dokumentasi. Hasil penelitian yang dicapai dalam penulisan ini adalah garansi sebagai *khiyar syarat* yang diimplementasikan dalam jual beli rumah subsidi produk dari KPR BTN Syariah urgen untuk memproteksi kualitas dari produk kepemilikan. Tenggang waktu yang diberikan oleh perusahaan hanyalah pada masa pembangunan serta jenis garansi yang ditanggung oleh perusahaan untuk merenovasi kondisi rumah yang rusak yaitu sebelum terjadinya akad. Dalam konsep fiqh muamalah sistem garansi tersebut merupakan bentuk *khiyar syarat* yang diistimbatkan oleh imam Malikiyah dan Hanabillah. Dalam kedua mazhab ini pembatasan waktu dalam *khiyar syarat* dibuat sesuai kesepakatan para pihak.

KATA PENGANTAR



Syukur Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada kita semua, terutama kepada penulis sendiri sehingga dengan karunia tersebut penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat dan salam tidak lupa penulis sanjungkan kepangkuan Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah memperjuangkan kalimah Allah dan mengangkat martabat manusia dari alam jahiliyah ke alam yang penuh peradaban. Alhamdulillah dengan petunjuk dan hidayah-Nya, penulis telah selesai menyusun skripsi yang sederhana ini untuk memenuhi dan melengkapi syarat-syarat guna mencapai gelar sarjana hukum (S.H) pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, dengan judul “Garansi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada KPR BTN Syariah dalam Perspektif *Khiyar Syarar* (Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan Baitussalam Aceh Besar)”.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada.

1. Teristimewa kepada Ayahanda Amiruddin dan Ibunda Mariani tercinta, kakak tersayang Munanda S.Pd, dan adik tercinta Intan Mutia, Muhammad Ilham, Muhammad Ikram beserta segenap keluarga besar yang senantiasa memberikan dorongan dan motivasi baik material maupun moral sehingga penulis dapat belajar ilmu pengetahuan di UIN Ar-Raniry serta berhasil menyelesaikan karya tulis yang sederhana ini.
2. Bapak Dr. Ridwan Nurdin, MCL selaku dosen pembimbing I, yang telah memberikan arahan dan bimbingan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Bustamam Usman S.H.I, MA selaku pembimbing II, yang telah memberikan arahan dan bimbingan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D beserta stafnya yang telah membantu penulis.
5. Ketua Prodi HES Arifin Abdullah, S.HI., M.H beserta stafnya yang telah membantu penulis selama ini sehingga dapat menyelesaikan studi ini.
6. Abon Tajuddin Usman al-Fauzi beserta bunda selaku guru rohani dan seluruh keluarga besar Dayah Mahad Babul Ulum Abu Lueng Ie Al-Aziziyah yang telah memberikan banyak motivasi kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan tugas akhir.
7. Teman- teman seperjuangan khususnya sahabat saya yaitu Ridha Kasrita S.H Nasiha Al-Shakina S.H serta sahabat seperjuangan saya rekan-rekan HES angkatan 2016 yang turut memberikan dukungan dan pihak yang telah memberikan bantuan dan mensupport saya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan skripsi ini.

Akhir kalam kepada Allah SWT. Penulis berserah diri dengan harapan semoga yang telah penulis lakukan selama penulisan ini bermanfaat serta mendapat ridha dan maghfirah dari-Nya Amin Ya Rabbal'Alamin

Banda Aceh, 1 Juli 2020
Penulis,

Rika Mulia

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

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

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilam Bangkan		١٦	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		١٧	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		١٨	ع	'	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	g	
5	ج	J		٢٠	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	Kh		٢٢	ك	k	
8	د	D		٢٣	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	٢٤	م	m	
10	ر	R		٢٥	ن	n	
11	ز	Z		٢٦	و	w	
12	س	S		٢٧	ه	h	
13	ش	Sy		٢٨	ع	'	

14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ظ	ḏ	d dengan titik di bawahnya				

2. Konsonan

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>Dhammah</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
◌ُ و	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haua*

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
اِي	<i>Faṭḥah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī
يُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasinya untuk ta marbutah ada dua.

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah*(ة) yang hidup atau mendapat harkat *faṭḥah*, *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 huruf 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:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-MadīnatulMunawwarah*

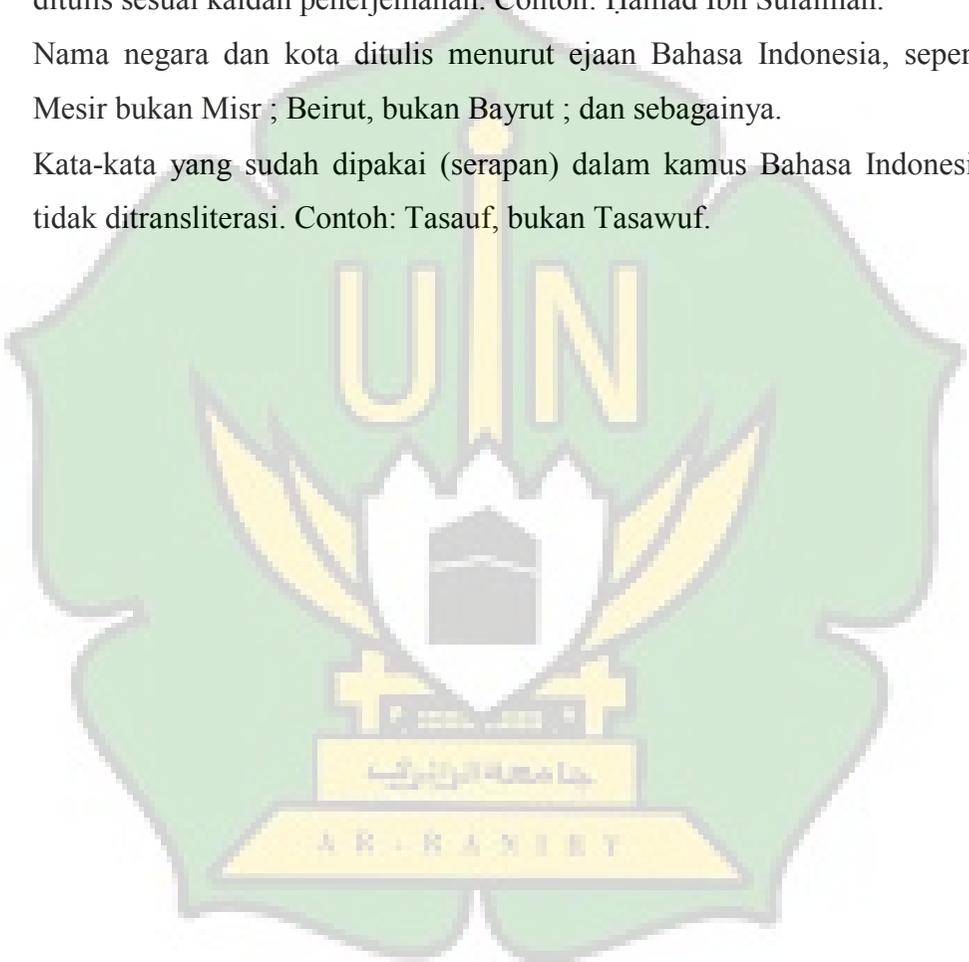
طَلْحَة

: *Talḥah*

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: Ḥamad 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 ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 SK Penetapan Pembimbing

Lampiran 2 Surat Permohonan Melakukan Penelitian

Lampiran 3 Surat Balasan Penelitian

Lampiran 4 Surat Perjanjian Pembelian Rumah

Lampiran 5 Daftar Wawancara

Lampiran 6 Foto Penelitian



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
DAFTAR ISI	xiv
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Penjelasan Istilah.....	6
E. Kajian Pustaka.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Pembahasan.....	15
BAB DUA KONSEP <i>KHIYAR SYARAT</i> DALAM DALAM FIQH MUAMALAH	17
A. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Khiyar</i>	17
B. Pendapat Ulama tentang Bentuk <i>Khiyar</i>	21
C. Pendapat fuqaha tentang Tempo Waktu dalam <i>Khiyar Syarat</i>	34
D. Tanggung Jawab Para Pihak dalam Penerapan <i>Khiyar Syarat</i>	37
E. Konsekuensi Implementasi <i>Khiyar Syarat</i>	39
BAB TIGA IMPLEMENTASI PERJANJIAN GARANSI PADA TRANSAKSI JUAL BELI KPR BTN SUBSIDI DI KECAMATAN BAITUSSALAM	41
A. Perjanjian Garansi Antara Para Pihak <i>Developer</i> dengan Pembelinya	41
B. Penjelasan Realisasi Perjanjian dan Kepuasan Konsumen di Kec. Baitussalam Aceh Besar	50
C. Tinjauan Konsep <i>Khiyar Syarat</i> dalam Fiqh Muamalah Terhadap Garansi Yang diperjanjikan Oleh <i>Developer</i>	52
BAB EMPAT PENUTUP	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	59
DAFTAR PUSTAKA	60
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	62

BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk interaksi dalam mekanisme pasar dilakukan dalam jual beli, karena sebagian pemenuhan kebutuhan hidup dilakukan dengan transaksi ini. Untuk keteraturan dalam mekanisme pasar dibutuhkan aturan normatif dan regulasi sehingga tercipta mekanisme pasar yang stabil tanpa ada tindakan eksploitasi dan berbagai bentuk interaksi lainnya yang bersifat destruktif dapat merugikan para pihak. Pengaturan mengenai transaksi jual beli akan diperoleh legalitas dan kepastian hukum sehingga setiap transaksi merupakan perbuatan hukum sempurna yang mendapatkan pengakuan secara yuridisformal. Hal tersebut penting dilakukan agar perpindahan kepemilikan dalam akad jual beli melalui hubungan hukum bersifat pasti yang saling terpenuhi hak dan kewajiban antara pihak.

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. Oleh karena itu dalam fiqh muamalah, berdasarkan nash yang sharih fuqaha telah memformulasikan berbagai bentuk *khiyar* untuk menselaraskan antara keinginan pihak penjual dan pembeli serta spesifikasi dan kualitas objek jual beli. Pemberlakuan *khiyar*¹ bersifat relatif karena secara konseptual terdapat

¹*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

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*.

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.²

Menurut jumhur ulama fiqh *khiyar syarat* sebagai *khiyar* yang memiliki tenggang waktu untuk menyatakan persetujuan terhadap penguasaan objek transaksi, sehingga dengan tenggang waktu tersebut pihak *customer* dapat meyakinkan diri untuk menguasai objek yang ditransaksikannya sehingga pihak *customer* dapat memastikan hak-haknya dapat terpenuhi dengan baik. Dengan tenggang waktu tersebut pihak *customer* juga dapat memastikan bahwa potensi penipuan yang mungkin dilakukan oleh pihak penjual dapat dihilangkan sehingga transaksi yang telah dilakukan dengan pihak *customer* dapat memiliki kepastian hukum.

Menurut ulama Malikiyah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* boleh bersifat mutlak, tanpa ditentukan waktunya sehingga perjanjian *khiyar syarat* telah disepakati dan dipastikan tempo waktunya. Apabila tenggang waktu *khiyar syarat* bersifat selamanya atau tempo waktu yang diperjanjikan tidak jelas, maka *khiyar syarat* tersebut tidak sah dilaksanakan karena memiliki potensi terjadinya *gharar* dalam penerapan *khiyar syarat* tersebut.³

Para ulama fiqh juga berbeda pendapat dalam menentukan jumlah hari yang akan dijadikan tenggang waktu dalam *khiyar syarat*. Menurut Imam Abu Hanifah, Zufar ibn Huzail (728-774), pakar fiqh Hanafi dan Imam As-Syafi'i

dari unsur penipuan dari pihak penjual. Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017) hlm. 82.

² Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 96.

³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 133.

(150-204 H/767-820 M) tenggang waktu dalam *khiyar syarat* tidak lebih dari tiga hari. Sedangkan menurut 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.⁴

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.⁵

Salah satu objek akad jual beli yang menggunakan sistem *khiyar syarat* atau perjanjian garansi pada jual beli rumah bersubsidi. Perjanjian garansi dimaksudkan sebagai upaya perlindungan konsumen atau pembeli dari berbagai kemungkinan ketidaksesuaian spesifikasi rumah yang dijual oleh pihak *developer* pada implementasinya atau tidak bagusnya kualitas rumah yang ditransaksikan. Dalam perjanjian garansi tersebut, pihak *developer* dengan konsumennya mencantumkan beberapa klausula perjanjian baku yang memuat beberapa hal prinsipil agar pihak konsumen dapat mengklaim kualitas rumah yang dibelinya. Sedangkan bagi pihak *developer*, penggunaan sistem garansi pada jual beli rumah merupakan salah satu bentuk strategi pemasaran untuk menarik minat pihak pembeli bahwa produk yang dipasarkan tersebut merupakan rumah yang memiliki kualitas bagus sehingga pihak konsumen akan terlindungi dari berbagai tindakan yang akan merugikan konsumen.⁶

Garansi menjadi bagian dari suatu perjanjian di mana pihak penjual menanggung perbaikan atau ketidaksesuaian antara objek akad yang dijual

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 134

⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Bogor: Kendana, 2003), hlm.120

⁶ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 4 Mei 2019, di Banda Aceh.

dengan spesifikasi atau perjanjian yang telah disepakati sebelumnya dalam jangka waktu tertentu, apabila objek akad tersebut mengalami kerusakan dan segala biaya akan ditanggung oleh pihak penjual.⁷

Perjanjian garansi pada penjualan rumah subsidi yang merupakan produk BTN ini, untuk melindungi pembeli rumah KPR yang biasanya merupakan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah. KPR BTN subsidi ini merupakan program pemerintah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah termasuk masyarakat ekonomi lemah sebagai upaya untuk memenuhi tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga yang berkualitas dan layak huni.⁸

Produk KPR Subsidi ini menjadi suatu KPR yang harus mampu memenuhi regulasi diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang pengadaan perumahan dan pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan.

Dalam klausula perjanjian pihak *developer* dengan pihak *customer* mencantumkan 17 item utama. Dalam klausula tersebut tidak sama sekali disebutkan tentang sistem garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pada pihak *customer*.

Adapun sistem garansi yang diterapkan oleh pihak *management* Hadrah terhadap konsumen menggunakan perjanjian secara lisan, pihak *developer* memberikan garansi kepada pihak *customer* hanya selama masa pembangunan rumah saja. Perjanjian garansi yang diucapkan secara *verbal* tersebut telah dilakukan oleh pihak manajemen PT. Hadrah Aceh Pratama sejak perusahaan ini telah dibangun pada Februari 2014 lalu.⁹

Penelitian tentang garansi ini dilakukan pada PT. Hadrah Aceh Pratama yang berlokasi di Gampoeng Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

⁷R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Inter Media, 2000), hlm.299.

⁸*Penjelasan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992*

⁹Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 4 Mei 2019, di Banda Aceh.

Adapun *type* rumah yang dibangun adalah 36 (*couple*) dengan luas tanah 101 M dan *type* 40 (*single*) dengan luas tanah 120 M.¹⁰

Dari uraian yang telah dikemukakan oleh penulis diatas, maka penulis tertarik membahas lebih jauh persoalan ini dengan judul **Garansi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada KPR BTN Syariah Dalam Perspektif *Khiyar Syarat*** (Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan Baitussalam Aceh Besar).

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas, maka penulis ingin mengangkat beberapa permasalahan dengan pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana perjanjian garansi yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan *customer* pada pembelian rumah subsidi pada KPR BTN Syariah?
2. Bagaimana realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen di kecamatan Baitussalam Aceh Besar?
3. Bagaimana perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem garansi yang dilakukan pada penjualan rumah subsidi KPR BTN Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi tujuan pembahasan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui perjanjian garansi yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan *customer* pada pembelian rumah subsidi pada KPR BTN Syariah.

¹⁰Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 4 Mei 2019, di Banda Aceh.

2. Untuk mengetahui realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen di kecamatan Baitussalam Aceh Besar.
3. Untuk menganalisis perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem garansi yang dilakukan pada penjualan rumah subsidi KPR BTN Syariah.

D. Penjelasan Istilah

Dalam penulisan karya ilmiah penjelasan istilah sangat diperlukan untuk membatasi ruang lingkup pengkajian serta menghindari terjadinya penafsiran yang salah dalam pembahasan skripsi nantinya, adapun istilah-istilah yang terdapat dalam skripsi ini adalah:

1. Jual Beli Rumah Subsidi

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. lafal *al-ba'* dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual tetapi sekaligus juga berarti beli. Secara bahasa terdapat beberapa pengertian yaitu:

- a. 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. Menurut Ulama Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabillah, jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan.¹¹

Rumah Subsidi merupakan program dari pemerintah yang diperuntukkan pada masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah melalui Bank BTN Syariah sebagai upaya untuk memenuhi

¹¹ Nasrun, Haroen. *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) hlm. 112.

tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga yang berkualitas dan layak huni.¹²

2. Garansi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia garansi dapat diartikan sebagai jaminan atau tanggungan dari seorang penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual tersebut bebas dari kerusakan atau kecatatan yang tidak diketahui sebelumnya oleh penjual.¹³

3. KPR BTN

KPR BTN bersubsidi ialah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad “Murabahah” (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat.

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.¹⁴

E. Kajian Pustaka

Untuk menghindari kesamaan dalam melakukan penelitian, maka penulis merasa perlu untuk menelaah dan mengkaji beberapa karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas Kajian pustaka berperan penting dalam rangka mendapatkan informasi tentang teori-teori yang berkaitan

¹² *Penjelasan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992.*

¹³ Lukman, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000), hlm.29.

¹⁴ Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 99.

dengan judul yang digunakan sebagai landasan teori ilmiah. Selain itu, kajian pustaka juga memiliki peran penting dalam suatu penelitian, karena berfungsi untuk menjelaskan kedudukan penelitian yang akan dilakukan oleh seorang peneliti dan dapat menghindari peneliti dari pengulangan penelitian yang telah dilakukan pihak lain.

Menurut penelusuran yang telah dilakukan penulis, belum ada kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada judul Garansi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada KPR BTN Syariah Dalam Perspektif *Khiyar Syarat* (Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan Baitussalam Aceh Besar). Penelitian yang penulis lakukan ini sangat berbeda dengan penelitian yang telah dikaji sebelumnya meskipun teori yang digunakan sama, namun substansi kajian berbeda. Penelitian ini fokus pada kajian tentang sistem transaksi rumah subsidi yang menggunakan jaminan dalam bentuk garansi. Namun ada beberapa tulisan yang membahas tentang karya ilmiah ini. Adapun dari beberapa penelitian maupun tulisan yang berkaitan dengan pembahasan di atas antara lain yaitu:

Penelitian yang ditulis oleh Iswan Fajri meneliti tentang *Sistem Garansi Pada Transaksi Jual Beli Laptop Second Menurut Konsep Khiyar Syarat*. Peneliti ini menjelaskan tentang perangkat computer yang dibeli pada CV. Simbadda Com Banda Aceh mengalami kerusakan, maka biasanya pihak perusahaan akan memperbaiki tanpa biaya atau akan diganti dengan barang lain yang sama nilainya, juga mendapatkan garansi selama satu tahun.¹⁵

Rahmad Sadri meneliti tentang *Pelaksanaan Perjanjian Garansi Telepon Seluler dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi terhadap Konsep Khiyar Syarat)*. Peneliti ini menjelaskan bahwa hak *khiyar* pada jual beli telepon seluler dapat diimplementasikan dengan baik, jika kerusakan ponsel diketahui adanya cacat

¹⁵ Iswan Fajri, *Aplikasi Garansi Purna Jual Komputer Pada CV. Simbadda Com Menurut Konsep Khiyar Syarat dalam Fiqh Muamalah*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry,2010)

atau kerusakan pada telepon seluler setelah terjadinya akad maka penjual tidak bertanggung jawab dan menyarankan untuk menggunakan garansi. Dalam pelaksanaan *khiyar 'aib* pembeli disarankan menggunakan hak garansi, *khiyar ru'yah* pembeli dapat membatalkan jual belinya jika diketahui terdapat cacat saat berlangsungnya akad, dalam *khiyar majlis* garansi jual beli telepon seluler sudah terlaksana, pelaksanaan *khiyar syarat* penjual melakukan wanprestasi, dapat dipahami bahwa pelaksanaan konsep *khiyar syarat* dalam garansi jual beli telepon seluler belum dapat memenuhi ketentuan hukum islam dalam *khiyar syarat*.¹⁶

Rahmawati Yusuf meneliti tentang *Aplikasi Khiyar Syarat dalam Transaksi Jual Beli Emas Dikalangan Pedagang Emas Pasar Aceh*. Penulis ini menyimpulkan *khiyar syarat* yang diimplementasikan oleh pedagang emas di Pasar Aceh telah sesuai dengan hukum islam. Adapun kategori *khiyar* yang diimplementasikan oleh pedagang emas Pasar Aceh adalah *khiyar masyru'* yaitu *khiyar* yang dibenarkan *syara'* karena dijelaskan secara pasti batasan waktunya, baik tiga hari, satu hari dan sebagainya sesuai kesepakatan kedua belah pihak.¹⁷

Samsuardi, meneliti tentang *Sistem Garansi Pada Transaksi Jual Beli Laptop Second Menurut Konsep Khiyar Syarat*. Peneliti ini menjelaskan tentang sistem garansi jual beli laptop dan juga pembeli mendapatkan garansi yang baik setelah pembelian laptop dilakukan. Tempo garansi yang ditawarkan kepada pembeli antara seminggu sampai 3 bulan sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh pihak peneliti bahwa pelaksanaan garansi yang digunakan telah memenuhi ketentuan *khiyar syarat* yang diformulasikan oleh fuqaha dalam hukum Islam.¹⁸

¹⁶ Rahmad Sadri, *Pelaksanaan Perjanjian Garansi Telepon Seluler Dalam Tinjauan Hukum Islam "Studi tentang Khiyar Syarat"*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2014)

¹⁷ Rahmawati Yusuf, *Khiyar Syarat dalam Transaksi Jual Beli Emas Dikalangan Pedagang Emas Pasar Aceh*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2009).

¹⁸ Samsuardi, *Sistem Garansi Pada Transaksi Jual Beli Laptop Second Menurut Konsep Khiyar Syarat*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2009).

Maria Zulfa meneliti tentang *Perjanjian Garansi Sepeda Motor Menurut Konsep Khyiar Syarat Dalam Fiqh Muamalah (Analisis Perjanjian dan Pelaksanaan After Sales Service Pada Suzuki Yunar Ulee Glee di Kec. Bandar Dua, Kab. Pidie Jaya)*. Peneliti ini bertujuan untuk mengetahui sistem *service* pada garansi sepeda motor yang diberikan oleh pihak Suzuki Yunar Ulee Glee, dan menganalisis upaya yang harus dilakukan pihak Suzuki Yunar Ulee Glee dalam menyelesaikan garansi yang bermasalah.¹⁹

F. Metode Penelitian

Penelitian ilmiah merupakan suatu kajian yang dilakukan berdasarkan fakta didukung data dan teori keilmuan yang melandasinya. Setiap penelitian karya ilmiah tentu memerlukan cara-cara atau langkah-langkah yang teratur dan terorganisir untuk mencapai pemahaman yang diinginkan. Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian adalah sebagai mana lazimnya metode penelitian yang sering dipakai oleh para penelitilainnya. Karena pada dasarnya karya ilmiah membutuhkan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai tahapan-tahapan tertentu sesuai dengan pembahasan permasalahan. Adapun tahapan-tahapan yang ditempuh dalam metodologi penelitian ini untuk mengumpulkan data sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan pendekatan normatif dan digabungkan dengan pendekatan fenomenologi dengan fokus kajian meneliti dan menganalisis tentang implementasi garansi dalam transaksi jual beli rumah subsidi pada Bank BTN Syariah sebagai suatu perbuatan hukum yang memiliki konsenkuensi terhadap para pihak yang melakukan

¹⁹Maria Zulfa, *Perjanjian Garansi Sepeda Motor Menurut Konsep Khyiar Syarat Dalam Fiqh Muamalah "Analisis Perjanjian dan Pelaksanaan After Sales Service Pada Suzuki Yunar Ulee Glee di Kec. Bandar Dua, Kab. Pidie Jaya"* (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry).

transaksi jual beli. Penelitian normatif ini dapat diklasifikasikan sebagai kaidah fiqh muamalah dengan menggunakan pendekatan kuantitatif.

2. Jenis Penelitian

Menganalisis data penelitian merupakan bagian penting dalam menentukan hasil akhir dari penelitian ini. Adapun jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analisis* yaitu suatu metode untuk menganalisis dan memecahkan masalah yang terjadi sekarang dan masa yang akan datang berdasarkan gambaran atas fenomena-fenomena yang terjadi dapat dilihat dan didengar dari hasil penelitian baik lapangan atau teori, berupa data-data dan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan.²⁰ Jenis penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan apa-apa yang berlaku saat ini, diantaranya terdapat upaya-upaya mendeskripsikan, mencatat, menganalisis, dan menginterpretasi fenomena-fenomena yang terjadi sekarang ini.²¹

Penelitian ini mencoba untuk memecahkan masalah yang ada dalam masyarakat. Melalui metode *deskriptif analisis* penulis akan menganalisa secara sistematis mengenai Garansi Pada Pembelian Rumah Subsidi Pada PT. Hadrah Pratama dengan *customer* yang dibatasi tenggang waktu sesuai dengan jenis dan bentuk garansi yang telah disepakati.

3. Metode Pengumpulan Data

Salah satu tahap penting dalam proses penelitian adalah kegiatan pengumpulan data, peneliti harus benar-benar memahami berbagai hal yang berkaitan dengan pengumpulan data, terutama paradigma dan jenis penelitian yang sedang dilakukan agar mendapat data yang akurat dari objek penelitian yang disajikan secara lengkap. Data yang didapatkan oleh peneliti harus dapat dipertanggungjawabkan sebagai data yang

²⁰ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 3

²¹Pabundu Tika, Mohd, *Metode Riset Bisnis*, (Jakarta: Grafika Offset, 2006), hlm. 10.

memenuhi standar *valid*. Metode pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah *library research* (penelitian kepustakaan) dan *field research* (penelitian lapangan).

a. Metode *Library Research* (Penelitian Perpustakaan)

Dalam penelitian ini penulis melakukan teknik pengumpulan data dengan menggunakan metode *Library Research* (Penelitian Perpustakaan) yaitu penulisan yang ditempuh oleh peneliti sebagai dasar teori dalam mengumpulkan data dari pustaka. Penelitian pustaka tentu saja tidak hanya sekedar urusan membaca dan mencatat literatur atau buku-buku. Penelitian pustaka juga merupakan serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data dari pustaka.²²

b. Metode *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Metode ini merupakan metode pengumpulan data atau fakta-fakta yang terjadi di lokasi penelitian melalui wawancara secara sistematis dan berdasarkan objek penelitian. Penulis melakukan penelitian langsung pada lokasi di Gampong Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menjadi suatu tempat yang ingin diteliti penulis untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan karya ilmiah ini. Penelitian ini dilaksanakan di wilayah hukum di Gampong Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan langkah yang sangat penting dalam penelitian. Tanpa upaya pengumpulan data berarti penelitian tidak dapat dilakukan, namun bukan berarti setelah pengumpulan data

²²Mestika Zed, *Metode penelitian kepustakaan*, (Jakarta. Yayasan obor Indonesia, 2004), hlm. 43

penelitian dijamin akan menghasilkan kesimpulan yang memuaskan karena kualitas penelitian tidak hanya ditentukan oleh keberadaan data tetapi juga oleh cara pengambilan data.²³ Untuk memperoleh data yang sesuai dengan penelitian, maka penulis menggunakan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. *Interview* (wawancara)

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan Tanya Jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai dengan atau tanpa dukumen (*guide*) wawancara.²⁴ Wawancara yang penulis gunakan adalah *guidance interview* yaitu wawancara yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Apabila ada informasi-informasi yang perlu di dalam secara mendetail, maka *interview* dapat ditambahkan, sehingga jawaban diperoleh secara lengkap. Adapun *interview* dilakukan dengan pihak manajemen PT. Hadrah Aceh Pratama yang terdiri dari direktur dan beberapa karyawan dan juga dengan pihak konsumen.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini merupakan data internal dari pihak PT. Hadrah Pratama serta faktur jual beli rumah. Data dokumentasi juga mencakup bukti klaim garansi yang diajukan oleh konsumen terhadap rumah subsidi yang rusak.

6. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen yang digunakan penelitian untuk mengumpulkan data dengan teknik wawancara yaitu kertas, pulpen *recorder* (alat rekam)

²³ Mahi M. Hikmat, *Metode Penelitian dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*, (Yogyakarta: Grara Ilmu, 2011) hlm. 71

²⁴ Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2003), hlm. 133.

untuk mencatat serta merekam keterangan-keterangan yang disampaikan oleh para informan.

7. Langkah-langkah Analisis Data

Setelah data terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data, Tahapan analisis data yaitu merupakan suatu proses penelaan data secara mendalam. Menurut Lexy J. Moleong proses analisis data dapat dilakukan pada saat yang bersamaan dengan pelaksanaan pengumpulan data meskipun pada umumnya dilakukan setelah data terkumpul.²⁵ Analisis data juga merupakan serangkaian kegiatan penelaah, pengelompokan, sistematisasi, penafsiran dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial, akademis dan ilmiah.²⁶

Adapun tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.²⁷ Data yang didapatkan dari hasil wawancara dan dokumentasi kemudian dikaji dengan teori yang sebenarnya.²⁸

G. Sistematika Pembahasan

Penulis penelitian ini menggunakan suatu sistematika agar dapat menghasilkan pembahasan yang jelas dan baik. Penelitian ini dibagi dalam empat bab yakni bab satu dan lain yang saling berhubungan. Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terbagi dalam 4 (empat) bab, yaitu:

²⁵Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet. X (Bandung: RemajaRosdakarya, 2005), hlm. 103.

²⁶Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Teras, 2009), hlm.69.

²⁷Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian*, (Malang: UIN Malang Pres, 2008)hlm. 128.

²⁸Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 173

Bab satu pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab dua yang menyangkut dengan konsep *khiyar syarat* dalam fiqh muamalah, pengertian dan dasar hukum *khiyar*, pendapat ulama tentang bentuk *khiyar*, pendapat fuqaha tentang tempo waktu dalam *khiyar syarat*, tanggung jawab para pihak dalam penerapan *khiyar syarat*, dan konsekuensi implementasi *khiyar syarat*.

Bab tiga menjelaskan tentang implementasi perjanjian garansi pada transaksi jual beli KPR BTN Subsidi di Kec. Baitussalam, Perjanjian garansi antara para pihak *developer* dengan pembelinya, penjelasan realisasi perjanjian dan kepuasan konsumen di Kec. Baitussalam Aceh Besar, serta tinjauan konsep *khiyar* dalam fiqh muamalah terhadap garansi yang diperjanjikan oleh *developer*.

Bab empat merupakan bab penutup dan merupakan bagian terakhir dari penulisan karya ilmiah dari keseluruhan pembahasan penelitian yang telah dipaparkan dan dimuat ini yang terdiri dari beberapa kesimpulan, saran-saran dan daftar pustaka.

BAB DUA

KONSEP *KHIYAR SYARAT* DALAM 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.²⁹ 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."³⁰ 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.³¹

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

أَنْ يَكُونَ لِلْمُتَّعَا قِدَ الْاِخْتِيَارِ بَيْنَ اِمْتِصَاءِ الْعَقْدِ وَعَدَمِ اِمْتِصَاءِهِ بِمَسْخُوهِ رَفَقًا لِلْمُتَّعَا قِدَيْنِ

Artinya: "Hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk menglangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang melakukan transaksi."³²

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.

²⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, (Jakarta: AMZAH 2014), hlm. 99.

³⁰ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat...* hlm. 99.

³¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 97.

³² Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, 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.³³ Jadi dengan demikian para pihak yang akan menlangsungkan 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.³⁴

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.³⁵ 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.³⁶

Barakhirnya 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.³⁷ 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

³³ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 97.

³⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, (Jakarta: AMZAH 2014), hlm. 99.

³⁵ Ridwan Nurdin dan Azmil Umur (ed.), *Hukum Islam Kontemporer (Praktek Masyarakat Malaysia dan Indonesia)*, (Banda Aceh: Bandar Publishing, 2015), hlm. 224.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 60.

³⁷ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010), hlm. 60.

menetapkan hak *khiyar* dalam jual beli sebagai bentuk kasih sayang terhadap kedua pelaku akad.³⁸

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.³⁹ 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:

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli.⁴⁰

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ

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.⁴¹ Adapun sunnahnya antara lain:

³⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid 5*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 181.

³⁹ Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 129.

⁴⁰ QS Al-Baqarah (2) 275.

⁴¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat...* hlm. 103.

1. Hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dengan sanadnya dari Ibnu Umar r.a bercerita kepada Rasul seorang laki-laki yang menipu dalam jual belinya, kemudian baginda Nabi berkata padanya: Siapa yang kamu berjual beli kepadanya, maka katakan tidak ada penipuan (*khilabah*) artinya tidak ada *ghissy* (berbohong) dan tidak khianat. Menurut jumhur, meskipun hadist ini tidak menjelaskan secara lugas tentang syarat *khiyar*, namun lafal “tidak ada penipuan” telah dikenal dalam istilah syara’ karena mengandung *khiyar* jika seseorang menjual sesuatu ia mengatakan “tidak ada penipuan”.⁴²
2. Hadist 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.⁴³

Setelah melihat uraian dalil dan argumentasi semua pengusung pendapat diatas tentang *khiyar syarat* dapat disimpulkan bahwa menurut pendapat jumhur 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.

⁴² *Ibid.*, hlm. 104.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 105.

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 *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.⁴⁴

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.⁴⁵

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*.

⁴⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 182.

⁴⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 183.

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 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'yin*.⁴⁶ Hak *khiyar* yang melekat dalam akad (*Khiyarat Hukmiah*). *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*.⁴⁷ 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.⁴⁸ Misalnya, pembeli mengatakan “saya beli barang ini dari engkau dengan syarat saya berhak memilih antara meneruskan atau membatalkan akad selama satu minggu.”⁴⁹

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.⁵⁰

Adapun pengertian *khiyar syarat* menurut ulama fiqh, ialah Suatu keadaan yang membolehkan salah seorang yang akad atau masing-

⁴⁶ Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 112.

⁴⁷ Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 130.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 132.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 132.

⁵⁰ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 63.

masing yang akad atau selain kedua belah pihak yang akad memiliki hak atas pembatalan atau penetapan akad selama waktu ditentukan.”⁵¹

Seluruh ahli fiqh sepakat bahwa *khiyar syarat* ini dibolehkan dengan tujuan untuk memelihara hak-hak para pihak dari unsur penipuan yang mungkin terjadi.⁵² *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:

إِذَا بَاعْتَ قُلًّا: لِأَخْلَابَةٍ وَبِئِ انْحِيَاؤِ ثَلَاثَةِ أَيَّامٍ (رواه مسلم)

Artinya: “Jika kamu bertransaksi (jual beli), katakanlah, tidak ada penipuan dan saya *khiyar* selama tiga hari.” (HR. Muslim)⁵³

Selain itu, karena terdapat kebutuhan masyarakat pada akad *khiyar* ini untuk mencegah penipuan (*ghabn*). *Khiyar syarat* dibolehkan menurut jumhur ulama Hanafiyyah, Syafi'iyah dan ulama lainnya, baik syarat itu untuk pelaku akad maupun untuk yang lainnya.⁵⁴

b. *Khiyar rusak*

Menurut pendapat paling masyhur dikalangan ulama Hanafiyyah, Syafi'iyah dan Hanabillah, *khiyar* yang tidak jelas batasan waktunya tidak sah, seperti pernyataan, “saya beli barang ini dengan syarat

⁵¹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 104.

⁵² Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 122.

⁵³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*6..., hlm. 105.

⁵⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*... hlm. 194.

saya *khiyar* selamanya.” Perbuatan ini mengandung unsur *jahalah* (ketidakjelasan).⁵⁵

Adapun syarat-syarat *khiyar syarat* sebagai berikut:

- a. Menurut jumhur, 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.⁵⁶

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.⁵⁷

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

- a. Akad dibatalkan atau dianggap sah oleh pemilik hak *khiyar*, baik melalui pernyataan maupun tindakan,

⁵⁵ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 105.

⁵⁶ Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah...*, hlm. 122.

⁵⁷ Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 134.

- 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 penambahan 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.⁵⁸ Menurut ulama Malikiyah dan Syafi'iyah hak *khiyar* tidak batal tetapi menjadi haknya ahli waris.⁵⁹

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.⁶⁰ *Khiyar at-ta'yin* berlaku apabila objek kontrak hanya satu dari sekian banyak barang yang

⁵⁸ Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 135.

⁵⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 109.

⁶⁰ Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah...*, hlm. 124.

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*).⁶¹ 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.⁶²

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 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.⁶³
- 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

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 125.

⁶² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*...hlm. 185.

⁶³ Nasron Haroen, *Fiqh Muamalah*...,hlm. 132.

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.⁶⁴

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 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.⁶⁵

⁶⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 186.

⁶⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 186.

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.⁶⁶ 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.⁶⁷

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 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.⁶⁸

⁶⁶ Naron Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 130.

⁶⁷ Abdul Rahman Ghazaly. dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 100.

⁶⁸ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat* (sistem Transaksi Dalam Islam), (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 177.

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.⁶⁹ Alasan yang mereka kemukakan adalah hadist Rasulullah saw yang diriwayatkan oleh iman al-Bukhari dan Muslim di atas.

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.⁷⁰ 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.

⁶⁹ Nasroen Haron, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 131.

⁷⁰ Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalat...*, hlm 136.

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.”⁷¹

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 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.⁷²

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

⁷¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 209.

⁷² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam...* hlm. 210.

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.⁷³

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

- 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.⁷⁴

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

⁷³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 137.

⁷⁴ *Ibid.*, hlm. 138.

Hurairah dan Ibnu Abbas ra, “Barangsiapa membeli sesuatu yang belum dilihatnya, maka ia memiliki hak *khiyar* jika melihatnya.”⁷⁵

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 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*.⁷⁶ 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 mem-*fasakh* akad.

Membeli sesuatu yang belum dilihat oleh pembeli adalah tidak mengikat (*ghair lazim*). Pembeli dapat memilih antara mem-*fasakh* jual beli dan menyetujuinya setelah melihat barang, karena tidak melihatnya itu dapat mencegah kesempurnaan transaksi. Di samping karena

⁷⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*...hlm. 224.

⁷⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*...hlm. 225.

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.⁷⁷

Ulama Malikiyah, Hanabillah dan Syi'ah Imamiyah berpendapat bahwa jual beli itu *lazim* (mengikat) bagi pembeli jika barang tersebut 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'.⁷⁸

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.⁷⁹

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*

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 227.

⁷⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, ... hlm. 228.

⁷⁹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid Jilid 2*, (Jakarta: Pusaka Al-Kautsar, 2016), hlm. 389.

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 waktu secara mutlak, maka kepastian waktunya diserahkan kepada kebiasaan setempat, atau ditentukan langsung oleh hakim.⁸⁰

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.⁸¹ 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).⁸²

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

⁸⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 133.

⁸¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 111.

⁸² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 133.

kelegaian 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.⁸³

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.⁸⁴

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.⁸⁵

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

⁸³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 134.

⁸⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 107.

⁸⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 134.

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.⁸⁶

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.⁸⁷

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

⁸⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 135.

⁸⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*,... hlm. 391.

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.⁸⁸

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.⁸⁹

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,
3. Jika barang sudah ada di tangan pembeli dan *khiyar* berasal dari pembeli, jual beli menjadi lazim dan *khiyar* pun gugur,

⁸⁸ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid*, (Jakarta: Pusaka Amani, 2007), hlm. 39.

⁸⁹ *Ibid*,... hlm. 40.

4. Ulama Syafi'iyah seperti halnya ulama Hanafiyah berpendapat bahwa jika barang rusak dengan sendirinya, *khiyar* gugur dan jual beli pun batal.⁹⁰

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.⁹¹

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.

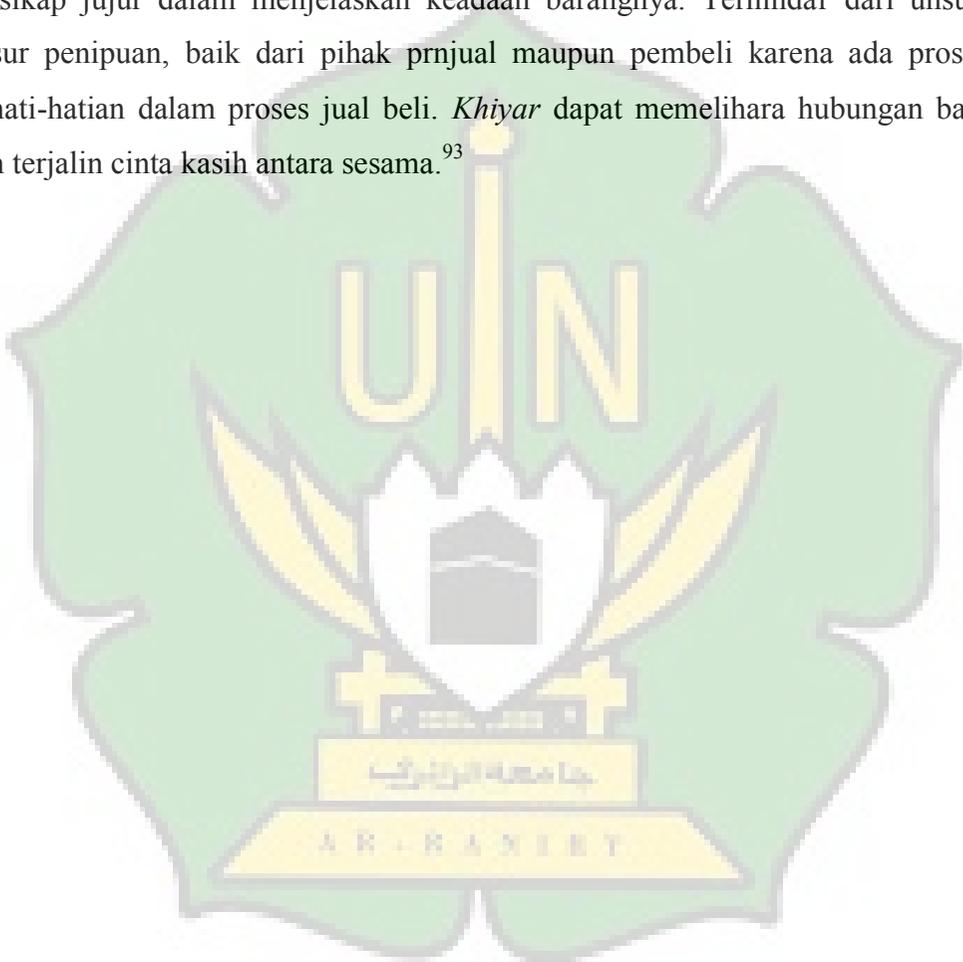
Oleh sebab itu, Allah memberi orang yang berakad dalam masa *khiyar syarat* dan waktu yang telah ditentukan satu kesempatan untuk menunggu karena memang diperlukan. Terkadang ia tidak ada pengalaman sehingga perlu bermusyawarah dengan orang yang ada pengalaman, takut hilang kesempatan sehingga dia perlu ada hak dalam berakad dan hak untuk membatalkan atau meneruskan jika memang diperlukan.⁹²

⁹⁰ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 110.

⁹¹ *Ibid*,... hlm. 111.

⁹² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*..., hlm. 111.

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.⁹³



⁹³ Abdul Rahman Ghazaly. dkk, *Fiqh Muamalat...* hlm. 104.

BAB TIGA

IMPLEMENTASI PERJANJIAN GARANSI PADA TRANSAKSI JUAL BELI KPR BTN SUBSIDI DI KECAMATAN BAITUSSALAM

A. Perjanjian Garansi Antara Para Pihak *Developer* dengan Pembelinya

Transaksi jual beli rumah KPR Berubsidi, sekarang ini menjadi produk yang paling banyak diminati oleh *customer* terutama bagi kalangan yang berpenghasilan menengah ke bawah. Rumah KPR Bersubsidi merupakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapatkan pembiayaan bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana prinsip syariah. Hal ini yang menimbulkan kalangan masyarakat cenderung berfikir praktis dan lebih menyukai rumah bersubsidi. Selain itu, bertambahnya peminat dari transaksi jual beli rumah KPR Bersubsidi juga didukung dengan adanya sistem pembayaran cicilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. sehingga minat masyarakat terhadap rumah bersubsidi terutama kalangan masyarakat yang memang belum memiliki rumah lebih dominan terhadap rumah KPR Subsidi.⁹⁴

Dalam pembangunan perumahan subsidi, pihak BTN Syariah menggandeng *developer* sebagai mitra kerjasamanya. Perjanjian terjadi dengan pelaksanaan kewajiban pihak *developer* untuk mengerjakan pembangunan perumahan hingga tahap *finishing*, serta harus mengikuti spesifikasi standar perumahan subsidi yang telah diatur.

Dalam pembelian rumah, *customer* pasti memiliki kriteria tertentu dalam membelinya. Pihak *developer* selalu berusaha untuk membuat rumah yang sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pada penjualan rumah subsidi, pihak penjual memang membidik pasar dengan target

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

pembeli kelas menengah ke bawah, yang memiliki *budget* terbatas dan juga kalangan masyarakat yang memang sama sekali belum pernah memiliki rumah. Pihak *developer* selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan *customer* terhadap rumah subsidi merancang bangunan (arsitektur) yang menarik sehingga terlihat seperti konstruksi yang tidak kalah bagusnya dengan rumah komersial lainnya. Adapun persyaratan umum yang harus dimiliki oleh seorang *customer* adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia
2. Telah memiliki tabungan di BTN Syariah
3. Telah berusia 21 tahun atau telah menikah pada saat pengajuan
4. Pemohon / pasangan yang belum memiliki rumah
5. Gaji pokok tidak melebihi Rp. 4.000.000,-
6. Harga rumah tidak melebihi Rp. 140.000.000,- rumah *type* 36 luas tanah minimal 72 m kuadrat
7. Pada saat pembiayaan lunas usia pemohon tidak melebihi 65 tahun
8. Memiliki penghasilan cukup sesuai dengan ketentuan BTN Syariah
9. Telah bekerja / usaha dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun
10. Tidak pernah memiliki kredit macet

PT. Hadrah Aceh Pratama biasanya menjual rumah KPR Subsidi yang telah selesai dibangun oleh pihak perusahaan. Selain itu, perusahaan juga menyediakan rumah KPR Subsidi kepada pihak *customer* yang lebih dahulu memesan rumah kepada pihak *developer* dengan luas tanah dan rumah, spesifikasi, yang telah ditetapkan oleh pihak perusahaan.⁹⁵

Adapun kelengkapan data pemohon KPR Subsidi PT Hadrah Aceh Pratama yaitu sebagai berikut:

- Mengisi formulir aplikasi permohonan BTN Syariah dilengkapi dengan:
 1. Pas *photo* permohonan dan pasangan 3x4 berwarna.

⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

2. Tanda tangan di atas materai Rp 6.000.

- Foto kopi KTP suami-istri (2 pcs), kopi kartu keluarga (2 pcs), kopi surat nikah/surat cerai, kopi NPWP pemohon.
- Foto kopi *E-Filling* /BPS dan kopi SPT PPH 21.
- Surat keterangan bekerja & SK pengangkatan karyawan tetap.
- Foto kopi SIUP & NPWP perusahaan pemohon (untuk karyawan swasta).
- Slip gaji satu bulan terakhir/surat keterangan penghasilan asli yang telah disahkan oleh pimpinan/pejabat yang berwenang.
- Fotocopy rekening koran *payroll*/tabungan pribadi 3 bulan terakhir.
- Surat kuasa pemotongan gaji yang di tandatangi oleh pimpinan perusahaan (angsuran kolektif).

Dari hasil wawancara yang telah penulis lakukan, bahwa penjualan rumah subsidi telah membuat strategi pemasaran yang baik sehingga produk yang dijual digemari oleh *customer*. Strategi yang digunakan biasanya dengan membuat baliho yang berukuran besar di jalan-jalan yang dikunjungi oleh khalayak ramai. Masyarakat yang berminat serta yang mengunjungi perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama akan dijelaskan tentang kondisi dari berbagai rumah dimulai dari harga tanah dan rumah, sistem pembayaran dan jadwal pembangunan rumah serta spesifikasi rumah.⁹⁶

Pihak *management* dari perusahaan biasanya lebih memprioritaskan pembuatan rumah yang telah ditargetkan pada lahan Lam Ujong, Kecamatan Baitussalam, Kabupaten Aceh Besar sebanyak 200 unit rumah. Di samping itu, pihak perusahaan juga menerima pemesanan rumah dari pihak *customer*. Sehingga para *customer* bisa secara langsung melihat rumah dibagian sisi mana yang akan mereka beli, dan pada saat pembangunan para *customer* bisa melihat sendiri bagaimana sistem pembangunan dari *manajemen* perusahaan.

⁹⁶ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

Sebelum rumah tersebut ditempati oleh pihak *customer* atau sebelum terjadinya akad transaksi, biasanya pihak *developer* serta *management* akan memeriksa terlebih dahulu keadaan atau kondisi rumah tersebut. Apabila terjadi suatu kerusakan dan kecatatan maka pihak *developer* akan bertanggungjawab terhadap objek akad yang akan ditransaksikannya. Sedangkan Rumah yang dipesan terlebih dahulu oleh pihak *customer* akan dijelaskan pula mengenai jadwal pembangunan, luas tanah dan rumah, spesifikasi rumah, serta pihak perusahaan akan menanggung kerusakan atau kesalahan yang terjadi pada saat pembangunan rumah sebelum rumah tersebut ditempatkan oleh pembelinya.⁹⁷ Dengan demikian akan terjaminnya dan terlaksanakannya hak-hak dari *customer*.

Hasil observasi yang telah penulis lakukan di Lam Baet Kecamatan Baitussalam Aceh Besar, keseluruhan pihak *management* perusahaan PT. Hadrah Aceh Pratama, mempromosikan perumahannya melalui *social networking* seperti facebook, instagram, dan membuat iklan, agar dapat diketahui oleh masyarakat guna memudahkan mereka untuk mengunjungi arena pembangunan rumah subsidi.

Dalam klausula perjanjian pihak *developer* dengan pihak *customer* mencantumkan 17 poin utama. Adapun klausula perjanjian tersebut yaitu:

1. Pihak kedua membeli 1 (satu) unit rumah *type 36 couple* kepada pihak pertama yaitu rumah subsidi Blok A Kavling 346 dengan luas tanah 88 meter kuadrat lokasi Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.
2. Penjualan unit rumah di atas 150 unit sudah mengikuti harga rumah ketentuan pemerintah di tahun 2019 dengan catatan angsuran rumah tidak melebihi Rp 900.000,-/bulan.

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

3. Uang DP (*Down Payment*) keseluruhan pembelian rumah subsidi Blok A Kavling 346 lokasi Lam Ujong Kecamatan Baitussalam Aceh Besar sebesar Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
4. Pihak kedua menyerahkan uang DP (*Down Payment*) kepada pihak pertama sebesar Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).
5. Uang SBUM sebanyak Rp 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) sudah *include* di uang DP dan akan di transfer ke konsumen dan akan langsung di debet masuk ke rekening PT. Hadrah Aceh Pratama.
6. Pihak pertama akan menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah subsidi untuk pihak kedua selama kurang lebih 12 bulan atau 1 tahun.
7. Perubahan jumlah luas tanah di *site plane* bisa merubah luas dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) dikarenakan di lapangan luas tanah keseluruhan tidak simetris, sehingga untuk pembuatan *bowplank* rumah kemungkinan bisa berkurang dikarenakan pencarian siku rumah sehingga rumah menjadi persegi, maka uang kelebihan tanah tersebut akan dikembalikan.
8. Biaya ADM bank dan *notaries* sebesar Rp 6.500.000 (Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah):
 - a. Angsuran pertama tanggal 5 Mei 2019 Rp 1.500.000,-
 - b. Angsuran kedua tanggal 5 Juni 2019 Rp 1.000.000,-
 - c. Angsuran ketiga tanggal 5 Juli 2019 Rp 1.000.000,-
 - d. Angsuran keempat tanggal 5 Agustus 2019 Rp 1.000.000,-
 - e. Angsuran kelima tanggal 5 September 2019 Rp 1.000.000,-
 - f. Angsuran keenam tanggal 5 Oktober 2019 rp 1.000.000,-
9. Apabila dalam masa pembangunan rumah tersebut pihak kedua mundur sepihak yang bukan disebabkan kelalaian pihak pertama dan pihak bank maka uang DP (*Down Payment*) yang sudah diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama 100% itu akan hangus.
10. Apabila pihak kedua sudah menyerahkan DP (*Down Payment*) setengah atau seluruhnya dari nilai DP yang ditetapkan pihak pertama, ternyata

pihak bank tidak menerima atau menolak berkas pihak kedua (*reject*), maka DP yang sudah diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama akan diserahkan kembali (seluruhnya) oleh pihak pertama kepada pihak kedua, dengan asumsi rumah tersebut sudah terjual kembali kepada konsumen lain baru DP pihak kedua dikembalikan sekalian pembuatan surat pembatalan pembuatan rumah.

11. Apabila pihak pertama tidak bisa melakukan kewajibannya (wanprestasi) dalam menyelesaikan pembangunan rumah seperti tersebut diatas dikarenakan pihak pertama pada saat itu dalam keadaan kondisi *pailit*, maka DP (*Down Payment*) akan dikembalikan kepada pihak kedua.
12. Apabila dalam masa pembangunan rumah tersebut seperti di atas, pihak kedua meninggal dunia/tutup usia maka uang DP (*Down Payment*) yang sudah diserahkan pihak kedua kepada pihak pertama akan dikembalikan/diserahkan kepada ahli waris (dapat dibuktikan sah secara hukum) dan bisa juga dilanjutkan oleh ahli waris.
13. Apabila dalam proses pembangunan rumah seperti tersebut di atas yang dilakukan pihak pertama, dalam proses pembangunan terjadi bencana alam, yang menyebabkan bangunan rusak sebelum pembangunan selesai 100%, pihak pertama tetap menyelesaikan rumah pihak kedua sampai selesai 100%.
14. Apabila selama proses pembelian rumah pihak kedua terlibat kasus pidana/perdata, pihak pertama akan mengkonfirmasi kepada pihak keluarga untuk coba bermusyawarah, tapi apabila tidak ada respon dari keluarga pihak kedua, kami dari pihak pertama berhak mengambil keputusan sepihak untuk membatalkan kontrak pembelian rumah dan DP (*Deposit Payment*) yang sudah diserahkan kepada pihak pertama tidak akan dikembalikan (hangus seluruhnya).
15. Rumah yang akan di akadkan dalam kondisi 80% sudah plaster, sudah teratap dan sudah siler.

16. Pihak kedua boleh menempati rumah tersebut ketika DP (*Deposit Payment*) keseluruhan sudah lunas dan setelah menerima surat serah terima rumah dari pihak pertama kepada pihak kedua dimana menjadi keputusan mutlak dari pihak pertama.
17. Hal-hal yang ditemui yang tidak diinginkan dalam perjanjian ini akan ditinjau/disepakati dan dimusyawarahkan secara kekeluargaan di kemudian harinya oleh kedua belah pihak.

Dalam klausula tersebut tidak sama sekali disebutkan tentang sistem garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pada pihak *customer*. Adapun sistem garansi yang diterapkan oleh pihak *management* Hadrah terhadap pihak *consumer*, yaitu menggunakan perjanjian secara lisan, pihak *developer* memberikan garansi kepada pihak *consumer* hanya selama masa pembangunan rumah saja. Perjanjian garansi yang diucapkan secara *verbal* tersebut telah dilakukan oleh pihak *management* PT. Hadrah Aceh Pratama sejak perusahaan ini telah dibangun beberapa tahun yang lalu di kawasan Kecamatan Baitussalam Aceh Besar.

Dalam pembangunan perumahan pihak *developer* mempekerjakan kepala tukang untuk mengkoordinir anggotanya dalam tahap pembangunan hingga selesai untuk melakukan pekerjaan sesuai dengan spesifikasi yang ditentukan oleh pihak *developer* sesuai dengan acuan pembangunan. Pihak *developer* memberikan spesifikasi pembangunan perumahan yang akan dibangun kepada kepala tukang melalui karyawan perusahaan yang diutus. Ketika sudah ada pemberian tugas kepada kepala tukang maka akan menjadi tanggung jawab mereka sepenuhnya.⁹⁸

Pada saat pembangunan perumahan sudah diserahkan tanggung jawab kepada kepala tukang maka apabila tukang melakukan kesalahan dalam pekerjaan pembangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah

⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

diberikan, maka tanggung jawab pada kepala tukang dan pekerjanya. Pihak *developer* akan memerintahkan untuk membongkar kembali pengerjaan yang salah. Ketika pembongkaran sudah dilakukan, pengerjaan kembali dilakukan oleh pihak pekerja sedangkan *developer* menyediakan material untuk perbaikan rumah.⁹⁹

Pihak perusahaan memantau pembangunan rumah dari tahap awal dibangunnya rumah subsidi, pemantauan dilakukan dengan adanya pekerja dari PT. Hadrah Aceh Pratama yang berperan sebagai pemantau, untuk mengkaji perkembangan pengerjaan rumah subsidi yang dibangun dari hari ke hari. Pengawasan dan pemantauan dilakukan untuk menghasilkan perumahan subsidi yang sesuai dengan rumah subsidi KPR. Pihak yang mengawasi akan memberikan arahan kepada kepala tukang. Pada setiap pemantauannya pihak perusahaan mengkoscek setiap tahap pengerjaan rumah dan memastikan pekerja tidak melakukan kesalahan. Perkerja harus melakukan pengerjaan berdasarkan arahan yang diberikan (berupa kesesuaian spesifikasi yang ditetapkan perusahaan). Serta jika ada perubahan saat ada kesalahan yang bersifat ringan maupun berat.¹⁰⁰

Dalam pengawasannya, pihak pengawas dari perusahaan mengamati adanya kesalahan yang dilakukan oleh beberapa pekerja. Kesalahan terjadi saat pembangunan rumah tahap ketiga sudah terealisasi. Hasil rumah tidak sesuai dengan spesifikasi, karena pemasangan genteng yang tidak rapid an siku rumah yang mereng, teras yang tidak sesuai dengan *desain* yang diberikan pihak perusahaan. Sehingga, saat ada calon pembeli yang melihat keadaan rumah, banyak komplain yang dilaporkan pada pihak perusahaan. Keadaan tersebut membuat minat beli pada rumah subsidi yang dibangun dapat berkurang. Kesalahan yang dilakukan karena kesalahan pekerja tersebut menjadi tanggung

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

jawab kepala tukang seluruhnya dan harus diperbaiki sesuai dengan acuan spesifikasi rumah subsidi yang diberikan oleh perusahaan.¹⁰¹

Kesalahan yang disebabkan oleh kelalaian pihak pekerja hingga mengakibatkan pembangunan rumah harus diperbaiki kembali sesuai dengan arahan PT. Hadrah Aceh Pratama kepala tukang harus menanggung kerugian. Kesalahan ini juga mengakibatkan terulurnya waktu selesainya pembangunan rumah subsidi. Pihak perusahaan mengatakan bahwa keterlambatan terjadi karena keterbatasan material saat pemesanan, keterlambatan material tersebut menjadi tanggung jawab perusahaan.

Dengan demikian pihak *developer* dan *customer* sebelum melakukan negosiasi harga selalu dituntut kejelian dalam memahami spesifikasi rumah yang akan dibeli dan spesifikasi rumah yang tersedia. Hal tersebut diperlukan pemahaman yang sangat baik oleh pihak *customer* karena tidak semua rumah dengan spesifikasi yang telah ditetapkan sesuai dengan keinginan *customer* perlukan.

B. Penjelasan Realisasi Perjanjian dan Kepuasan Konsumennya di Kec. Baitussalam Aceh Besar

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas bahwasanya Rumah KPR Bersubsidi merupakan kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapatkan pembiayaan bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah bagi pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana prinsip syariah. Rumah ini diberikan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya daya beli sehingga perlu mendapatkan dukungan pemerintah untuk perolehan sebuah rumah. Para *customer* biasanya membeli rumah KPR Subsidi yang sudah selesai dibangun oleh perusahaan ataupun para *customer*

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Ihsan, *Developer Property* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Banda Aceh.

memesan rumah terlebih dahulu kepada *developer* dengan spesifikasi rumah yang telah ditentukan.

Operasional yang digunakan oleh perusahaan dalam penjualan rumah KPR Bersubsidi yaitu melalui *website* pemilik perusahaan, iklan dan *social networking* seperti facebook. Sehingga dengan tersebar luasnya informasi mengenai perusahaan tersebut para *customer* lebih mudah untuk mencari informasi yang lebih banyak dan akurat, dan para *customer* pun bisa membandingkan antara rumah KPR bersubsidi yang dimiliki oleh perusahaan PT. Hadrah Aceh Pratama dengan perusahaan *property* lainnya

Para *customer* membutuhkan ketelitian para *customer* dalam melihat rumah yang akan dibelinya dari segi kualitas barang yang digunakan pada saat pembangunan rumah tersebut. Sebab tidak menutup kemungkinan pada pembangunan rumah KPR Bersubsidi pihak *management* perusahaan menjual rumah tersebut menggantikan kualitas barang yang bermutu dengan kualitas barang yang kurang bermutu.

Untuk itu, pihak *customer* harus lebih *agresif* dalam menggali informasi tentang kelayakan dan kenyataan rumah KPR Subsidi untuk dibeli. Di samping itu, pihak *customer* pun harus menanyakan langsung kepada pihak *management* yang mengerti tentang spesifikasi rumah KPR Subsidi, karena biasanya pihak karyawan yang bertugas untuk melayani *customer*-nya tidak mengerti tentang kondisi rumah KPR Bersubsidi. Oleh karena itu pihak *customer* dapat meminta informasi yang lebih memadai dan mendalam kepada pengembang rumah tersebut untuk mendapatkan gambaran yang riil terkait spesifikasi rumah, dan kualitas barang yang telah diganti.

Pihak *developer* maupun karyawan dari perusahaan berkewajiban untuk memberikan informasi yang sebenarnya terhadap objek barang yang akan ditransaksikan, dan mereka juga harus memahami akan setiap informasi yang dibutuhkan oleh pihak *consumer*. Apabila pihak perusahaan tidak memahami atau tidak memberikan informasi yang riil tentang objek barang yang akan di

transaksikan atau pihak perusahaan menyembunyikan keadaan yang sebenarnya rumah KPR Subsidi yang akan dibeli oleh pihak *customer*, maka transaksi jual beli tersebut dapat dikategorikan sebagai jual beli yang mengandung unsur *gharar*.¹⁰² Seorang pembeli memiliki hak sepenuhnya untuk mendapatkan gambaran yang sebenarnya termaksud komparasi dan perbandingan objek akad yang berbeda-beda mulai dari kualitas yang rendah sampai kualitas yang bagus.

Berdasarkan *interview* yang telah penulis lakukan dengan *customer* yang membeli rumah KPR Bersubsidi, berargumen: “bahwasanya sangat dibutuhkan oleh pihak *customer* untuk mendapatkan informasi yang memadai, bahkan informasi yang berimbang sebelum pembeli tersebut memutuskan untuk membeli rumah tersebut. Pembeli rumah KPR Bersubsidi mereka kekurangan dana untuk membeli rumah baru secara *cash*, sehingga bila membeli rumah bersubsidi, baru sebentar ditempati sudah rusak tentu saja kondisi ini menuntut harus memiliki kelebihan dana yang dibutuhkan untuk memperbaiki rumah subsidi miliknya. Kondisi ini tentunya sangat merugikan pihak *customer* selaku pembeli.¹⁰³ Dari hasil wawancara dengan beberapa *customer* dalam pembelian rumah KPR Bersubsidi, semuanya memberikan *statement* sama seperti yang telah disebutkan diatas. Sebagaimana dalam hadist Rasulullah bersabda:

وَعَنْ وَائِلَةَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَحِلُّ لِأَحَدٍ أَنْ يَبِيعَ شَيْئًا إِلَّا بَيَّنَّ مَا فِيهِ: وَلَا يَحِلُّ لِأَحَدٍ يَعْلَمُ ذَلِكَ إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ. (رواه احمد)

Artinya: “Dari Watsilah Ibnu Al-Asqa’ ia berkata, ‘Rasulullah SAW bersabda.’ Tidak halal bagi seorang menjual sesuatu kecuali ia menjelaskan sesuatu yang ada padanya. Dan tidak halal bagi orang yang mengetahui hal itu kecuali menjelaskannya”. (HR Ahmad).

Hadis ini menjelaskan bahwa seorang penjual menyembunyikan sesuatu dari pembeli ataupun tidak menjelaskan dengan sebenar-benarnya mengenai

¹⁰² *Gharar* adalah keraguan, tipuan atau tindakan yang bertujuan untuk merugikan pihak lain. Lihat dalam, M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hlm. 147.

¹⁰³ Hasil Wawancara dengan Siti, *customer* di Kecamatan Baitussalam pada tanggal 20 Januari 2019, di Aceh Besar.

kondisi dari objek akad, maka hukumnya adalah haram. Hadist ini menjadi landasan dan sebagai pijakan dalam transaksi jual beli bersyarat.

Dengan demikian resiko pembelian Rumah KPR Bersubsidi sangat diperlukan ketelitian, pemahaman yang baik dari pihak *customer*, dan memiliki kemampuan dalam mengenali rumah KPR Subsidi yang layak dan baik untuk dibelinya. Selain itu, juga dibutuhkan kejujuran dari pihak perusahaan dalam memberikan informasi kepada *customer* tentang Rumah KPR Bersubsidi yang akan dijualnya. Pihak *developer* harus punya rasa tanggung jawab terhadap *customer*-nya dan memahami kondisi dari pihak *customer* sebagai masyarakat yang memiliki kemampuan *financial* menengah ke bawah.

C. Tinjauan Konsep *Khiyar* Dalam Fiqh Muamalah Terhadap Garansi Yang diperjanjikan Oleh *Developer*

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 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.

Setiap produk yang berkualitas pastinya memiliki sistem garansi untuk memproteksi kualitas dari produk kepemilikan dan juga untuk meningkatkan citra atau *performen* dari perusahaan, yang memiliki nilai tersebut. Hal tersebut disebabkan sering sekali pada pembangunan rumah subsidi ini cenderung mengabaikan kualitas dan spesifikasi yang telah ditetapkan. Hal ini akan dapat menyebabkan kualitas bangunan rumah itu tidak sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan dan ini akan berimbas terhadap sistem garansi karena sesuai dengan fakta atau data yang diperoleh bahwa sistem garansi yang diberikan oleh pihak *developer* itu masih bersifat lisan. Hal ini dapat menimbulkan tadelis dalam jual beli, adapun dalil al-Qur'an yang menerangkan tentang perdagangan:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرْضَىٰ مِنْكُمْ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil kecuali dengan jalan perniagaan berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”¹⁰⁴

Firman Allah swt. dalam surah an-nisa ayat 4 menjelaskan, bahwa dalam perdagangan tidak dibenarkan melakukan praktik-praktik yang bertentangan dengan prinsip dasar dalam al-Quran seperti mendapatkan harta dengan jalan yang tidak benar yaitu dengan cara menipu, berjudi dan hal lainnya yang dianggap bertentangan dengan hukum Islam. Perdagangan diperbolehkan dalam syara’ atas dasar saling rela dan suka sama suka diantara kamu. Sehingga bila terjadinya transaksi tidak ada pihak yang merasa telah dirugikan.

Selanjutnya, para ulama fiqh berbeda pendapat (khilafiyah) terhadap tenggang waktu dalam jual beli Ulama Hanafiyah dan Ja’far bahwa waktu tiga hari merupakan tempo waktu yang cukup dan memenuhi kebutuhan seseorang dalam hak *khiyar*-nya. Jika melewati tenggang waktu tiga hari setelah transaksi maka akan batal. Namun, akad tersebut dapat menjadi *shahih* apabila di ulangi dan tidak melewati tiga hari. Sedangkan menurut Imam Syafi’i bahwa *khiyar* yang melebihi tiga hari membatalkan jual beli sedangkan jika kurang dari tiga hari maka akan diberikan keringanan dan dispensasi.

Berbeda dengan Imam Hanabillah, *khiyar* diperbolehkan menurut kesepakatan orang yang berakad baik hanya sebentar ataupun lama. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *khiyar syarat* diperbolehkan sesuai dengan kebutuhan, seperti *khiyar* pada buah-buahan diberikan tidak kurang dari tiga hari, sedangkan menurut kalangan Mazhab Ulama Malikiyah, bahwa tenggang waktu berbeda-beda berdasarkan perbedaan barang yang dijual apakah barang tersebut termasuk barang yang perlu ada *khiyar* untuk mencari tahu atau meminta pendapat, seperti dalam satu, dua atau tiga hari untuk memilih baju, tiga puluh enam hari untuk membeli tanah, barang dagangan dan hewan

¹⁰⁴ Q.S an-Nisa’(4): 29

tunggangan selama lima hari, semuanya ditetapkan berdasarkan kepada keperluan objek barang yang akan ditransaksikan.

Konsep *khiyar syarat* yang dikembangkan oleh Imam Hambali dan Maliki, sangat menguntungkan bagi para pihak untuk diimplementasikan oleh masyarakat, karena butuh waktu yang cenderung lama untuk mengetahui kualitas objek akad yang dibeli dari pihak penjual. Seperti rumah subsidi, memiliki jangka waktu yang fleksibel dalam perjanjian *khiyar* atau pada masa sekarang dikenal dengan istilah garansi.

Perkembangan zaman yang semakin maju menuntut masyarakat akan lebih hati-hati dalam melakukan transaksi. Dalam konsep fiqh muamalah telah dijelaskan bahwa klausula akad boleh dikembangkan sesuai dengan keadaan dan tuntutan yang ada. Hal tersebut dapat menjadi pedoman bagi *customer* dalam membuat perjanjian sesuai dengan keinginan dan kehendak masing-masing, dengan alasan bahwa klausula yang mereka lakukan didasarkan atas dasar suka sama suka, kehendak bebas serta kejujuran dan keiklasan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Tenggang waktu yang diperjanjian dalam transaksi jual beli tersebut membuat daya tarik tersendiri bagi para *customer* untuk melaksanakan akad. Sehingga dengan adanya masa perbaikan yang diberikan oleh pihak penjual walaupun hanya dalam masa pembangunan akan memberikan kenyamanan bagi pihak *customer* dan terhindar dari rasa was-was serta kekhawatiran terjadinya iktikad tidak baik seperti penipuan dari pihak penjual rumah subsidi yang mentransaksikan rumah yang berkualitas rendah.

Bentuk perjanjian garansi yang diberikan oleh pihak penjual kepada *customer*-nya yaitu pada masa pembangunan apabila ada kerusakan sedikit pada perumahan maka pihak perusahaan akan memperbaiki terlebih dahulu sebelum akad tersebut dilangsungkan. Dengan demikian pihak penjual harus secara jelas memberikan pemahaman kepada pihak *customer* agar dikemudian hari tidak

terjadinya *complain* dari pihak *consumer* setelah transaksi tersebut dilaksanakan atau telah terjadinya akad.

Pihak penjual harus menjelaskan dengan baik klausula-klausula yang menjadi poin garansi sehingga muncul kesepahaman yang sama antara pihak pembeli agar mereka mengetahui dengan baik tentang konsekuensi dan resiko dalam pembelian rumah bersubsidi. Garansi yang diberikan oleh pihak perusahaan tidak sebebaskan seperti pada *khiyar syarat* yang memperbolehkan para pihak untuk membatalkan transaksi jual beli baik dari pihak penjual ataupun pihak *customer* dan berbagai pilihan lainnya yang telah disepakati.

Dengan sistem garansi yang diperjanjikan oleh pihak perusahaan, dipandang menurut pendapat para fuqaha yang telah dijelaskan oleh penulis pada bab dua, 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. Hadrah Aceh Pratama 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 *khiyar syarat* boleh bersifat mutlak, tanpa ditentukan waktunya sehingga perjanjian *khiyar syarat* telah disepakati dan dipastikan tempo waktunya.

BAB EMPAT PENUTUP

Dalam bab penutup ini, penulis telah menarik beberapa kesimpulan dari pembahasan skripsi ini, dan mengajukan beberapa saran rekomendasi sebagai beberapa perbaikan untuk kedepannya. Berdasarkan uraian yang telah penulis dikemukakan diatas, maka dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Spesifikasi dan pertanggung (garansi) yang diberikan oleh pihak *developer* pada umumnya sistem garansi yang diberlakukan oleh perusahaan adalah hanya pada masa pembangunan rumah saja dan apabila sebelum terjadinya akad terdapat kecatatan atau kerusakan maka pihak *developer* diperbaiki jikalau ada terjadi kerusakan sedangkan setelah akad dilaksanakan maka pihak perusahaan tidak ada kaitannya lagi.
2. Pada pembelian rumah KPR Bersubsidi pihak *developer* akan menjelaskan secara rinci mengenai spesifikasi dan kualitas dari rumah tersebut biasanya pihak perusahaan akan menjelaskan setiap keingintahuan pihak pembeli terhadap spesifikasi suatu rumah yang akan ditransaksikan.
3. Dalam tinjauan hukum Islam, bentuk pengaplikasian *khiyar syarat* dalam transaksi jual beli rumah KPR Bersubsidi menguntungkan pihak penjual, karena waktu yang diberikan oleh pihak penjual relatif kecil. Dengan demikian untuk penghunian rumah jangka panjang bisa saja memproteksi timbulnya perselisihan. Dalam perspektif *khiyar syarat*, menurut mazhab Hambali dan Malikiyah tenggang waktu diserahkan kepada kebutuhan para pihak sesuai dengan kesepakatan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Hendaklah bagi pihak penjual dapat mengimplementasikan sistem garansi secara tranparan sehingga pihak *customer* dapat terhindar dari proteksi penipuan yang mungkin dilakukan oleh pihak perusahaan. Dengan pengimplementasian sistem garansi yang diterapkan secara jujur maka pihak perusahaan telah memptoteksi *customer*-nya secara baik.
2. Dalam proses transaksi jual beli diharapkan kepada pihak penjual agar memberikan tempo waktu yang *fleksibel*, sehingga konsep *khiyar syarat* dapat berjalan dengan baik, dan tidak ada pihak yang merasa telah dirugikan sehingga pihak *customer* merasa puas dan nyaman terhadap objek akad yang telah ditransaksikannya.
3. Dalam pembelian rumah KPR Bersubsidi seorang *customer* hendaklah memahami dengan baik mengenai sistem perlindungan konsumen agar kedepannya tidak terjadi kerugian sebelum membeli rumah *customer* harus terlebih dahulu mencari informasi mengenai rumah KPR Bersubsidi baik dari segi kualitas maupun spesifikasinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat (sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam)*, Jakarta: AMZAH 2014.
- Abd. Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Ahmad Tanzeh, *Pengantar Metode Penelitian*, Yogyakarta: Teras, 2009.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Bogor: Kendana, 2003.
- Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2003.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid*, Jakarta: Pusaka Amani, 2007.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtashid Jilid 2*, Jakarta: Pusaka Al-Kautsar, 2016.
- Iswan Fajri, *Aplikasi Garansi Purna Jual Komputer Pada CV. Simbadda Com Menurut Konsep Khiyar Syarat dalam Fiqh Muamalah*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2010).
- Lexy J. moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet. X Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005.
- Lukman, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2000.
- Mahi M. Hikmat, *Metode Penelitian dalam Perspektif Ilmu Komunikasi dan Sastra*, Yogyakarta: Grara Ilmu, 2011.
- Maria Zulfa, *Perjanjian Garansi Sepeda Motor Menurut Konsep Khiyar Syarat Dalam Fiqh Muamalah “Analisis Perjanjian dan Pelaksanaan After Sales Service Pada Suzuki Yunar Ulee Glee di Kec. Bandar Dua, Kab. Pidie Jaya”* (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry).
- Mestika Zed, *Metode penelitian kepustakaan*, Jakarta. Yayasan obor Indonesia, 2004.

- Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian*, Malang: UIN Malang Pres, 2008.
- Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia: 1998.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Nur Wahid, *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Deepublish: Yogyakarta, 2019.
- Oni Sahroni & M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah (Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Pabundu Tika, Mohd, *Metode Riset Bisnis*, Jakarta: Grafika Offset, 2006.
- Racmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rahmad Sadri, *Pelaksanaan Perjanjian Garansi Telepon Seluler Dalam Tinjauan Hukum Islam "Studi tentang Khiyar Syarat"*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2014).
- Rahmawati Yusuf, *Khiyar Syarat dalam Transaksi Jual Beli Emas Dikalangan Pedagang Emas Pasar Aceh*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2009).
- 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.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Inter Media, 2000.
- Samsuardi, *Sistem Garansi Pada Transaksi Jual Beli Laptop Second Menurut Konsep Khiyar Syarat*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry, 2009).
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu Jilid 5*, Jakarta: Gema Insani, 2011.



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor: 2273/Un.08/FSH/PP.00.9/6/2019

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

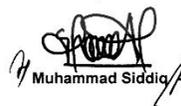
- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.
- Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

- Menetapkan** :
- P e r t a m a** : Menunjuk Saudara (i) :
a. Dr. Ridwan Nurdin, MCL
b. Bustamam Usman, S.H.I, MA
Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- N a m a** : Rika Mulia
N I M : 160102172
Prodi : HES
J u d u l : Garansi pada Pembelian Rumah Subsidi pada KPR BTN Syariah dalam Perspektif Khiyar Asy Syarat (Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama di Kec. Baitussalam Aceh Besar)
- K e d u a** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- K e t i g a** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2019;
- K e e m p a t** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 25 Juni 2019
D e k a n,


Muhammad Siddiq

- Tembusan :**
1. Rektor UIN Ar-Raniry;
 2. Ketua Prodi HES;
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;
 4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 1851/Un.08/FSH.1/06/2020

17 Juni 2020

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesediaan Memberi Data

Kepada Yth.
Direktur PT. Hadrah Aceh Pratama

Assalamu'alaikum Wr. Wb

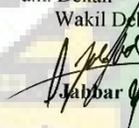
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Rika Mulia
NIM : 160102172
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ VIII (Delapan)
Alamat : Langapang, Aceh Besar

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Genap Tahun Akademik 2019/2020, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, "**Garansi pada Pembelian Rumah Subsidi pada KPR BTN Syariah dalam Perspektif Khiyar Syarat (Suatu Penelitian Perumahan PT. Hadrah Aceh Pratama Kecamatan Baitussalam Aceh Besar)**" maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.

Wassalam
a.n. Dekan
Wakil Dekan I,



Jahbar



PT. HADRAH ACEH PRATAMA

JalanTanohAbee II No. 34, Lampineung, Banda Aceh
HP. 085216230329, WEBSITE hadrahproperty.com

No. : 142/PTHAP/V/2020
Lam : 1 (satu) berkas
Hal : Surat Balasan Permohonan
Kesediaan Memberi Data

Banda Aceh, 29 Juni 2020

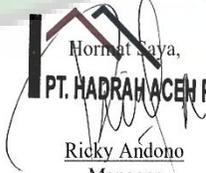
Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
Di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb
Bersama no surat 1851/Un.08/FSH.I/06/2020 yang masuk ke **PT.HADRAH ACEH PRATAMA** dengan
Perihal Permohonan Kesediaan Memberi Data :

Nama : Rika Mulia
NIM : 160102172
Prodi/Semester : Hukum Ekonomi Syariah / VIII (Delapan)
Alamat : Langapang, Aceh Besar

Dengan ini kita menerima dengan baik dan kita akan membantu apa yang dibutuhkan oleh Rika Mulia
Untuk kebutuhan dan keperluan menyusun Skripsi yang berjudul " **Garansi pada Pembelian Rumah**
Subsidi pada KPR BTN Syariah dalam Perspektif Khiyar Syarat (Suatu Penelitian Perumahan PT.
HADRAH ACEH PRATAMA Kecamatan Baitussalam Aceh Besar)

Demikian Surat Balasan ini saya sampaikan, semoga dapat digunakan sebagai mestinya.

Hormat saya,
PT. HADRAH ACEH PRATAMA

Ricky Andono
Manager

SURAT PERJANJIAN KERJASAMA PEMBELIAN RUMAH

Pada hari ini **Jumat** Tanggal **Empat** bulan **Maret** tahun **Dua Ribu Sembilan Belas** kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Ricky Andono**
No. KTP : 1110023010830001
Alamat : Jalan Prada Utama Lr Pisang No.8 Ds. Lamgugop Kec. Syiah Kuala
Umur : 39 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta

Dalam Surat Perjanjian ini disebut **PIHAK PERTAMA (I)**

Nama : **Fajar Fatria**
No. KTP : 1101080606870002
Alamat : Kota Fajar Kluet Utara. Aceh Selatan
Umur : 32 Tahun
Pekerjaan : Pedagang
No Handpone : 085211934478

Dalam Surat Perjanjian ini disebut **PIHAK KEDUA (II)**

Pihak Pertama dan **Pihak Kedua** sepakat melakukan suatu perjanjian **Pembelian Rumah** dengan point-point sebagai berikut :

1. **Pihak Kedua** membeli 1 (Satu) unit rumah **type 36 couple** kepada **Pihak Pertama** yaitu Rumah **Subsidi Blok A Kavling 346 dengan Luas tanah 88 m²** Lokasi **Lam ujong** Kecamatan Baitussalam Kabupaten Aceh Besar.
2. Penjualan unit rumah diatas 150 unit sudah mengikuti harga rumah ketentuan pemerintah ditahun 2019 dengan catatan angsuran rumah tidak melebihi Rp 900.000,-/bulan.
3. Uang DP (Down Payment) Keseluruhan **Pembelian Rumah Subsidi Blok A Kavling 346** Lokasi **Lam Ujong** Kecamatan **Baitussalam** Kabupaten **Aceh Besar** sebesar **Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)**
4. **Pihak Kedua** menyerahkan uang DP (Down Payment) kepada **Pihak Pertama** sebesar **Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).**
5. **Uang SBUM sebanyak Rp 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah)** sudah include di uang DP dan akan di transfer ke konsumen dan akan langsung di debet masuk ke rekening **PT. HADRAH ACEH PRATAMA.**
6. **Pihak Pertama** akan menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah subsidi untuk **Pihak Kedua** selama kurang lebih 12 (dua belas bulan) atau 1 (satu) tahun.

R 

7. Perubahan Jumlah Luas tanah di site plane bisa merubah luas dalam SHM (Sertifikat Hak Milik) dikarenakan dilapangan luas tanah keseluruhan tidak simetris,sehingga untuk pembuatan bowplank rumah kemungkinan bisa berkurang dikarenakan perncarian siku rumah sehingga rumah menjadi persegi, maka uang kelebihan tanah tersebut akan dikembalikan.
8. Biaya ADM Bank dan Notaris sebesar **Rp. 6.500.000 (Enam Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) :**
 - a. Angsuran Pertama Tanggal 5 Mei 2019 = Rp 1. 500.000,-
 - b. Angsuran Kedua Tanggal 5 Juni 2019 = Rp 1. 000.000,-
 - c. Angsuran Ketiga Tanggal 5 Juli 2019 = Rp 1. 000.000,-
 - d. Angsuran Keempat Tanggal 5 Agustus 2019 = Rp 1. 000.000,-
 - e. Angsuran Kelima Tanggal 5 September 2019 = Rp 1. 000.000,-
 - f. Angsuran Keenam Tanggal 5 Oktober 2019 = Rp 1. 000.000,-
9. Apabila dalam masa pembangunan rumah tersebut **Pihak Kedua Mundur** sepihak yang bukan disebabkan kelalaian **Pihak Pertama** dan **Pihak Bank** maka uang DP (Down Payment) yang sudah diserahkan **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** 100% itu akan hangus.
10. Apabila **Pihak Kedua** sudah menyerahkan DP (Down Payment) setengah atau seluruhnya dari nilai DP yang ditetapkan **Pihak Pertama**, ternyata **Pihak BANK tidak menerima atau menolak berkas Pihak Kedua (Rijejt)**, maka DP yang sudah diserahkan **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** akan diserahkan kembali (seluruhnya) oleh **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua**, dengan asumsi rumah tersebut sudah terjual kembali kepada konsumen lain baru DP **Pihak Kedua** dikembalikan sekalian pembuatan surat pembatalan pembelian rumah.
11. Apabila **Pihak Pertama** tidak bisa melakukan kewajibannya (wan prestasi) dalam menyelesaikan pembangunan rumah seperti tersebut diatas dikarenakan **Pihak Pertama** pada saat itu dalam Keadaan kondisi Pailit, maka DP (Down Payment) akan dikembalikan kepada **Pihak Kedua**.
12. Apabila dalam masa pembangunan rumah tersebut seperti diatas, **Pihak Kedua meninggal dunia/tutup usia** maka uang DP (Down Payment) yang sudah diserahkan **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** akan dikembalikan/diserahkan kepada **Ahli Waris** (dapat dibuktikan sah secara hukum) dan bisa juga dilanjutkan oleh Ahli Waris.
13. Apabila dalam proses Pembangunan rumah seperti tersebut diatas yang dilakukan **Pihak Pertama**, dalam proses pembangunan terjadi Bencana Alam, yang menyebabkan bangunan rusak sebelum pembangunan selesai 100%, **Pihak Pertama** tetap menyelesaikan rumah **Pihak Kedua** sampai selesai 100%.
14. Apabila selama proses pembelian rumah **Pihak Kedua** terlibat khusus **Pidana/Perdata, Pihak Pertama** akan mengkonfirmasi kepada **Pihak Keluarga** untuk coba musyawarah, tapi apabila tidak ada respon dari keluarga **Pihak Kedua**, kami dari **Pihak Pertama** berhak mengambil keputusan sepihak untuk membatalkan kontrak pembelian rumah dan DP (Deposit Payment) yang sudah diserahkan kepada **Pihak Pertama** tidak akan dikembalikan(hangus keseluruhan)
15. Rumah yang akan diakadkan dalam kondisi 80% sudah Plester, sudah Teratap dan sudah Siler.
16. **Pihak Kedua** boleh menempati rumah tersebut ketika Dp (Deposit Payment) keseluruhan sudah lunas dan setelah menerima surat serah terima rumah dari **Pihak Pertama** kepada **Pihak Kedua** dimana menjadi keputusan mutlak dari **Pihak Pertama**.
17. Hal-hal lain yang ditemui yang tidak diinginkan selama dalam perjanjian ini akan ditinjau/disepakati dan dimusyawarahkan secara kekeluargaan dikemudian harinya oleh kedua belah pihak.

P

17. Hal-hal lain yang ditemui yang tidak diinginkan selama dalam perjanjian ini akan ditinjau/disepakati dan dimusyawarahkan secara kekeluargaan dikemudian harinya oleh kedua belah pihak.

Demikianlah surat perjanjian ini dibuat dengan sebenar-benarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya oleh kedua belah pihak, serta mempunyai kekuatan hukum yang sama dan dibubuhi materai secukupnya.

PIHAK KEDUA (I)


(Fajar Fatria)



PIHAK PERTAMA (I)


(Rizki Nur Hafidha)
RT MADRAB ACEH PRATAMA



Lampiran 5

Daftar wawancara

1. Apakah anda menyepakati isi perjanjian dengan perusahaan?
2. Apakah perusahaan menjelaskan isi perjanjian antara pihak *developer* dengan pihak *customer*?
3. Apa saja ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian?
4. Bagaimana bentuk perjanjian yang ditetapkan *developer* dan *customer* terhadap perjanjian garansi?
5. Apakah pihak perusahaan menjelaskan spesifikasi pembangunan rumah secara rinci kepada pihak *customer*?
6. Bagaimana tanggungjawab pihak *developer* bila terjadi kerusakan atau kecatatan pada rumah tersebut?
7. Apakah pihak perusahaan menyediakan material secara penuh saat pembangunan perumahan subsidi?
8. Apakah ada kendala dari pihak *developer* saat proses pembangunan rumah?
9. Apakah pihak *developer* memeriksa kembali rumah yang telah dibuat agar sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam perjanjian?

Lampiran 6



Wawancara dengan *developer* PT. Hadrah



Wawancara dengan salah satu pekerja PT. Hadrah