

**PERJANJIAN GARANSI PASCA PEMBELIAN RUMAH REAL
ESTATE DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR ASY-SYARAT*
(Suatu Penelitian pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam
Seujahtera Properti Aceh Besar)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh :

MUVTI AL UMAM

NIM. 150102159

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

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

**PERJANJIAN GARANSI PASCA PEMBELIAN RUMAH REAL
ESTATE DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR ASY-SYARAT*
(Suatu Penelitian pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam
Seujahtera Properti Aceh Besar)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

MUVTI AL UMAM

NIM.150102159

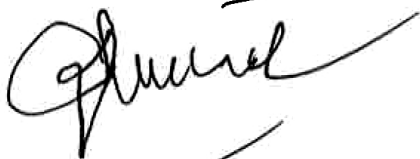
Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

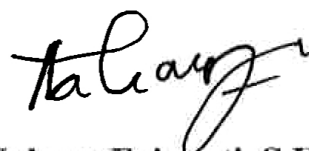
Disetujui untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I



Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP. 197204261997031002

Pembimbing II




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

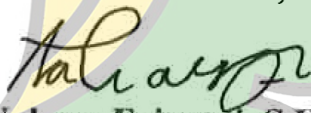
**PERJANJIAN GARANSI PASCA PEMBELIAN RUMAH REAL
ESTATE DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR ASY-SYARAT*
(Suatu Penelitian pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam
Seujahtera Properti Aceh Besar)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syari'ah

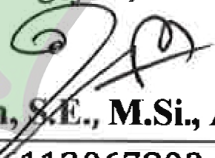
Pada Hari/Tanggal: Rabu 16 Januari 2020 M
20 Jumadil Awal 1441 H
Di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,

Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP. 197204261997031002

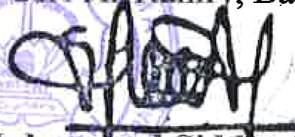
Sekretaris,

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

Penguji I,

H. Mutiara Fahmi, LC., MA
NIP. 1973070920022121002

Penguji II,

Faisal Fauzan, S.E., M.Si., AK., CA
NIP. 6113067802

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


Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP. 197703032008011015



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

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

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muvti Al Umam
NIM : 150102159
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
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 pemanipulasian 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 dipertanggungjawabkan 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, 16 Januari 2020
Menyatakan,

(Muvti Al Umam)



ABSTRAK

Nama : Muvti Al Umam
NIM/Prodi : 150102159/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah *Real Estate* dalam Perspektif *Khiyar Asy-Syarat* (Suatu Penelitian Pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar)
Tanggal Sidang : 20 Januari 2020
Tebal Skripsi : 75 Halaman
Pembimbing I : Dr.Muhammad Maulana, M.Ag
Pembimbing II : Nahara Eriyanti, S.HI., MH
Kata Kunci : Garansi, Pasca Pembelian, *Real Estate*, *Khiyar Syarat*

Pada transaksi bisnis properti salah satu aspek penting yang harus dijaga oleh pihak pengusaha yaitu sistem garansi terhadap produk properti tersebut, baik dalam bentuk *after sale service* maupun berbagai bentuk garansi lainnya yang akan memproteksi pihak konsumen dari berbagai bentuk resiko. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui standar penilaian terhadap kerusakan yang berhak klaim garansi dan bentuk pertanggunggaan dari sistem garansi yang diterapkan serta menganalisis perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem garansi yang diberlakukan pada kedua perusahaan properti tersebut. Metode penelitian menggunakan metode *deskriptif analisis* serta metode pengumpulan data diperoleh dengan penelitian langsung kelapangan (*field research*) menggunakan tehnik wawancara dan observasi dan penelitian kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji buku-buku serta literatur- literatur yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: *pertama*, kedua perusahaan properti ini tidak menerapkan standar penilaian secara spesifik, pihak perusahaan hanya mengirim petugas ke lokasi untuk menilai kerusakan dan penyebabnya. *Kedua*, CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property melakukan pertanggunggaan *after sale service* terhadap kerusakan rumah yang disebabkan oleh ketidaksesuaian spesifikasi akibat penggunaan material dan proses pengerjaan yang tidak sesuai standar akan dilakukan perbaikan seluruhnya oleh perusahaan dengan material yang sesuai spesifikasi dan *cost* yang ditanggung sepenuhnya oleh pihak perusahaan. *Ketiga*, sistem garansi yang diberlakukan pada PT. Darussalam Seujahtera Property dan CV. Arta Property sudah sesuai berdasarkan pendapat mazhab Imam Maliki dan Imam Hanbali dengan pendapat bahwa jangka waktu tersebut diserahkan pada kesepakatan dan kebutuhan para pihak. Fleksibilitas yang ditetapkan dalam mazhab Imam Maliki dan Imam Hanbali dapat dianalogikan pada sistem garansi yang diaplikasikan oleh PT. Darussalam Seujahtera Property dan CV. Arta Property pada transaksi jual beli rumah *real estate* yang objeknya memiliki nilai tinggi dan kualitasnya relatif tidak mudah dinilai dan diuji dalam waktu yang singkat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Tuhan Yang Maha Esa atas berkat rahmat serta karunia-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat yang senantiasa menjalankan perintah Allah SWT.

Syukur Alhamdulillah atas segala kesempatan yang telah Allah SWT berikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate dalam Perspektif *Khiyar Asy-Syarat* (Suatu Penelitian Pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam Seujahtera Properti Aceh Besar)**. Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan sarjana strata S-1 pada prodi Hukum Ekonomi Syari’ah pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ini telah banyak pihak yang membantu penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Melalui kesempatan ini dengan segala rasa kerendahan hati penulis menyampaikan rasa hormat serta terimakasih dan juga penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag., selaku Pembimbing I dan Ibu Nahara Eriyanti, S.HI.,MH selaku Pembimbing II, yang telah banyak memberikan bimbingan, bantuan, ide, dan pengarahan kepada penulis.
2. Kedua orang Tua yaitu Ayahanda Bukhari, dan Ibunda tercinta Jumpawati yang telah menjaga, membimbing dan mendidik dengan setulus cinta dan kasih, serta abanda Mislainur dan kakak Nur aini beserta seluruh keluarga

besar yang terus memberikan dukungan dan doa yang tiada henti kepada penulis.

3. Bapak Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
4. Bapak Arifin Abdullah, SHI. MH, selaku ketua Program Studi, dan Bapak Muslim Abdullah, M.H. selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah,
5. Para sahabat seperjuangan yang setia memberi motivasi Muhammad Ridha, Akbar, Hafrizal, Nafdal, Agil, Khumaidi, Wahyu, Ibal, Ijal, najam dan teman-teman Unit 5 lainnya serta teman-teman Prodi Hukum Ekonomi Syariah tahun 2015

Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak disebutkan penulis mohon maaf. Semoga skripsi yang ditulis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi para pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT.

جامعة الرانيري
A R - R A N I R Y Banda Aceh, 12 Januari 2020
Penulis,

Muvti Al Umam
NIM. 150102159

TRANSLITERASI ARAB LATIN DAN SINGKATAN

KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PEDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543 b/u 1987

Tentang

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	J		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	D		23	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	R		25	ن	n	
11	ز	Z		26	و	w	
12	س	S		27	ه	h	
13	ش	Sy		28	ء	’	
14	ص	ṣ	s dengan titik	29	ي	y	

			di bawahnya				
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

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

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َی	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌َو	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haulā*

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
اَ/يَ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	Ā
اِ/يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	Ī
اُ/يُ	<i>Dammah</i> dan waw	Ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

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

b. Ta *marbutah* (ة) mati

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

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

Contoh:

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

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

طلحة : *ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

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

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB SATU : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Masalah.....	8
1.4 Penjelasan Istilah	9
1.5 Kajian Pustaka	11
1.6 Metode Penelitian	14
1.7 Sistematika Pembahasan.....	18
BAB DUA : KHIYAR SYARAT DAN PENGKATAGORIANYA MENURUT FIQH MUAMALAH	20
2.1 Pengertian dan Dasar Hukum <i>Khiyar Syarat</i>	20
2.2 Pendapat Ulama tentang Perbedaan Jangka Waktu dalam Perjanjian <i>Khiyar Syarat</i>	25
2.3 Pendapat Fuqaha tentang bentuk bentuk Implementasi <i>Khiyar Syarat</i>	31
2.4 Konsekuensi <i>Khiyar Syarat</i> terhadap para pihak dan Objek Akad.....	34
BAB TIGA : PERJANJIAN GARANSI PASCA PEMBELIAN RUMAH REAL ESTATE DALAM PERSPEKTIF KHIYAR ASY-SYARAT DI ACEH BESAR	41
3.1 Profil Usaha perumahan pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam Seujahtera Properti.....	41
3.2 Standar Penilaian terhadap Kerusakan Rumah dan Prosedur Klaim Garansi pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam Seujahtera Properti kepada konsumennya	45
3.3 Bentuk Pertanggunggaan pada perjanjian Garansi di CV. Arta Properti dan PT. Darussalam Seujahtera Properti	52
3.4 Relevansi Konsep <i>Khiyar Syarat</i> terhadap Garansi <i>After Sale Service</i> pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam Seujahtera.....	58
BAB EMPAT : PENUTUP	65
4.1 Kesimpulan	65

4.2 Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	69
LAMPIRAN.....	71
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	81



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : SK Penetapan Pembimbing Skripsi Mahasiswa.....	71
Lampiran 2 : Lembar Bimbingan	72
Lampiran 3 : Draf Kontrak Jual Beli CV. Arta Property	74
Lampiran 4 : Draf Kontrak Jual Beli PT. Darussalam Sejahtera Property...	77
Lampiran 5 : Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian	79
Lampiran 6 : Daftar Wawancara	80



BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam konsep fiqh muamalah akad jual beli dapat dilakukan dengan menggunakan *khiyar* untuk memilih melanjutkan atau membatalkan jual beli dengan berbagai bentuk *khiyar*. Berdasarkan konsep yang telah ditetapkan fuqaha *khiyar* dapat diimplementasikan dalam berbagai bentuk jual beli sehingga para pihak dapat memilih berbagai bentuk *khiyar* yang sesuai dengan keinginan dan kebutuhannya. Oleh karena itu penggunaan *khiyar* dalam jual beli dapat memproteksi kepentingan para pihak terutama pihak pembeli.¹

Salah satu bentuk *khiyar* yang banyak diimplementasikan dalam suatu jual beli yaitu *khiyar syarat*. Secara konseptual *khiyar syarat* memiliki berbagai definisi namun penulis memformat *khiyar syarat* sebagai suatu bentuk hak yang dapat dipilih oleh para pihak yang berakad sebagai suatu hak untuk menetapkan diri untuk terus melanjutkan atau membatalkan jual beli dalam tempo waktu yang disepakati bersama pada saat transaksi jual beli yang dilakukan.

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa *khiyar syarat* dibolehkan dengan tujuan untuk memelihara hak-hak pembeli dari unsur penipuan yang mungkin dilakukan oleh pihak penjual. Secara substansial para fuqaha telah memformulasi *khiyar syarat* sebagai *khiyar* yang memiliki rentang waktu untuk menyatakan persetujuan terhadap penguasaan objek transaksi sehingga dengan

¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 129.

rentang waktu tersebut pihak pembeli dapat menyakikan diri untuk menguasai objek yang ditransaksikannya sehingga pihak pembeli dapat memastikan hak-haknya dapat terealisasi dengan baik. Dalam rentang waktu tersebut pihak pembeli juga dapat memastikan bahwa potensi penipuan yang mungkin dilakukan oleh pihak penjual dapat dihilangkan sehingga dengan *khiyar syarat* tersebut, transaksi jual beli yang telah dilakukan dengan pihak penjual telah memiliki kepastian hukum.²

Secara konseptual para fuqaha telah menetapkan bahwa tempo waktu dalam *khiyar syarat* bersifat terbatas dan mutlak harus ditentukan pada saat jual beli dilakukan sehingga perjanjian *khiyar syarat* telah dipastikan dan disepakati tempo waktunya. Para fuqaha juga menyatakan apabila tenggang waktu *khiyar syarat* tidak jelas atau tempo waktu yang diperjanjikan bersifat selamanya, maka *khiyar syarat* tersebut tidak sah dilakukan karena memiliki potensi terjadinya *gharar* dalam penerapan *khiyar syarat* ini. Namun tidak semua ulama sepakat menyatakan tentang pembatasan waktu harus disepakati pada saat perjanjian jual beli dilakukan karena menurut ulama Malikiyyah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* ini boleh bersifat mutlak, tanpa ditentukan pembatasan waktunya secara spesifik asalkan para pihak saling memahami tentang substansi perjanjian *khiyar syarat* ini. Bila dalam proses pelaksanaan *khiyar syarat*, para pihak mengalami mispersepsi sehingga menyebabkan terjadinya sengketa maka kasus seperti ini menurut ulama Malikiyyah problema tersebut harus diserahkan kepada hakim karena memiliki legitimasi untuk memutuskan perkara sehingga berhak

²*Ibid.* hlm.132

menentukan tenggang waktu yang pasti atau diserahkan kepada kebiasaan setempat dalam hal ini berlaku ketentuan secara *'uruf*. Selanjutnya ulama Malikiyyah juga menyatakan bahwa apabila kedua belah pihak menyatakan tenggang waktu secara mutlak, maka kepastian waktunya diserahkan kepada kebiasaan setempat, atau ditentukan langsung oleh hakim.³

Selain ulama Malikiyyah, para fuqaha di kalangan jumhur ulama mazhab berbeda pendapat tentang tempo waktu yang harus ditetapkan secara spesifik dalam perjanjian *khiyar* pada saat transaksi jual beli dilakukan. Menurut Imam Abu Hanifah, Zufar ibn Huzail (728-774 M) pakar fiqh Hanafi dan Imam asy-Syafi'i (150-204 H/767-820) tenggang waktu dalam *khiyar syarat* tidak lebih dari tiga hari. Hal ini selaras dengan dasar hukum *khiyar syarat*, yaitu hadis tentang kasus Habban ibn Munqiz yang melakukan penipuan dalam jual beli.

Artinya: “ *Apabila seseorang membeli sesuatu barang, maka katakanlah (pada penjual); jangan ada tipuan! Dan saya berhak memili dalam tiga hari. (HR. Al-Bukhari dan Muslim dari Umar).*⁴

Hadis ini dipahami oleh ulama jumhur bahwa penentuan tenggang waktu *khiyar syarat* selama tiga hari sebagai upaya untuk memastikan kemaslahatan pembeli dapat terwujud. Oleh sebab itu, tenggang waktu tiga hari itu harus dipertahankan dan tidak boleh dilebihkan, sesuai dengan ketentuan umum syara' bahwa sesuatu yang ditetapkan sebagai hukum pengecualian, tidak boleh ditambah atau dikurangi, atau diubah. Dengan demikian menurut ulama jumhur,

³ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, Jilid 2, (Beirut: Dar al-Fikri, 1978), hlm.207

⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 132

apabila tenggang waktu yang ditentukan itu melebihi dari waktu yang telah ditentukan hadis di atas maka akad jual belinya dianggap batal.⁵

Menurut ulama Hanabilah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* terserah pada kesepakatan pihak penjual dan pembeli, meskipun lebih dari tiga hari sesuai dengan kesepakatan para pihak yang dicapai dalam transaksi jual beli. Pada prinsipnya penentuan jangka waktu *khiyar syarat* ini bersifat relatif dan sepenuhnya merupakan keputusan para pihak untuk menetapkan tempo waktu *khiyar syarat* dan hal tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hadis *khiyar syarat* karena kasus dalam hadis tersebut bersifat spesifik hanya khusus untuk Habban saja, dan Rasulullah Saw, menganggap bahwa untuk kasus tersebut tenggang waktu untuk *khiyar* cukup hanya tiga hari.⁶

Khiyar syarat yang diformulasi dalam kitab fiqh pada *rubu'* muamalah dapat diaplikasikan pada berbagai transaksi perdagangan bahkan dapat ditransformasikan menjadi sistem garansi dalam transaksi bisnis modern dengan beberapa perbedaan mendasar. Hal ini dikarenakan pada sistem garansi pihak produsen mengembangkan perjanjian garansi menjadi lebih fleksibel dengan tempo waktu yang relatif panjang, dan terkadang lebih satu tahun. Hal ini didasarkan pada kebijakan pihak produsen untuk memberi kepuasan kepada konsumennya seperti pada transaksi jual beli motor garansi mesin yang diberikan sampai tiga tahun.

⁵ Asy-Syarbaini al-kathib, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid 2, (Beirut: Dar al-Fikri, 1978), hlm. 47,

⁶ Imam al-Kasani, *Al-Bada'i'u ash-Shana'i*. (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, tt), hlm.174,

Salah satu objek transaksi jual beli yang menggunakan sistem garansi yaitu jual beli rumah *real estate* yang biasanya perjanjian garansi tersebut dimasukan menjadi bagian dalam transaksi jual beli. Perjanjian garansi pada trasaksi jual beli rumah dengan pihak *developer* dengan jelas dicantumkan dalam perjanjian bakunya. Hal ini penting sebagai salah satu strategi pemasaran untuk menarik minat pihak pembeli bahwa produk yang dipasarkan tersebut merupakan rumah yang memiliki kualitas bagus sehingga pihak konsumen akan terlindungi dengan sistem garansi yang diperjanjikan oleh pihak *developer*.

Penelitian tentang garansi ini dilakukan pada CV. Arta Property yang berlokasi di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun, perusahaan properti ini telah melakukan pembangunan rumah di berbagai lokasi di antaranya Gampoeng Lamkeunung dan Cadek Krung Cut. Adapun jumlah rumah yang dibangun sebanyak 5 unit dengan luas tanah untuk masing-masing rumah yaitu 116 m² dengan tipe 40.⁷

Sistem garansi yang diperjanjikan oleh pihak *developer* sangat beragam dan memiliki jenis yang berbeda-beda karena hal tersebut merupakan kebijakan internal pihak perusahaan pengembang yang memiliki kualifikasi dan keahlian serta pengalaman dalam usaha pembangunan rumah yang berbeda-beda. Dengan demikian sistem garansi yang yang digunakan oleh satu perusahaan *real estate* dengan perusahaan lain bisa saja berbeda.

Berdasarkan hasil wawancara dengan CEO CV. Arta Property, pihaknya menyebutkan bahwa rumah yang ditawarkan oleh CV. Arta Property memiliki

⁷ Hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Properti pada tanggal 20 November 2018, di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun.

garansi masa perbaikan terhadap kerusakan rumah apabila kerusakan tersebut terjadi dalam masa garansi yang telah ditentukan.⁸

Sedangkan pada PT. Darussalam Sejahtera Property juga memberlakukan sistem garansi pada penjualan rumah yang memiliki beberapa tipe yang diminati konsumennya di antaranya tipe 70 dengan luas tanah 200 m². Material yang digunakan dan sistem konstruksi yang diaplikasikan pada pembangunan perumahan oleh *developer* ini masih dalam konstruksi standar sebagaimana lazim digunakan oleh berbagai pengusaha pengembangan properti lainnya.⁹

Sedangkan dalam klausula perjanjian pihak *developer* hanya mencantumkan secara spesifik 4 item utama setelah menjelaskan identitas para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Adapun klausula perjanjian tersebut yaitu harga tanah dan rumah, spesifikasi rumah, sistem pembayaran dan jadwal pembangunan rumah. Dalam klausula tersebut tidak sama sekali disebutkan tentang sistem dan bentuk garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pada pihak pembeli.¹⁰

Sistem garansi yang diterapkan menggunakan perjanjian secara lisan yang diikrarkan oleh manajemen - PT. Darussalam Sejahtera Property pada konsumennya pada saat pembelian rumah dilakukan. Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil interview dengan pihak manajemen PT. Darussalam Sejahtera Property, perjanjian garansi yang dilakukan secara verbal tersebut telah

⁸ Hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Properti pada tanggal 20 November 2018, di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun.

⁹ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas dari PT. Darussalam Sejahtera Properti pada tanggal 24 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

¹⁰ Hasil wawancara dengan Hasballah Aziz, selaku pengembang rumah *real estate* pada PT. Darussalam Sejahtera Properti pada tanggal 27 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

dilakukan sejak perusahaan ini telah membangun beberapa puluh unit perumahan di kawasan Kecamatan Darussalam di Gampoeng Blangkrueng.¹¹

Dari data awal yang telah penulis peroleh bahwa terdapat perbedaan perjanjian garansi yang dilakukan oleh dua *developer* yang berbeda kawasan pembangunannya juga berbeda termasuk wilayah kecamatan, karena CV. Arta Property wilayah di Kecamatan Krueng Barona Jaya Aceh Besar sedangkan PT. Darussalam Seujahtera Property di wilayah Kecamatan Darussalam Blang Krueng yang memiliki peminat dan konsumen lebih banyak.

Dalam perspektif yuridis kajian ini menarik dilakukan karena memiliki sistem perjanjian yang berbeda sehingga akan mengalami konsekuensi yang berbeda pula untuk para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan konsumennya yang memiliki berbagai latar belakang pengetahuan hukum dan juga kemampuan dan tingkat ekonominya.

Perbedaan jangka waktu yang diimplementasikan pada sistem garansi juga memiliki konsekuensi yang berbeda dalam *khiyar syarat* karena penggunaan rumah dalam tempo lama seperti dalam perjanjian garansi rumah milik CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property secara alamiah juga dapat menyebabkan kerusakan pada rumah. Oleh karena itu kajian dalam perspektif *khiyar syarat* kajian dilakukan untuk memberi solusi terhadap persoalan sistem garansi yang diberlakukan pada pembangunan perumahan *real estate* oleh *developer* di Gampoeng Blang Krueng dan Gampoeng Meunasah Papeun.

¹¹ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas pembangunan rumah dari PT. Darussalam Seujahtera Properti pada tanggal 28 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

Dari permasalahan di atas penulis tertarik untuk meneliti tersebut dengan judul Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate Dalam Perspektif *Khiyar Asy-Syarat* (Suatu Penelitian pada CV. Arta Properti dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penilaian terhadap kerusakan rumah sehingga klaim garansi dapat diberikan CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property kepada konsumennya ?
2. Bagaimana bentuk pertanggung jawaban yang dilakukan oleh CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property dalam mengimplementasikan garansi *after sale* pada penjualan rumah *real estate* tersebut ?
3. Bagaimana perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem garansi yang diberlakukan pada penjualan rumah *real estate* di CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property sebagai bentuk *after sale* ?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari riset yang penulis lakukan ini sesuai dengan formulasi rumusan masalah yang telah diformat di atas yaitu:

1. Untuk mengetahui penilaian terhadap kerusakan rumah *real estate* sehingga klaim garansi dapat diberikan oleh CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property kepada konsumennya.
2. Untuk meneliti tentang bentuk pertanggungungan dari sistem garansi yang diterapkan oleh CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property pada transaksi jual beli rumah *real estate* tersebut.
3. Untuk menganalisis perspektif *khiyar syarat* terhadap sistem garansi yang diberlakukan pada penjualan rumah *real estate* di CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property sebagai bentuk *after sale service*.

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk mempermudah peneliti dalam melakukan riset dan menetapkan variabel penelitian, maka penulis perlu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam skripsi ini. Adapun istilah yang perlu dijelaskan sebagai berikut:

1. Perjanjian Garansi

Perjanjian merupakan frase yang terdiri dari 2 kata yaitu perjanjian dan garansi. Adapun kata perjanjian dapat diartikan persetujuan. Sedangkan dalam Kamus Besar bahasa Indonesia, perjanjian diartikan sebagai persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.

Adapun kata garansi dapat diartikan sebagai jaminan. Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, garansi diartikan sebagai tanggungan atau

jaminan dari seseorang penjual bahwa barang yang dijual tersebut bebas dari kerusakan atau kecacatan yang tidak diketahui sebelumnya oleh penjual.¹²

Perjanjian garansi adalah suatu perjanjian yang berisi ketentuan bahwa seseorang berjanji akan menanggung dan/atau menjamin akan memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan oleh pihak pertama dari suatu perikatan telah terjadi.¹³ Sedangkan perjanjian garansi yang penulis maksudkan dalam skripsi ini yaitu, pertanggung jawaban yang dilakukan oleh pihak *developer* terhadap objek transaksi tertentu yang dilakukan setelah transaksi penjualan berlangsung dan penjaminan tersebut dilakukan secara priodik dalam rentang waktu tertentu.

2. Pasca Pembelian

Pasca pembelian merupakan frase yang terdiri dari 2 kata yaitu pasca dan pembelian. Adapun kata pasca dapat diartikan sesudah atau setelah yang menunjukkan situasi setelah perbuatan atau peristiwa.¹⁴

Adapun kata pembelian diartikan sebagai suatu tindakan untuk mendapatkan barang atau jasa yang kemudian akan dipergunakan sendiri atau dijual kembali.

Sedangkan pasca pembelian yang penulis maksudkan dalam skripsi ini yaitu, kondisi yang menjelaskan status garansi setelah terjadinya pembelian rumah *real estate*.

¹² Lukman, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000), hlm. 29.

¹³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm.156-157.

¹⁴ JS Badudu, *Kamus Kata- Kata Serapan Asing Dalam Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2003)

3. Rumah *Real Estate*

Rumah *real estate* adalah rumah yang dibangun dan terdiri dari tanah dan bangunan di atasnya, bersama dengan sumber daya alam seperti tanaman atau air, benda yang tidak bergerak yang ada di alam ini dan aset yang nyata lainnya.¹⁵

4. *Khiyar Syarat*

Khiyar syarat adalah suatu bentuk hak yang dapat dipilih oleh para pihak yang berakad sebagai suatu hak untuk menetapkan diri untuk terus melanjutkan atau membatalkan jual beli dalam tempo waktu yang disepakati bersama pada saat transaksi jual beli yang dilakukan.¹⁶

1.5 Kajian Pustaka

Menurut penelusuran yang telah dilakukan penulis, belum ada kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada Perjanjian Garansi Pasca Penjualan rumah *Real Estate* dalam konsep *khiyar syarat* maka penulis memaparkan beberapa riset atau penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya sehingga tidak terjadi plagiasi dan duplikasi dalam riset ini, kajian pustaka juga dibutuhkan untuk melakukan pemetaan terhadap penelitian sebelumnya sehingga penelitian ini dapat ditempatkan dalam khazanah kajian hukum ekonomi syariah.

¹⁵ Kasmawati, *Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pembangunan PT. Bina Febilia Pekanbaru*, (pekanbaru: UIN SUSKA, 2008)

¹⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 133.

Berikut penulis mengambil kajian pustaka yang disusun oleh Rahmawati Yusuf yang meneliti tentang *Aplikasi Khiyar Syarat dalam Transaksi Jual Beli Emas Dikalangan Pedagang Emas Pasar Aceh*. Tulisan tersebut bertujuan membahas secara umum *khiyar syarat* yang diimplementasi 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

Maria Zulfa dengan judul penelitian *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)*. Penelitian 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.¹⁸

Selanjutnya, Iswan Fajri meneliti tentang *Aplikasi Garansi Purnajual Komputer Pada CV. Simbadda com Menurut Konsep Khiyar Syarat dalam Fiqh Muamalah*. Penelitian ini menunjukkan bahwa jika perangkat komputer yang dibeli di CV. Simbadda Com Banda Aceh mengalami kerusakan, maka biasanya

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

¹⁸ Maria Zulfa, *perjanjian sepeda motor menurut khiyar syarat dalam Fiqh muamalah "analisis perjanjian dan pelaksanaan after sales service pada suzuku yunar Ulee Glee di Kec. Bandar dua, Kab. Pidie jaya"* (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry)

pihak perusahaan akan memperbaiki tanpa biaya atau akan diganti dengan barang lain yang sama nilainya, juga mendapatkan garansi selama satu tahun.¹⁹

Samsuardi, meneliti tentang *Sistem Garansi Pada Transaksi Jual Beli Laptop Second Menurut Konsep Khiyar Syarat*. Peneliti ini mendeskripsikan tentang sistem garansi jual beli laptop, dan juga pembeli mendapatkan garansi yang baik setelah pembelian laptop dilakukan. Pembeli mendapatkan garansi yang baik setelah pembelian laptop 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.²⁰

Rahmat Sadri, meneliti tentang *Pelaksanaan Perjanjian Garansi Telepon Seluler Dalam Tinjauan Hukum Islam (Studi terhadap konsep khiyar syarat)*. Peneliti ini menyimpulkan bahwa hak khiyar pada jual beli telpon seluler dapat diimplementasikan dengan baik karena jika pihak pembeli mengetahui cacat ponsel yang dibelinya ditempat transaksi, maka pihak pembeli dapat memilih antara membatalkan atau melangsungkan jual beli. Namun jika kerusakan tersebut baru diketahui setelah akad, maka pihak penjual tidak bertanggung jawab dan menyerahkan untuk menggunakan hak garansi.²¹

¹⁹Iswan Fajri, *Aplikasi Garansi Purnajual Komputer pada CV. Simbadda Com Menurut Konsep Khiyar Syarat dalam Fiqh Muamalah*, (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2010)

²⁰Samsuardi, *Sistem Garansi Pada Transaksi Jual Beli Laptop Second Menurut Konsep khiyar Syarat*, (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2016)

²¹Rahmad Sadri, *Pelaksanaan Perjanjian Garansi Telepon Seluler Dalam Tinjauan Hukum Islam "Studi terhadap konsep khiyar syara"*, (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2014)

1.6 Metodologi Penelitian

1.6.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini merupakan kajian hukum dengan menggunakan pendekatan normatif dan digabungkan dengan pendekatan fenomenologi dengan fokus kajian meneliti dan menganalisis tentang implementasi khiyar syarat dalam transaksi jual beli rumah *real estate* sebagai suatu perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi terhadap para pihak yang melakukan transaksi jual beli. Penelitian normatif ini dapat diklasifikasikan sebagai kajian fiqh muamalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

1.6.2 Jenis Metode Penelitian

Sebuah keberhasilan penelitian paling dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dari objek penelitian tersebut. Data yang dihasilkan dari pemakaian metode penelitian akan membantu peneliti dalam menghasilkan sebuah karya ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan nantinya.²² Jenis metode penelitian yang digunakan dalam riset ini yaitu metode deskriptif analisis yaitu suatu metode penelitian yang menggambarkan secara sistematis dan faktual terhadap fakta empirik yang menjadi objek atau subjek penelitian sehingga fokus penelitian dan data yang diperoleh tepat dan akurat.²³

Dalam operasional jenis penelitian deskriptif analisis ini penulis akan meneliti tentang penjanjian garansi pada transaksi jual beli rumah *real estate* pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property dengan konsumennya

²² Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 54.

²³ Muhajir, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Raker Serasin, 2000), hlm.45.

yang dibatasi tempo atau tenggang waktu sesuai dengan jenis dan bentuk garansi yang disepakati.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

Secara general data yang dibutuhkan dalam penelitian ini ada dua bentuk yaitu data primer dan data skunder. Kedua data tersebut sangat penting dan signifikan untuk analisis data. Data skunder diperoleh melalui penelusuran dan telaah pustaka sehingga data yang diperoleh merupakan data dari *library research*. Adapun jenis data pustaka yang diperoleh merupakan kitab tentang fiqh muamalah atau kitab pada jilid yang membahas tentang fiqh muamalah di antaranya *Kitab Al-Fiqh 'Ala Mazahib Al-Arba'ah* karya Imam al-Jaziry, *Kitab Al-Fiqhu Al-Islami Waadillatuhu* karangan Wahbah al-Zuhaili dan *Fiqh Al-Sunnah* karangan Sayyid al-Sabiq, dan berbagai buku seperti karya Nasrun Haroen, Hendi Suhendi dan Helmi Karim serta literatur lainnya seperti artikel jurnal dan lain sebagainya.

Data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu transaksi jual beli yang dilakukan oleh konsumen dengan pihak CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property dan juga perjanjian garansi. Dengan demikian data primer di sini diperoleh melalui *field research* (penelitian lapangan) pada.²⁴

Kedua bentuk data yang diperoleh tersebut akan disajikan dalam bentuk naratif sehingga diperoleh informasi dan kejelasan tentang subtansi dari penelitian yang penulis lakukan ini dengan fokus kajiannya pada garansi jual beli rumah *real estate*.

²⁴ Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999), hlm.160.

Selain kedua data tersebut dalam penelitian ini juga dibutuhkan data komplemen sebagai kelengkapan dari kedua data di atas.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan, penulis menggunakan dua teknik pengumpulan data, yaitu *interview* (wawancara), dan *dokumentasi*.

a. *Interview* (Wawancara)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara percakapan langsung antara penulis dengan pemimpin CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property, dan dengan konsumennya yang membeli rumah *real estate* pada perusahaan tersebut. Secara tidak langsung wawancara dilakukan terstruktur atau secara bebas tanpa mengumpulkan pedoman atau panduan dalam mengajukan pertanyaan. Adapun interview dilakukan dengan pihak manajemen CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property yang terdiri dari direktur dan beberapa orang karyawan dan juga dengan pihak konsumen.

Interview yang penulis lakukan menggunakan jenis *guiden interview* dengan operasional wawancara secara praktis dengan panduan daftar pertanyaan yang telah penulis siapkan sebelumnya sesuai dengan formulasi rumusan masalah penelitian.

b. Data Dokumentasi

Data dokumentasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini merupakan data internal dari pihak CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property baik berupa brosur, faktur jual beli dan juga kartu garansi serta neraca keuangannya. Data dokumentasi juga mencakup bukti klaim garansi yang diajukan oleh konsumen terhadap rumah *real estate* yang rusak.

1.6.5 Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data kedua teknik pengumpulan data penulis menggunakan di atas, masing-masing menggunakan instrumen: kertas, alat tulis, serta tape recorder untuk pengumpulan data melalui wawancara.

1.6.6 Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah semua data diperoleh baik data pustaka maupun data lapangan yang diperoleh melalui interview dan dokumentasi selanjutnya data tersebut diproses menggunakan beberapa tahapan yaitu *collecting data*, *editing data*, dan *analiting data*.

Setelah proses *collecting* data secara interview dan dokumentasi selanjutnya data-data tersebut diklasifikasi dan diedit untuk dilakukan pengujian terhadap validitas datanya sehingga diperoleh akurasi data melalui pengujian reliabilitas dalam objektifitas data. Tahap akhir dari proses ini adalah analisis terhadap data yang telah dilakukan pemaparan secara deskriptif dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi, dengan menggunakan pedoman untuk penulisan karya ilmiah merujuk kepada buku pedoman karya ilmiah Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry tahun 2010.

1.7 Sistematika Pembahasan

Pembahasan karya ilmiah ini dilakukan secara sistematis dan membagi pembahasannya ke dalam empat bab yang saling mendukung antara satu bab dan bab yang lainnya, yang masing-masing terdiri dari sub-sub bab sebagai pelengkap. Sistematika karya ilmiah ini dapat digambarkan secara umum sebagai berikut:

Bab Satu pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Dua yang menyangkut dengan teori *khiyar syarat* dalam aturan fiqh muamalah, yang menjelaskan tentang pengertian *khiyar*, dan dasar hukumnya, macam-macam *khiyar*, serta pandangan ulama tentang *khiyar syarat*.

Bab Tiga menjelaskan tentang bentuk implementasi garansi pasca penjualan rumah *real estate* pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar, dengan menjelaskan profil CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar, pelaksanaan garansi pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property, dan relevansi konsep *khiyar syarat* dengan garansi pasca penjualan rumah *real estate* pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property Aceh Besar.

Bab Empat merupakan bab penutup yang merupakan bagian terakhir dari penulisan karya ilmiah ini yang terdiri dari beberapa kesimpulan dan sarana-sarana yang dianggap perlu. Selain itu, pada bagian akhir skripsi ini penulis juga

melampirkan daftar kesimpulan dengan mencantumkan sejumlah buku yang penulis baca.



BAB DUA

KHIYAR SYARAT DAN PENGKATEGORIANNYA MENURUT FIQH MUAMALAH

2.1 Pengertian dan Dasar Hukum *Khiyar Syarat*

Kata *khiyar* diambil dari bahasa Arab dengan wazan *ikhtâra-yakhtâru* yang diartikan memilih, menyisipkan, dan menyaring. Secara etimologi kata *khiyar* ini dipahami sebagai hak untuk memilih atau melangsungkan jual beli¹. Secara umum arti *khiyar* adalah menentukan yang terbaik dari dua hal atau lebih untuk dijadikan orientasi bagi para pihak.²

Masih dalam makna literal dalam kitab *Al-Wajiz* disebut bahwa definisi *khiyar* adalah kedua belah pihak yang melakukan transaksi mencari yang terbaik di antara dua lebih objek sehingga para pihak dapat memilih salah satu di antara keduanya melanjutkan jual beli atau membatalkannya.³

Sedangkan terminologi *khiyar* dalam ilmu fiqh muamalah yaitu, hak yang dimiliki orang yang melakukan perjanjian usaha untuk memilih antara dua hal yang disukainya untuk meneruskan perjanjian tersebut atau membatalkannya.⁴

Menurut Imam Abu Hanifah *khiyar syarat* yaitu hak pilih yang disepakati oleh para pihak dalam transaksi jual beli untuk meneruskan atau membatalkan transaksi jual beli dalam rentang waktu tertentu sesuai kesepakatan yang

¹ Fadlil An-Nadwi, *Kamus Lengkap Arab-Indonesia, Indonesia-Arab*, (Gresik: Sekar, 1992), hlm. 109

² Adiwarman A. Karim, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 47

³ Abdul Adhin bin Badawi Al-Khalafi, *Al-Wajiz; Ensiklopedi Fiqh Islam dalam Al-Qur'an dan sunnah Ash-Shahih*, (Jakarta: Pustaka As-Sunnah, 2006), hlm. 66

⁴ *Ibid*

diucapkan secara jelas oleh para pihak, dan jika dalam rentang waktu tersebut transaksi jual beli tidak dibatalkan maka akad tersebut sah pemberlakuannya.⁵

Pengertian khiyar menurut ulama *fiqh* :

أن يكون للمتعاقد الحق في امضاء اعقد أو فسخه ان كان الخيار شرط أو رؤية أو عيب أو ان يخار احد البيعين ان كان الخيار خيار تعيين.⁶

Artinya: *Suatu keadaan yang menyebabkan aqid (orang yang berakad) memiliki hak untuk memutuskan akadnya, yakni menjadikan atau membatalkannya jika khiyar tersebut berupa khiyar syarat, aib, atau ru'yah, atau hendaklah memilih di antara dua barang jika itu khiyar ta'yin.*

Khiyar menurut Wahbah al-Zuhaili, adalah:

أن يكون للمتعاقد الحق في إمضاء العقد أو فسخه⁷

Artinya: *"Dua orang yang berakad ada hak untuk melanjutkan atau membatalkan"*

Khiyar menurut Sayyid Sabiq, adalah:

هو طلب خير الأمرين من اللأ مظاء أو الإلغاء⁸

Artinya: *"Mencari kebaikan dari dua perkara antara melanjutkan atau membatalkan akad"*

Khiyar dalam konsep *fiqh muamalah* memiliki berbagai bentuk derivasi yang dapat digunakan untuk berbagai kepentingan transaksi seperti jual beli dan

⁵ Abdulrazaq As-Sanhuri, *Mashadir Al-haq Fil Fiqh al- Islami* (terj. Samsul Anwar), (Beirut: Al-Majma' Al-Ilmi, 2005), hlm. 317

⁶ Nasrul Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 129.

⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi syariah: Prinsip dan Implementasinya pada sektor keuangan syariah*, (jakarta: Rajawali pers, 2016), hlm. 118

⁸ *Ibid*

sewa menyewa. Salah satu bentuk khiyar yang sering digunakan dalam transaksi jual beli adalah *khiyar syarat*. Menurut ulama mazhab khiyar ini memiliki spesifikasi yang jauh berbeda dengan bentuk khiyar lainnya. Adapun definisi *khiyar syarat* menurut Ghufron A. Mas'adi yaitu hak dua orang yang melakukan suatu akad untuk melangsungkan atau membatalkan akad tersebut dalam waktu tertentu yang ditetapkan secara tepat pada saat akad dilakukan.⁹

Dari beberapa definisi tentang khiyar di atas dapat penulis deskripsikan bahwa khiyar merupakan hak yang dimiliki baik penjual maupun pembeli untuk mencegah terjadinya perbuatan yang melawan hukum seperti transaksi jual beli barang cacat atau barang *second* yang dikamuflekan sebagai barang baru. Dengan penggunaan khiyar maka pembeli akan terproteksi dan tidak akan terjebak dalam transaksi palsu yang merugikan pihak konsumen.

Khiyar syarat sebagai salah satu bentuk khiyar yang memiliki identitas dan spesifikasi pada tempo waktu tertentu untuk meneruskan transaksi atau membatalkannya.

Para fuqaha telah memformulasikan dasar hukum sebagai asas legalisasi *khiyar syarat* ini dalam transaksi jual beli. Dalil yang menjadi dasar pemberlakuan khiyar yaitu hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang terdapat dalam Kitab Shahih Muslim disebutkan Rasulullah Saw bersabda:

⁹ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2002), hlm. 111

عن عبد الله ابن دينار انه سمع ابن عمر يقول: ذكر رجل إلى رسول الله صلى الله عليه وسلم انه يخدع في البيوع فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم من بايعت فقل لاخلافه فكان اذا بايع يقول لاخلافه. (رواه مسلم)¹⁰

Artinya: *Dari Abdullah bin Dinar bahwasanya ia mendengar Ibn Umar berkata; Seorang laki-laki melapor kepada Rasulullah SAW bahwasanya ia tertipu dalam jual beli, maka Rasulullah Saw bersabda: bersama siapapun engkau melakukan jual beli katakanlah “tidak ada tipuan” maka tatkala ia melakukan jual beli, ia berkata “tidak ada tipuan”.* (HR.Muslim).

Hadis lainnya diriwayatkan oleh Bukhari dari Ibn Umar Ra. bahwasanya

Rasulullah bersabda:

عن ايوب عن نافع عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: قال النبي صلى الله عليه وسلم البيعان بالخيار ما لم يتفرقا أو يقول احد هما لصاحبه اختر وربما قال أويكون خيار. (رواه البخارى)¹¹

Artinya: *Dari Ayyub, dari Nafi; dari Ibn Umar Ra, ia berkata: Nabi Saw bersabda: penjual dan pembeli berhak memilih sebelum keduanya berpisah, atau salah satu dari keduanya mengatakan kepada pihak yang lain” pilihlah” dan mungkin beliau mengatakan: “atau yang terjadi adalah jual beli khiyar,”* (HR.Bukhari).

Hadis-hadis di atas merupakan dasar hukum tentang khiyar yang belum menetapkan secara spesifik tentang *khiyar syarat* karena diktum yang dikandung hadist tersebut masih bersifat umum yang hanya mengatur tentang ada nya khiyar dalam transaksi jual beli.

Adapun hadis yang menjadi dasar hukum *khiyar syarat* secara spesifik dan telah menetapkan tentang batas waktu yang menjadi identitas dari *khiyar syarat* ini yaitu:

¹⁰ Ahmad Mudrab Mahalli, Ahmad Rodli Hasbullah. *Hadist-Hadist Mutafaq Alaih Bagian Muamallah Dan Munaqahat*, (Jakarta: Kencana 2004), hlm. 341.

¹¹ Abu Husain Muslim, *Shahih Muslim*, Juz II Hadist No. 1533, (Terj. Fachruddin HS), (Beirut: Dar Fikr, 1992), hlm. 240.

عن ايوب عن نافع عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: قال النبي صلى الله عليه وسلم أن رجلا اشترى من رجل بعير واشترط عليه الخيار أربعة أيام فأبطل رسول الله عليه وسلم البيع وقال: الخيار ثلاثة أيام (رواه عبد رزاق)¹²
 Artinya: *Dari Aiyub, dan dari Nafi', dan dari Ibn Umar ra berkata: "bersabda Rasulullah SAW bahwa seorang laki-laki membeli seekor unta dari pada seorang lelaki dan ia mensyaratkan khiyar sampai empat hari, kemudian Rasulullah Saw membatalkan jual beli itu dan Rasulullah Saw mengatakan: khiyar adalah tiga hari. (HR. Abdurrazaq).*

Dalam hadis tersebut di atas Rasulullah membatalkan transaksi jual beli unta karena tempo waktu yang diperjanjikan telah melebihi batas waktu seharusnya yang telah disepakati yaitu 3 hari beliau menegaskan dalam sabdanya bahwa *khiyar syarat* hanya boleh dilakukan dalam tempo 3 hari saja. Dalam hadist di atas secara sharih dalam matannya menyebutkan unta yang secara fisik bisa bertahan lama.

Hadis lainnya yang membahas tentang *khiyar syarat* secara spesifik diriwayatkan oleh Ibn Umar Ra, juga diriwayatkan oleh Annas Ra:

عن أنس رضي الله عنه أن رجلا اشترى من رجل بعير واشترط عليه الخيار أربعة أيام فأبطل رسول الله عليه وسلم البيع وقال: الخيار ثلاثة أيام (رواه عبد رزاق)¹³

Artinya: *Dari Annas Ra bahwasanya seorang laki-laki membeli seekor unta dari pada seorang lelaki dan ia mensyaratkan khiyar sampai empat hari, kemudian Rasulullah Saw membatalkan jual beli itu dan Rasulullah Saw mengatakan: khiyar adalah tiga hari. (HR. Abdurrazaq).*

¹² Muhammad Nashiruddin al- Albani, *Shahih Sunan Abi Daud*, Juz II Hadist No. 3455, (Terj. Ahmad Taufik), hlm. 583

¹³ Muhammad Nashiruddin al-Albani, *Shahih Sunnan Abi Daud*, Juz II Hadist No. 3455, (Terj. Ahmad Taufik), ((Jakarta: Pustaka Azzam,2005), hlm.583.

Dari hadis di atas yang menjelaskan tentang *khiyar syarat* secara spesifik meskipun sanadnya sama namun perawi dari kalangan perawi hadis berbeda sehingga kualitas hadis tersebut dapat dikategorikan sebagai hadis sahih dan hadis tersebut dapat digunakan sebagai dasar hukum pada implementasi *khiyar syarat* sebagai alternatif proteksi para pihak dalam transaksi jual beli. Hadis ini juga menjadi sumber hukum utama pada istinbat *khiyar syarat* dalam transaksi muamalah khususnya jual beli.

2.2 Pendapat Ulama tentang Perbedaan Jangka Waktu dalam Perjanjian *Khiyar Syarat*

Secara konseptual para fuqaha telah menetapkan bahwa tempo waktu dalam *khiyar syarat* bersifat terbatas dan mutlak harus ditentukan dengan jelas pada saat akad jual beli dilakukan sehingga perjanjian *khiyar syarat* telah dipastikan dan disepakati tempo waktunya. Para fuqaha juga menyatakan apabila tenggang waktu *khiyar syarat* tidak jelas atau tempo waktu yang diperjanjikan bersifat selamanya, maka *khiyar syarat* tersebut tidak sah dilakukan karena memiliki potensi terjadinya *gharar* dalam penerapan *khiyar syarat* ini.

Menurut Imam Abu Hanifah, dan muridnya yaitu Zufar ibn Huzail (728-774 M) menyatakan bahwa tenggang waktu dalam *khiyar syarat* tidak lebih dari tiga hari.¹⁴ Hal ini selaras dengan dasar hukum *khiyar syarat*, yaitu hadis tentang kasus Habban ibn Munqiz yang melakukan penipuan dalam jual beli.

¹⁴ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, hlm. 106

إذابت فقل: لا خلافت وأنت با لخيار ثلاث ايام (رواه البخاري ومسلم)¹⁵

Artinya: Apabila kamu menjual (membeli), maka katakanlah, “Tidak ada penipuan”, sedang kamu boleh melakukan khiyar dalam tiga hari. (HR. Bukhari dan Muslim).

Imam asy-Syafi’i (150-204 H/767-820) menyatakan bahwa *khiyar syarat* harus dibatasi tempo waktunya dan tidak boleh lebih dari tiga hari. Pendapat Syafi’i ini sama dengan pendapat Abu Hanifah di atas yang sangat tegas penetapan tempo waktu pada *khiyar syarat* karena yang menjadi substansi *khiyar syarat* itu sendiri adalah waktu yang disepakati.

Hadis ini dipahami oleh ulama jumhur bahwa penentuan tenggang waktu *khiyar syarat* selama tiga hari sebagai upaya untuk memastikan kemaslahatan pembeli dapat terwujud. Oleh sebab itu, tenggang waktu tiga hari itu harus dipertahankan dan tidak boleh dilebihkan, sesuai dengan ketentuan umum syara’ bahwa sesuatu yang ditetapkan sebagai hukum pengecualian, tidak boleh ditambah atau dikurangi, atau diubah. Dengan demikian menurut ulama jumhur, apabila tenggang waktu yang ditentukan itu melebihi dari waktu yang telah ditentukan hadis di atas maka akad jual belinya dianggap batal.¹⁶

Namun tidak semua ulama sepakat menyatakan tentang pembatasan waktu harus disepakati pada saat perjanjian jual beli dilakukan. Ulama Malikiyyah menetapkan, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* ini boleh bersifat mutlak, tanpa ditentukan pembatasan waktunya secara spesifik asalkan para pihak saling memahami tentang substansi perjanjian *khiyar syarat* ini. Bila dalam proses

¹⁵Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, Jilid 2, (Terj. Abdul Rasyad Shiddiq), (Beirut: Dar al-Fikri, 1978), hlm.207

¹⁶ Asy-Syarbaini al-Kathib, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid 2, (Terj. Ust. Muafa), (Beirut: Dar al-Fikri, 1978), hlm. 47,

pelaksanaan *khiyar syarat*, para pihak mengalami mispersepsi sehingga menyebabkan terjadinya sengketa maka kasus seperti ini menurut ulama Malikiyyah problema tersebut harus diserahkan kepada hakim karena memiliki legitimasi untuk memutuskan perkara sehingga berhak menentukan tenggang waktu yang pasti atau diserahkan kepada kebiasaan setempat dalam hal ini berlaku ketentuan secara *'uruf*. Selanjutnya ulama Malikiyyah juga menyatakan bahwa apabila kedua belah pihak menyatakan tenggang waktu secara mutlak, maka kepastian waktunya diserahkan kepada kebiasaan setempat, atau ditentukan langsung oleh hakim.¹⁷

Menurut ulama Hanabilah, tenggang waktu dalam *khiyar syarat* terserah pada kesepakatan pihak penjual dan pembeli, meskipun lebih dari tiga hari sesuai dengan kesepakatan para pihak yang dicapai dalam transaksi jual beli. Pada prinsipnya penentuan jangka waktu *khiyar syarat* ini bersifat relatif dan sepenuhnya merupakan keputusan para pihak untuk menetapkan tempo waktu *khiyar syarat* dan hal tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hadis *khiyar syarat* karena kasus dalam hadis tersebut bersifat spesifik hanya khusus untuk Habban saja, dan Rasulullah Saw, menganggap bahwa untuk kasus tersebut tenggang waktu untuk *khiyar* cukup hanya tiga hari.¹⁸

Khiyar syarat ini dilakukan oleh para pihak setelah *shighat* ijab dan kabul berlangsung, sehingga dapat dipertimbangkan konsekuensi dari akad oleh pihak penjual dan pembeli sehingga diperoleh keputusan untuk melanjutkan atau

¹⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, Jilid 2, (Terj. Abdul Rasyad Shiddiq), (Beirut: Dar al-Fikri, 1978), hlm.207

¹⁸ Imam al-Kasani, *Al-Bada' i'u ash-Shana' i*. (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiah, tt), hlm.174,

membatalkan akad tersebut. Setiap *khiyar syarat* yang dilakukan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli tetap memiliki waktu tertentu sebagai tenggang waktu spesifik untuk berlakunya *khiyar* tersebut.

Mengenai batasan lamanya *khiyar syarat* ada beberapa pendapat yang dikemukakan oleh para ulama, di antaranya sebagai berikut:

1. Menurut Abu Hanifah dan Syafi'i batas *khiyar* itu paling lama adalah tiga hari dan tidak boleh lebih dari itu.
2. Menurut Imam Malik lama tidaknya *khiyar* tergantung kebutuhan dan tingkat nilai barang, barang-barang yang kurang berharga boleh tidak sampai sehari, sedangkan barang yang sangat berharga bisa lebih dari tiga hari sehingga pemilihan waktu dalam mazhab Malik ini sangat fleksibel.
3. Menurut Imam Ahmad, Abu Yusuf dan Muhammad Hasan as-Syaibani, panjang pendeknya waktu *khiyar syarat* tergantung kesepakatan antara penjual dan pembeli.

Berdasarkan pendapat ulama mazhab yang sudah dikemukakan di atas, bahwa pembatasan waktu *khiyar syarat* ini tidak terdapat kesepakatan yang pasti, hal ini disebabkan sebagian ulama menyatakan tidak boleh lebih dari tiga hari namun sebagian ulama menyatakan sesuai kebutuhan para pihak terutama pada kondisi dan keadaan objek transaksi sehingga semakin mahal objek transaksi maka semakin mempengaruhi tempo waktu *khiyar syarat* ini. Penentuan waktu *khiyar* ini dapat disesuaikan dengan adat (*'urf*) yaitu suatu hal yang diakui keberadaannya dan diikuti, sehingga menjadi kebiasaan dalam kehidupan

masyarakat baik berupa perkataan maupun perbuatan sepanjang tidak bertentangan dengan syariat.

Dengan demikian *khiyar syarat* ini tempo waktunya tidak dapat dipastikan atau dibatasi dalam tempo tertentu apalagi sekarang ini objek transaksi sangat variatif bentuk dan jumlahnya. Tidak semua objek transaksi dapat diketahui kualitasnya dalam waktu singkat, untuk melindungi dan memproteksi konsumen dari berbagai tindakan pihak penjual disebabkan ketidakpahaman pembeli terhadap kualitas objek transaksi misalnya pada penjualan laptop meskipun telah dituliskan tentang spesifikasinya namun tetap diperlukan kejelasan hardware yang terdapat dalam laptop tersebut sesuai dengan spesifikasi yang dicantumkan secara manualnya.

Pada transaksi yang berkembang sekarang terutama pada transaksi yang berbasis web dan online meskipun barang telah dijelaskan secara spesifik dalam katalognya namun dalam realitas tetap terjadi kecurangan baik disengaja maupun tidak pada penyerahan objek transaksi. Oleh karena itu pada transaksi online tempo waktu yang dibutuhkan sebagai garansi dan *khiyar syarat* lebih lama dibandingkan pada transaksi konvensional.

Para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli dapat memilih dan menentukan waktu secara spesifik untuk menghindari kesalahpahaman para pihak terhadap kesepakatan-kesepakatan yang dibuat terutama pada kualitas dan kondisi real objek transaksi agar tingkat kepercayaan dan kepuasan konsumen pada transaksi jual beli dapat terbina dengan baik dan akan muncul kejujuran dalam

transaksi bisnis sebagaimana yang diinginkan untuk diwujudkan oleh syariat Islam dengan konsep *maqashid al-syariah*.

Berdasarkan paparan di atas dapat disimpulkan bahwa penentuan waktu dalam *khiyar syarat* ini cenderung relatif yang dapat dipilih dan ditentukan oleh para pihak karena filosofis penerapan *khiyar* ini terutama *khiyar syarat* adalah untuk memproteksi para pihak dari berbagai kemungkinan kecurangan dan penipuan terutama oleh pihak pedagang sehingga dapat menggerus kepercayaan konsumen dalam transaksi bisnisnya. Hingga saat ini *khiyar syarat* ini telah dimodifikasi dalam berbagai bentuk perjanjian garansi yang substansinya adalah untuk menumbuhkan image positif masyarakat sebagai konsumen dari berbagai produk yang di pasarkan pihak pedagang. Dalam bisnis image positif itu memiliki cost yang sangat mahal dan membutuhkan waktu yang sangat lama membangun kepercayaan masyarakat sehingga dengan kepercayaan tersebut tingkat loyalitas konsumen akan terus terbina dan akan menjadi segmen pasar paling potensial dalam pemasaran berbagai produknya.

2.3 Pendapat Fuqaha tentang Bentuk-Bentuk Implementasi *Khiyar Syarat*

Sebagaimana telah dijelaskan pada sub bab diatas sebelumnya bahwa substansi perjanjian dalam *khiyar syarat* terletak pada tempo waktu yang disepakati para pihak. Dengan adanya kesepakatan perjanjian waktu untuk *khiyar* para pihak dapat mempertimbangkan antara meneruskan akad atau membatalkannya. Sehingga dengan adanya kesepakatan rentang waktu para para akan terhindari dari berbagai aspek konsekuensi, namun mengenai rentang waktu

dalam perjanjian *khiyar syarat* ini para ulama fiqh berbeda pendapat hal ini disebabkan dalam menentukan jumlah hari yang akan dijadikan tenggang waktu dalam *khiyar syarat* perlu pembatasan yang jelas.

Secara konseptual, dalam kitab fiqh telah dijelaskan secara detil tentang konsep *khiyar syarat* sebagaimana telah penulis paparkan di atas bahwa *khiyar masyru'* memiliki dasar legitimasi yang rajih dari nash-nash yang *qath'i*. Dengan demikian *khiyar syarat* sebagai salah satu bentuk *khiyar masyru'* dapat dinyatakan memiliki dasar legalitas yang jelas terutama melalui hadist-hadist Rasulullah sebagaimana telah diijelaskan pada sub bab di atas. Dengan pengklasifikasian *khiyar masyru'* ini maka dapat diketahui seluruh bentuk *khiyar* secara general dengan demikian maka dapat diketahui bahwa, salah satu bentuk dari *khiyar masyru'* ini yaitu *khiyar syarat* memiliki dasar legalitas yang jelas dan kuat sehingga *khiyar syarat* dapat diimplementasikan oleh masyarakat muslim dalam berbagai bentuk transaksi terutama pada akad jual beli.

Khiyar syarat secara substantif, pelaksanaannya terikat pada rentang waktu yang telah disepakati untuk memastikan bahwa kualitas, kuantitas serta kondisi dari objek transaksi jual beli sesuai dengan yang dibutuhkan pembeli. Dengan demikian bila dalam tempo waktu atau masa *khiyar* berakhir tanpa terjadi pembatalan, akad jual beli maka hak *khiyar* akan gugur dan akad jual beli menjadi *lazim* yaitu mengikat para pihak secara pasti demi hukum.¹⁹

Pada pengklasifikasian waktu sebagaimana yang telah disebutkan di atas, fuqaha memformat *khiyar syarat* tersebut secara jelas dalam rentang waktu, yang

¹⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Dan Perundangan Islam*,..., hlm. 558

menurut Imam Abu Hanifah, dan muridnya yaitu Zufar ibn Huzail (728-774 M) serta Imam Syafi'i dan pengikut-pengikutnya menyatakan bahwa tenggang waktu dalam *khiyar syarat* tidak lebih dari tiga hari.²⁰

Dalam realitas pendapat Abu Hanifah dan fuqaha dari kalangan mazhab Hanafi ini yang memformat bentuk *khiyar syarat* hanya dalam tiga hari saja dapat dilaksanakan untuk objek-objek yang berbentuk simpel dan tidak diformat dalam teknologi tinggi yang membutuhkan penelian kualitas melalui pengujian yang spesifik. Objek transaksi yang sederhana yang dapat diimplementasikan *khiyar syarat* dalam tempo waktu yang singkat seperti pakaian, tas, sepatu, produk-produk kosmetik dan makanan kemasan seperti roti kaleng dan lain-lain.

Penerapan *khiyar syarat* dalam tempo waktu yang relatif singkat ini dapat dilaksanakan untuk memastikan para pihak sesuai dengan tujuan dan maksud pelaksanaan transaksi karena pengujian kualitas objek tersebut dapat dilakukan secara sederhana seperti pada pembelian baju pihak pembeli dapat memastikan kualitas bahan ataupun ukuran dan kesesuaian pakain dalam bentuk badan dalam waktu yang relatif singkat apalagi dalam beberapa *shopping mall* pihak manajemen menyediakan ruang ganti untuk dapat digunakan konsumen untuk mencoba pakaian yang akan dibeli. Hal ini sangat memudahkan konsumen dalam memutuskan kepastian melanjutkan atau membatalkan akad pembelian baju dalam waktu yang relatif singkat yang mungkin saja tidak membutuhkan waktu dalam satu hari.

²⁰ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamallah*, hlm. 106

Bentuk *khiyar syarat* lainnya Menurut Imam Malik lama tidaknya *khiyar* tergantung kebutuhan dan tingkat nilai barang, barang-barang yang kurang berharga boleh tidak sampai sehari, sedangkan barang yang sangat berharga bisa lebih dari tiga hari. Sehingga penetapan *khiyar syarat* pada transaksi jual beli dengan pemilihan rentang waktu dalam mazhab Malik ini bersifat relatif dan sangat fleksibel untuk dinegosiasikan *timing*-nya antara pihak penjual dan pembeli. Relatifitas penentuan waktu itu bukan disebabkan keinginan atau kehendak para pihak tetapi lebih dititikberatkan pada kebutuhan pengujian kualitas produk yang menjadi objek transaksi. Tingkat kerumitan produk yang diperjualbelikan menjadi standar pada penentuan waktu *khiyar syarat* yang akan dilakukan dan disepakati oleh para pihak dengan demikian dalam mazhab Malik singkat atau lamanya waktu *khiyar syarat* ini ditentukan oleh objek transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli.²¹

Di kalangan ulama mazhab Hanabilah bentuk *khiyar syarat* ini sepenuhnya dicapai dari kesepakatan pihak penjual dan pembeli yang dilakukan pada saat transaksi jual beli dilaksanakan sehingga para pihak menegosiasikan rentang waktu *khiyar syarat* yang akan dilakukan. Dalam mazhab Hanabilah ini, tingkat fleksibilitas tenggang waktunya dicapai melalui proses negosiasi pada akad jual beli, dengan demikian akan tercapai upaya dan proses proteksi terhadap kepentingan para pihak dalam jual beli ini.²²

²¹Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, Jilid 2, (Terj. Abdul Rasyad Shiddiq), (Beirut: Dar al-Fikri, 1978), hlm.207

²² Imam al-Kasani, *Al-Bada' i'u ash-Shana'i*,..., hlm.174

Dalam mazhab Hanbali ini tidak ditetapkan rentang waktu khiyar dalam tempo tiga hari, karena pelaksanaan *khiyar syarat* ini bisa melampaui batas waktu lebih dari tiga hari selama para pihak yakin bahwa tempo waktu yang dipilih tersebut mampu melindungi kepentingan mereka dalam transaksi jual beli yang dilakukan, sehingga dengan pemilihan dan penetapan tempo waktu tersebut para pihak dapat merasakan dan mendapatkan kepuasan terhadap akad, dengan demikian tujuan dari akad jual beli yang dilakukan tercapai dengan baik.

2.4 Konsekuensi *Khiyar syarat* Terhadap Para Pihak dan Objek Akad

Implementasi *khiyar syarat* yang dilakukan dalam transaksi jual beli biasanya disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Hal ini penting dilakukan untuk melindungi para pihak dari tindakan *gharar* dan kezaliman baik yang sengaja diseting oleh pihak-pihak tertentu untuk mendapatkan keuntungan secara tidak wajar. Dengan penggunaan *khiyar syarat* dalam transaksi bisnis akan terproteksi kepentingan para pihak dan akan terealisasi dengan semestinya sesuai dengan yang diinginkan dari transaksi tersebut.

Secara normatif penggunaan *khiyar syarat* ini akan memperoleh *feedback* hukum yang secara konseptual telah diformulasikan oleh ulama sebagaimana khiyar pada umumnya. Dengan demikian *khiyar syarat* ini urgen diimplementasikan dalam jual beli dan berbagai transaksi lainnya, sehingga substansi dari akad yang dilakukan akan terealisasi. Maka dalam sub bab ini penulis lebih lanjut akan menjelaskan konsekuensi dari penggunaan khiyar ini

bagi pihak penjual dan pembeli dan juga terhadap objek akad sebagai tujuan pelaksanaan akad.

Pihak penjual dalam pelaksanaan akad dengan menggunakan *khiyar syarat* ini akan memastikan bahwa kepentingannya terhadap akad yang dilakukan akan terlindungi, karena secara general, kepentingan pihak penjual cenderung terbuka untuk dieksploitasi sehingga memungkinkan pihak pembeli menggunakan objek akad sesuai dengan kepentingannya dan juga akan mengkomplain bahwa objek akad yang diserahkan oleh pihak penjual tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati.

Lebih lanjut, dalam kitab fiqh muamalah, para ulama mazhab Hanafiyah dan Malikiyah menyatakan bahwa *khiyar syarat* ini bila tempo waktu yang disepakati untuk khiyar akan membatasi bahkan menghalangi sama sekali pihak pembeli untuk menggunakan objek transaksi, padahal bisa saja objek tersebut telah didiskusikan dan disepakati dengan pihak penjual. Bahkan bagi pihak pembeli hal ini akan menghalangi terealisasi akibat hukum perjanjian garansi atau *khiyar syarat* tersebut. Menurut para ulama tersebut, objek transaksi tidak berpindah dari penjual kepada pembeli dan harga barang juga belum menjadi milik penjual.

Apabila hak khiyar hanya dimiliki oleh pembeli, maka barang yang diperjual belikan itu belum berpindah dari miliknya ketangan pembeli. Sedangkan harga barang berhak diterima penjual, karena bagi pembeli akad itu bersifat mengikat, sedangkan bagi penjual akad itu tidak mengikat disebabkan adanya *khiyar syarat* yang ditentukan. Apabila yang memiliki hak khiyar adalah pembeli,

maka harga barang belum berhak diserahkan kepada penjual sampai waktu khiyar itu habis, meskipun barang itu harus diserahkan penjual, karena akad itu bersifat mengikat penjual, walaupun tidak mengikat pembeli.²³

Berbeda dengan ulama Hanafiyah dan Malikiyah, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan bahwa akibat hukum jual beli itu tetap berlaku selama masa khiyar, sampai barang yang dijual diserahkan kepada penjual, dan pembeli berhak menerima harga barangnya, baik khiyar itu ditentukan bagi kedua belah pihak maupun hanya salah satu pihak.²⁴

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa tidak terjadi akad pada jual beli yang mengandung khiyar, tetapi ditunggu hingga batas waktu khiyar berakhir. Pemilikan barang yang tidak berpindah, ini berarti barang yang dijual tetap merupakan milik penjual, atau dengan kata lain tidak ada pengalihan kepemilikan barang kepada pembeli. Begitu pula dengan uang tetaplah milik pembeli, karena kuasa khiyar terdapat pada kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli.²⁵

Jika pihak yang mensyaratkan khiyar adalah penjual, maka barang yang akan dijual tidak berpindah dari padanya, begitu pula sebaliknya. Jika yang mensyaratkan adalah pembeli maka uang tetap berada dalam kuasanya, karena tidak mungkin terhimpun dua benda (uang dan barang) dalam satu tangan, itu bertentangan dengan prinsip keadilan (tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum) dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah Al-Qur'an yang menegaskan:

²³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,... , hlm. 135

²⁴ *Ibid*

²⁵ *Ibid*, hlm 11

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ ۗ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا ۗ اٰعْدِلُوا هُوَ اٰقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌ بِمَا تَعْمَلُوْنَ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap sesuatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Maidah:8)*

Dalam riwayat Ahmad, ulama Malikiyah mengatakan bahwa, barang yang ada pada masa khiyar masih menjadi milik penjual sampai gugurnya khiyar, sedangkan pembeli belum memiliki hak sempurna terhadap barang tersebut. Para pengikut Imam Malik berpendapat bahwa kepemilikan barang yang dijual pada masa khiyar adalah dibawah kekuasaan penjual sampai selesai. Hujjah (alasan) golongan ini ialah orang yang membuat syarat khiyar untuk dirinya tidak memberikan persetujuan yang sempurna terhadap kontrak karena menurut kaidah “kesepakatan tidak akan terjadi kecuali ada perjanjian atau kerelaan yang sempurna dari pihak yang berakad”.²⁶

Ulama Syafi’iyah berpendapat, jika *khiyar syarat* berasal dari pembeli, maka barang menjadi miliknya. Sebaliknya jika khiyar dari penjual, barang menjadi haknya. Jika *khiyar syarat* dari penjual dan pembeli, maka harus ditunggu sampai jelas (yaitu gugurnya khiyar dengan pembatalan atau meneruskan jual beli). Sedangkan menurut ulama Hanabilah, dari siapapun

²⁶ Wahbah Zuhailly, *Fiqh dan Perundangan Islam,...* , hlm. 547

berasal khiyar sama dengan jual beli lainnya, yaitu dengan cara menjadikan pembeli sebagai pemilik barang yang sebelum terwujud akad merupakan milik penjual.²⁷

Dengan demikian, kepemilikan barang yang menjadi objek akad sudah mengalami pertukaran kepemilikan. Uang menjadi milik penjual, sedangkan barang yang telah dibeli menjadi miliknya, karena ini adalah akad *shahih nafizd* (akad yang sah dan terlaksana) walaupun kedua belah pihak mensyaratkan khiyar.

Menurut pandangan yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah dan ulama Malikiyah, pada hakikat pemberlakuan hak khiyar dalam akad jual beli dapat menghalangi ketetapan akad (hukum akad) yang semestinya ada didalamnya. Ketetapan akad adalah menjanjikan barang sebagai milik pembeli dan menjadikan harga atau uang sebagai milik penjual. Namun mereka membolehkannya dan memang mengharuskannya, karena khiyar memiliki dasar hukum (nash yang shahih), yaitu menurut Hadist Rasulullah S.A.W tentang Hibban Ibn Munqidz.

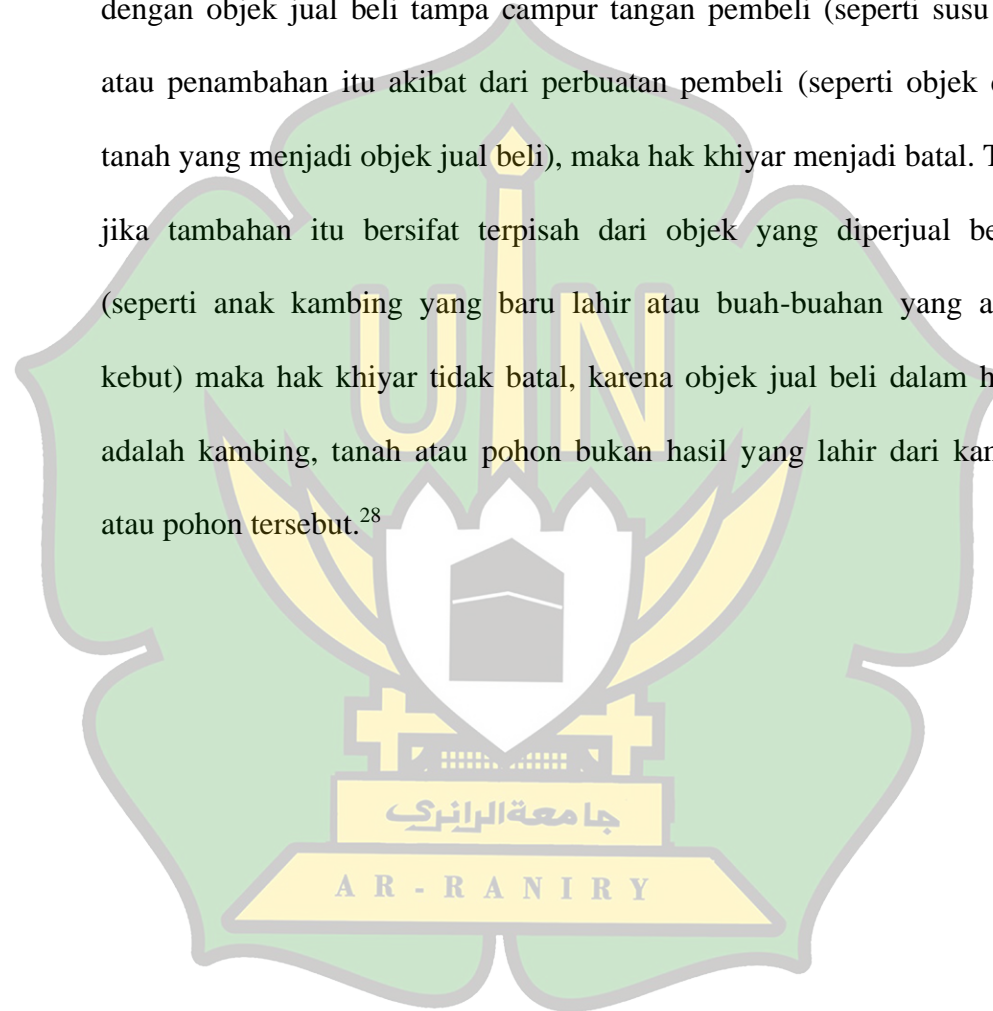
Menurut para ahli fiqh *khiyar syarat* akan berakhir apabila:

- a. Akad dibatalkan atau dianggap sah oleh pemilikan hak khiyar, baik melalui pernyataan ataupun perkara.
- b. Tenggang waktu khiyar jatuh tempo tanpa pernyataan batal atau diteruskan jual beli itu dari pemilik khiyar, dan jual sempurna dan sah.
- c. Objek yang diperjual belikan rusak atau hilang ditangan yang berhak khiyar. Apabila khiyar milik penjual, maka jual beli menjadi batal, dan

²⁷ Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*,... , hlm. 111

apabila khiyar menjadi hak pembeli, maka jual beli itu menjadi mengikat, hukumnya berlaku, dan tidak boleh dibatalkan lagi oleh pembeli.

- d. Terdapat penambahan nilai objek yang di perjual belikan di tangan pembeli dan hak khiyar ada di pihaknya. Bila penambahan itu berkait erat dengan objek jual beli tanpa campur tangan pembeli (seperti susu sapi) atau penambahan itu akibat dari perbuatan pembeli (seperti objek diatas tanah yang menjadi objek jual beli), maka hak khiyar menjadi batal. Tetapi jika tambahan itu bersifat terpisah dari objek yang diperjual belikan (seperti anak kambing yang baru lahir atau buah-buahan yang ada di kebut) maka hak khiyar tidak batal, karena objek jual beli dalam hal ini adalah kambing, tanah atau pohon bukan hasil yang lahir dari kambing atau pohon tersebut.²⁸



²⁸ Nasroel Haroen, *Fiqh Muamallah*,..., hlm. 137

BAB TIGA

PERJANJIAN GARANSI PASCA PEMBELIAN RUMAH *REAL ESTATE* DALAM PERSPEKTIF *KHIYAR ASY-SYARAT* DI ACEH BESAR

3.1 Profil Usaha Perumahan pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property

Bisnis properti di kota Banda Aceh dan Aceh Besar semakin meningkat angka penjualannya sehingga banyak para *developer* yang mengembangkan bisnis usaha ini di dua wilayah tingkat dua di Aceh ini. Jumlah transaksi jual beli rumah *real estate* sebagai usaha properti pihak *developer* semakin menunjukkan *trend* meningkat sehingga peluang untuk mendapatkan keuntungan dari bisnis properti semakin kompetitif. Untuk itu pihak *developer* harus semakin jeli dalam memasarkan produk terutama kepada perusahaan-perusahaan yang memiliki nilai positif dari kalangan konsumennya sebagai pemilik usaha yang memiliki desain dan kualitas rumah yang bagus karena biasanya testimoni dari konsumen yang telah membeli menjadi rujukan penting bagi konsumen lainnya tentang properti yang dijual oleh pihak *developer*.

Salah satu aspek yang harus dijaga oleh pihak pengusaha properti ini yaitu sistem garansi terhadap properti baik dalam bentuk after sale service maupun berbagai bentuk garansi lainnya yang akan memproteksi pihak konsumen dari berbagai bentuk resiko yang disebabkan kelalaian oleh pihak *developer* maupun kesengajaan pihak pengembang yang sampai saat ini belum menunjukkan komitmen untuk memasarkan produk yang memiliki keunggulan dan disukai oleh konsumen sehingga menimbulkan loyalitas konsumen terhadap produk yang dipasarkan oleh pihak *developer*.

Dalam penelitian ini penulis fokus hanya meneliti dua perusahaan properti yang beroperasi di beberapa wilayah Aceh Aceh Besar, kedua perusahaan tersebut telah dikenal dengan baik oleh konsumen yang membutuhkan rumah *real estate*, adapun propfil kedua perusahaan tersebut sebagai berikut:

1. CV. Arta Property

Kantor CV. Arta Property ini terletak di Gampong Lamreung Meunasah Papeun Kecamatan Krueng Barona Jaya. Perusahaan properti ini telah melakukan pembangunan sekitar 30 unit rumah di berbagai lokasi di antaranya Gampoeng Lamkeunung 8 unit , Cadek Krung Cut 15 unit dan Gampong Doy 7 unit. Rumah yang dibangun oleh CV. Arta Property terdiri dari berbagai tipe mulai dari tipe 40 sampai tipe 62.¹

Perusahaan ini telah berdiri sejak tahun 2016 melalui akta notaris Marzuki, SH, dalam penjualan produk perumahannya pihak *developer* ini juga bekerja sama dengan beberapa Bank guna memudahkan pihak konsumennya untuk mengakses pembiayaan yang dibutuhkan untuk membeli rumah dengan cara cicilan melalui mekanisme pembiayaan dengan bank yang sesuai dengan kemampuan finansial konsumennya.²

CV. Arta Property ini dibangun oleh Arif Mulki selaku CEO sekaligus pengelola utama, perusahaan ini juga mempekerjakan beberapa karyawan yang berstatus kontrak yang mempunyai fungsi melakukan pengawasan terhadap proses pembangunan rumah di lokasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan CEO CV. Arta Property, pihaknya menyebutkan bahwa rumah yang dipasarkan oleh CV.

¹Hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Properti pada tanggal 20 November 2018 , di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun.

²*Ibid*

Arta Property memiliki jaminan garansi masa perbaikan terhadap kerusakan rumah yang dimuat dalam kontrak jual beli yang menyebutkan bahwa perusahaan bertanggung jawab untuk memperbaiki kerusakan rumah apabila kerusakan tersebut terjadi dalam masa garansi yang telah ditentukan.³

2. PT. Darussalam Seujahtera Property

PT. Darussalam Seujahtera Property yang berlokasi di Gampoeng Blang Krueng kecamatan Darussalam, perusahaan ini juga memberlakukan sistem garansi pada penjualan rumah yang memiliki beberapa tipe yang diminati konsumennya di antaranya tipe 70 dengan luas tanah 200 m². Material yang digunakan dan sistem konstruksi yang diaplikasikan pada pembangunan perumahan oleh *developer* ini masih dalam konstruksi standar sebagaimana lazim digunakan oleh berbagai pengusaha pengembangan properti lainnya.⁴

Perusahaan properti ini telah berdiri sejak tahun 2015 dan telah melakukan pembangunan sekitar 50 unit perumahan di beberapa lokasi diantaranya Gampong Blang Krueng 13 unit, Kajhu 10 dan Tungkop 8 unit yang berpusat di sekitaran Kecamatan Darussalam. Perumahan di wilayah sekitaran Kecamatan Darussalam ini memiliki peminat dan konsumen yang lebih banyak karena kegiatan ini harus memiliki akses ke beberapa penting dan strategis di Aceh umumnya dan di Aceh Besar khusus. Banyaknya *developer* yang memilih melakukan pembangunan perumahan di daerah tersebut dan menimbulkan tingkat persaingan yang tinggi antara sesama pengembang dalam hal memasarkan produk propertinya.

³ Hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Properti pada tanggal 20 November 2018, di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun.

⁴ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas dari PT. Darussalam Seujahtera Property pada tanggal 24 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

Sebagaimana telah disebutkan di atas PT. Darussalam Seujahtera Property juga mewarkan jaminan garansi untuk menarik minat konsumen terhadap produk properti yang dipasarkannya, namun jaminan garansi masa perbaikan pada perusahaan properti ini tidak dicantumkan dalam klausula perjanjian jual beli, pihak *developer* hanya mencantumkan secara spesifik 4 item utama setelah menjelaskan identitas para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Adapun klausula perjanjian tersebut yaitu harga tanah dan rumah, spesifikasi rumah, sistem pembayaran dan jadwal pembangunan rumah. Dalam klausula tersebut tidak sama sekali disebutkan tentang sistem dan bentuk garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pada pihak pembeli.⁵

Jaminan garansi yang diterapkan menggunakan perjanjian secara lisan yang diikrarkan oleh manajemen PT. Darussalam Seujahtera Property pada konsumennya pada saat pembelian rumah dilakukan. Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil interview dengan pihak manajemen PT. Darussalam Seujahtera Property, perjanjian garansi yang dilakukan secara verbal tersebut telah dilakukan sejak perusahaan ini membangun beberapa puluh unit perumahan di kawasan Kecamatan Darussalam di Gampoeng Blangkrueng dan beberapa tempat lainnya.⁶

Dari beberapa informasi yang penulis peroleh yang dapat diklarifikasi sebagai data primer bahwa pihak *developer* tidak memiliki keseragaman dalam

⁵ Hasil wawancara dengan Hasballah Aziz, selaku pengembang rumah *real estate* pada PT. Darussalam Seujahtera Property pada tanggal 27 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

⁶ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas pembangunan rumah dari PT. Darussalam Seujahtera Property pada tanggal 27 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

membuat kontrak dengan kliennya. Dalam hal ini tidak terdapat kontrak baku yang dapat dijadikan sebagai kontrak standar dari kedua *developer* objek penelitian ini yang didasarkan pada pemelihan lokasi penelitian di kawasan Kecamatan Krueng Barona Jaya dan Kecamatan Darussalam, karena CV. Arta Property wilayah di Kecamatan Krueng Barona Jaya Aceh Besar sedangkan PT. Darussalam Sejahtera Property di wilayah Kecamatan Darussalam Blang Krueng yang memiliki peminat dan konsumen lebih banyak.

3.2 Standar Penilaian terhadap kerusakan Rumah dan Prosedur Klaim Garansi pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Sejahtera Property

Berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dalam kontrak perjanjian jual beli pada saat pembelian rumah dilakukan maka apabila dalam masa berlakunya garansi terjadi kerusakan material rumah, pihak pembeli dapat mengajukan klaim garansi kepada pihak perusahaan untuk mendapatkan perbaikan kerusakan tersebut. Pihak perusahaan akan memenuhi klaim yang diajukan oleh pembeli setelah melakukan pengecekan dan mempelajari bentuk kerusakan rumah untuk memastikan apakah kerusakan disebabkan oleh kualitas material yang buruk atau disebabkan oleh faktor bencana alam.

Pihak *developer* harus memberi fasilitas tertentu kepada konsumen, untuk memastikan pihak pembeli puas dengan objek transaksi yang diperdagangkan, sehingga hal ini akan memberikan pengaruh yang baik terhadap kepercayaan konsumen dan akan memastikan konsumen loyal dengan produk yang dihasilkan *developer*. Untuk memberikan rasa percaya konsumen, biasanya dalam transaksi

jual beli properti ini, pihak *developer* menyiapkan kontrak yang dapat dipelajari oleh konsumen sebelum menandatangani kontrak tersebut, demi untuk menjaga hak dan kewajiban masing-masing dalam transaksi rumah *real estate*.

Berdasarkan data dokumentasi yang penulis peroleh, dapat penulis paparkan beberapa klausula perjanjian transaksi jual beli rumah *real estate* di perusahaan CV. Arta Property yang biasanya dimulai dengan pencantuman identitas para pihak, dan selanjutnya pada bagian kedua disebutkan klausula perjajiaan yang memuat keterangan tentang objek jual beli berupa tipe rumah, lokasi letak rumah tersebut, luas tanah dan harga total yang harus dibayar oleh pihak pembeli kepada penjual meskipun pembayarannya menggunakan uang muka karena pihak *developer* harus menyiapkan rumah lebih dahulu dan beberapa item penting lainnya termasuk klausula tentang pengurusan sertifikat dan keadaan tertentu yang menyebabkan transaksi jual beli rumah ini bila salah satu pihak meninggal dunia. Namun item terpenting yang menjadi fokus kajian dimuat dalam Pasal 15 yang berbunyi:

*“Bahwa **Pihak Pertama** menyatakan penjualan rumah tersebut kepada **Pihak Kedua** adanya garansi masa perbaikan selama **5 Tahun** yang dihitung sejak rumah tersebut diterima **Pihak kedua**.⁷*

Di dalam Pasal 15 di atas ditetapkan mengenai sistem garansi yang diberikan oleh *developer* CV. Arta Property kepada pihak konsumennya untuk memastikan kepuasan pihak pembeli sebagai bentuk *after sale service* dan komitmen pihak CV. Arta Property kepada konsumennya sehingga seluruh

⁷ Kontrak perjanjian pembangunan rumah *real estate* pada CV. Arta Properti dan pihak pembeli pada tanggal 20 maret 2018

kepentingan dan hak-hak konsumen terproteksi dengan baik. Dalam klausula perjanjian ini pihak manajemen CV. Arta Property memberikan tempo garansi yang sangat maksimal yaitu selama 5 tahun sejak pihak pembeli menerima kunci rumah dari pihak *developer*, masa garansi tersebut dapat ditetapkan sebagai *long term guarantee* sebagai pembuktian kualitas bangunan baik dari proses pembangunan maupun material yang digunakan.

Jangka waktu 5 tahun dalam perjanjian garansi yang ditetapkan oleh CV.Arta Property ini dapat memberikan kepastian bagi konsumen untuk memilih properti yang telah diselesaikan sebagai bangunan yang berkualitas. Dalam masa garansi 5 tahun tersebut pihak konsumen dapat menggunakan fasilitas garansi tersebut untuk mengkomplain ketidaksesuaian spesifikasi, kerusakan pada struktur bangunan dan juga ketidaksesuaian material serta keseluruhan desain, dan pihak *developer* akan memenuhi klaim garansi sebagai mana ditetapkan dalam Pasal 16 yang berbunyi:

*“Apabila dalam jangka masa garansi terjadi kerusakan terhadap material rumah, maka **Pihak Kedua** berhak mendapatkan klaim garansi perbaikan penuh. **Pihak Pertama** bertanggung jawab untuk memperbaiki segala kerusakan rumah tersebut selama masa garansi, kecuali kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam.⁸*

Pada Pasal 16 dicantumkan apabila bangunan rumah permanen telah selesai dikerjakan namun kemudian mengalami kerusakan karena kesalahan pihak pertama yang telah mengubah spesifikasi bangunan, maka kerugian tersebut akan

⁸*Ibid.*

menjadi tanggung jawab pihak pertama. Dalam pasal ini juga dipertegas bahwa perusahaan hanya akan bertanggung jawab apabila kerusakan tersebut disebabkan oleh kualitas material yang buruk atau kesalahan pihaknya namun perusahaan tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam dikarenakan di luar kuasa pihak perusahaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Property, diperoleh informasi bahwa perusahaan properti ini hanya menerima klaim garansi *after sale* dari konsumennya apabila kerusakan rumah disebabkan oleh kualitas material yang buruk namun CV. Arta Property tidak bertanggung jawab apabila kerusakan itu disebabkan oleh bencana alam atau faktor lainnya yang bukan disebabkan faktor kualitas bahan bangunan. Ketentuan klaim hanya akan diproses bila konsumen memenuhi ketentuan yang telah ditetapkan perusahaan sesuai dengan diktum dalam perjanjian transaksi jual beli yang telah disepakati kedua belah pihak yang dimuat dalam akta jual beli sebagaimana umumnya kontrak baku perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebagai pihak yang memiliki kepentingan dalam transaksi jual beli rumah ini.⁹

Pihak manajemen CV. Arta Property juga menjelaskan secara detil kepada nasabahnya tentang prosedur klaim garansi yang akan dilakukan oleh konsumennya setelah pembelian properti dari perusahaan tersebut. Lebih lanjut Arif Mulki menjelaskan tentang langkah-langkah klaim garansi yang dilakukan

⁹ *Ibid.*

oleh konsumen sebagai pemilik rumah yang memenuhi kriteria klaim garansi ke pihak perusahaan yaitu:

1. Pihak konsumen harus melampirkan foto bagian rumah yang rusak. Pada photo tersebut pihak konsumen harus dengan jelas memfokuskan photonya pada bagian rumah yang rusak, sehingga pihak *stakeholders* dari CV Arta Properti dapat memperkirakan bentuk kerusakannya.
2. Pihak perusahaan, setelah menerima laporan kerusakan dari pihak akan mempelajari dengan melakukan pengecekan langsung ke lapangan untuk memastikan penyebab kerusakan dari bangunan rumah tersebut, dan juga estimasi biaya dari material yang akan diadakan untuk perbaikan rumah pihak konsumen.
3. Hasil dari pengecekan lapangan akan dilaporkan ke pihak berwenang dari bagian CV. Arta Property, apabila telah dipastikan bahwa kerusakan memang disebabkan oleh kualitas material yang buruk, pihak perusahaan akan mengirimkan teknisi ke lokasi rumah yang rusak tersebut untuk memperbaiki kerusakan rumah konsumennya tersebut dan biaya perbaikan ditanggung penuh oleh pihak perusahaan.¹⁰

Berdasarkan pola SOP (*Standard Operating Procedure*) yang dibuat oleh CV. Arta Property di atas, pada item pertama dijelaskan bahwa untuk dapat melakukan klaim garansi pihak konsumen harus melampirkan photo bagian rumah yang rusak dan harus dengan jelas memfokuskan photonya pada bagian rumah yang rusak, sehingga pihak CV. Arta Property dapat melakukan perkiraan

¹⁰ *Ibid.*

awal bentuk kerusakannya. Contoh kasus seorang konsumen bernama Mawardi, mengklaim kerusakan rumahnya di bagian plafon ruang tamu, secara jelas Mawardi memfokuskan photo pada kerusakan plafon tersebut, dan lazimnya bagian plafon jarang tersentuh dan hanya diperlukan pembersihan dari jaring laba-laba.¹¹

Pada item kedua dijelaskan bahwa pihak CV. Arta Property akan melakukan pengecekan langsung ke lapangan setelah mendapat laporan untuk mempelajari dan memastikan penyebab dari kerusakan material rumah tersebut. Pada proses ini menurut keterangan Arif Mulki, pihak konsumen harus bersabar menunggu proses pengecekan dari pihak karyawan ataupun tukang yang ditunjuk, untungnya proses tersebut tidak terlalu mempengaruhi kenyamanan konsumen, karena pada kasus yang dialaminya hanya pada plafon yang rusak sehingga hanya mempengaruhi aspek estetis saja, tanpa menyebabkan gangguan yang bersifat signifikan pada penggunaan rumah, seperti kerusakan pintu ataupun dinding.¹²

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, proses mengenai hasil dari pengecekan, ini akan berlangsung agak lama, dan sangat tergantung pada kerusakan yang dialami konsumen. Pada kasus lainnya yang dialami oleh Hendra Rahmad, kerusakan yang diklaimnya pada jendela membutuhkan waktu lebih dari seminggu, dalam proses pengecekan tersebut Hendra Rahmad sudah menjelaskan tentang penyebab kerusakan, bahwa kayu yang digunakan pada

¹¹Hasil wawancara dengan Mawardi, Salah seorang Konsumen CV. Arta Properti, di Darussalam, pada tanggal 30 Juli 2019.

¹² Hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Properti pada tanggal 24 November 2018, di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun.

bingkai jendela kualitasnya kurang baik, sehingga ketika daun jendela dibuka dan ditutup mempengaruhi kekuatan bingkai menahan kaca di daun jendela tersebut.¹³

Sedangkan pada PT. Darussalam Seujahtera Property, standar penilaian terhadap kerusakan rumah secara general hampir sama dengan yang diterapkan pada CV. Arta Property, di mana perusahaan hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh kesalahan pihaknya yang secara sengaja mengubah spesifikasi bangunan dengan spesifikasi di bawah standar sehingga mengakibatkan material rumah cepat mengalami kerusakan.¹⁴

Pihak manajemen PT. Darussalam Seujahtera Property menjelaskan bahwa apabila spesifikasi bangunan telah sesuai dengan kesepakatan para pihak, namun di kemudian hari bangunan tersebut mengalami kerusakan akibat bencana alam maka kerugian ditanggung oleh pemilik rumah itu sendiri.¹⁵

Jaminan garansi yang ditawarkan oleh PT. Darussalam Seujahtera Property berlaku selama 1 tahun dihitung sejak pembeli menerima kunci rumah dari pihak *developer*. Dalam jangka waktu 1 tahun tersebut PT. Darussalam Seujahtera Property berjanji menanggung biaya dan akan mendatangkan teknisi apabila terjadi kerusakan terhadap rumah dikemudian hari, namun apabila kerusakan tersebut terjadi diluar masa yang telah ditentukan oleh perusahaan

¹³ Hasil wawancara dengan Hendra Rahmad, salah seorang Konsumen CV. Arta Properti, di Darussalam, pada tanggal 30 Juli 2019.

¹⁴ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas pembangunan rumah dari PT. Darussalam Seujahtera Property pada tanggal 28 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

¹⁵ *Ibid.*

maka perusahaan hanya mau mendatangkan teknisi sedangkan biaya perbaikan dibebankan kepada pemilik rumah itu sendiri.¹⁶

Dari hasil wawancara dengan Abizar selaku pihak *stakeholder* operasional dari manajemen PT. Darussalam Sejahtera Property, diperoleh informasi bahwa kesepakatan mengenai jaminan garansi tidak dimuat di dalam kontrak perjanjian jual beli namun pihak perusahaan hanya mengikrarkan secara lisan pada saat proses transaksi telah disepakati dengan pihak pembeli.¹⁷ Meskipun ikrar garansi yang ditawarkan dan dilakukan oleh PT. Darussalam Sejahtera Property secara lisan tetap memiliki pengaruh terhadap kepercayaan konsumen untuk membeli dan menggunakan rumah dari pihak *developer* ini, dan konsumen, s dapat mengajukan klaim dari kerusakan rumah yang telah dibelinya, dan pihak perusahaan memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab atas kerusakan yang dialami pihak konsumen, meskipun secara yuridis formal, perjanjian lisan tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian otentik yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam proses pelaksanaan perjanjian.

3.3 Bentuk Pertanggung jawaban pada Perjanjian garansi di CV. Arta Property dan PT. Darussalam Sejahtera Property

Salah satu tanggung jawab pihak pengembang terhadap konsumen dalam memasarkan produknya yaitu melakukan semua kewajiban sesuai dengan yang disepakati antara pihak penjual dan pembeli rumah yang dimuat didalam kontrak jual beli. Pada transaksi jual beli rumah *real estate*, jaminan garansi merupakan item penting yang harus diperhatikan oleh pihak pembeli ketika membuat

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

kesepakatan kontrak jual beli dengan pihak penjual, hal ini bertujuan untuk memproteksi kepentingan konsumen dari rendahnya kualitas bangunan yang dibuat oleh *developer* dan tersebut sering terjadi terutama pada rumah yang ukurannya di bawah tipe 36 atau rumah subsidi pemerintah. Sehingga dengan adanya jaminan garansi yang dimuat di dalam kontrak jual beli maka pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan wanprestasi yang dilakukan oleh tukang maupun *developer* di kemudian hari apabila terjadi kerusakan pada material rumah yang telah dibelinya.

Pada PT. Darussalam Seujahtera Property bentuk pertanggungungan yang ditawarkan dalam perjanjian garansi jaminan perbaikan gratis apabila terjadi kerusakan pada material bangunan yang disebabkan oleh kesalahan pihak perusahaan. Pihak manajemen perusahaan menyebutkan, PT. Darussalam Seujahtera Property memberikan jaminan garansi selama 1 tahun kepada konsumennya untuk melaporkan keluhan dan melakukan klaim garansi perbaikan rumah apabila terjadi kerusakan pada unit hunian yang dimiliki konsumen tidak lebih dari satu tahun.¹⁸

Lebih lanjut Abizar menjelaskan tentang komitmen PT. Darussalam Seujahtera Property untuk melindungi konsumennya dari segala bentuk kerugian dan perusahaan berjanji akan bertanggung jawab penuh untuk memperbaiki kerusakan yang terjadi pada rumah milik konsumennya, di antara tanggung jawab yang dijanjikan oleh perusahaan kepada konsumennya ialah sebagai berikut:

¹⁸ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas pembangunan rumah dari PT. Darussalam Seujahtera Property pada tanggal 28 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

1. Perusahaan bertanggung jawab penuh untuk mengganti dan memperbaiki setiap bagian rumah yang rusak apabila kerusakan tersebut terjadi dalam masa garansi yang telah ditentukan yaitu selama satu tahun sejak kontrak jual beli ditandatangani.
2. Perusahaan bertanggung jawab untuk memfasilitasi segala keperluan perbaikan dengan menyediakan alat dan material yang dibutuhkan serta mendatangkan tukang.
3. Apabila kerusakan pada bangunan terjadi di luar masa garansi yang telah ditentukan, perusahaan hanya mau membantu pihak konsumennya dengan mendatangkan tukang namun biaya yang dikeluarkan untuk perbaikan ditanggung sepenuhnya oleh pemilik rumah baik untuk biaya penggantian material maupun untuk biaya tukang yang telah memperbaiki kerusakan rumah si konsumen.¹⁹

Abizar juga menambahkan bahwa pertanggungan yang telah dijelaskan diatas baru akan dipenuhi apabila pihak yang melakukan klaim garansi telah memenuhi SOP yang dibuat oleh pihak perusahaan.²⁰ Contoh kasus seorang konsumen bernama Taqwallah melaporkan keluhannya keperusahaan, taqwallah melaporkan bahwa keramik pada lantai dapurnya mengalami kerusakan akibat struktur dibawah keramik tidak padat bahkan ada beberapa bagian yang kosong sehingga mengakibatkan lantai keramiknyapun mudah pecah. Pihak perusahaan kemudian menyuruhnya menunggu sampai ada pengecekan kerumahnya, namun setelah dua minggu lebih menunggu tidak ada yang melakukan pengecekan.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

Akhirnya taqwallah mendatangi perusahaan kembali dan mempertanyakan tanggung jawab perusahaan tersebut namun pihak perusahaan kembali memintanya agar bersabar sampai perusahaan melakukan pengecekan penyebab kerusakan. Setelah menunggu beberapa hari tanpa ada tindak lanjut dari pihak perusahaan akhirnya taqwallah memperbaiki sendiri kerusakan pada lantai rumahnya, taqwa mengatakan dirinya sangat kecewa kepada pihak manajemen PT. Darussalam Seujahtera Property karena merasa dipermainkan.²¹

Dari contoh kasus diatas dapat diketahui bahwa pihak perusahaan tidak menunjukkan komitmennya untuk memenuhi klaim garansi yang telah dijanjikan diawal transaksi. Dalam hal ini pihak konsumen juga tidak bisa berbuat banyak untuk menuntut tanggung jawab dari pihak perusahaan karena jaminan garansi yang disepakati pada saat traksaksi tidak dimuat didalam kontrak baku namun hanya secara lisan yang di ucapkan oleh pihak manajemen perusahaan kepada pihak pembeli.

Pada CV. Arta Property bentuk pertanggungan yang janjikan juga berupa masa perbaikan gratis selama berlakunya garansi yaitu selama lima tahun terhitung sejak penyerahan kunci rumah kepada pihak pembeli. Pihak manajemen CV. Arta Property menyebutkan bahwa perusahaan sengaja memberi waktu yang lama untuk masa garansi agar konsumennya merasa aman dan yakin jika produk yang ditawarkan oleh CV. Arta Property memiliki kualitas yang baik.²²

²¹ Hasil wawancara dengan Taqwallah, salah seorang Konsumen PT. Darussalam Seujahtera Property, di Darussalam, pada tanggal 30 Juli 2019.

²² Hasil wawancara dengan Arif Mulki selaku CEO dari CV. Arta Properti pada tanggal 20 November 2018 , di Gampoeng Lamreung Meunasah Papeun.

Arif Mulki menjelaskan bahwa CV. Arta Property memiliki komitmen untuk memberikan keunggulan dan pelayanan yang maksimal kepada konsumennya dengan memberi masa garasi selama lima tahun yang bisa dimanfaatkan oleh pihak konsumen untuk menguji kualitas rumah yang telah dibeli. Dalam jangka waktu lima tahun tersebut pihak CV. Arta Property juga berjanji akan bertanggung jawab terhadap segala keluhan rumah yang sudah dibeli oleh konsumennya, berikut beberapa pertanggungungan yang dijanjikan oleh CV. Arta Property kepada pihak pembeli rumah:

1. Perusahaan berjanji akan bertanggung jawab terhadap segala keluhan rumah yang telah dibeli oleh konsumennya selama jangka waktu lima tahun.
2. Perusahaan berjanji akan memperbaiki segala kerusakan pada rumah yang telah dibeli oleh konsumennya apabila kerusakan tersebut terjadi akibat kesalahan pihak perusahaan.
3. Perusahaan berjanji untuk memfasilitasi segala kebutuhan perbaikan rumah milik konsumennya seperti menyediakan alat dan mendatangkan tukang dari perusahaan CV. Arta Property sendiri

Berdasarkan penjelasan pihak manajemen CV. Arta Property perusahaan akan bertanggung jawab penuh apabila konsumen yang melakukan klaim garansi telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang dibuat oleh CV. Arta Property di dalam SOP (*Standard Operating Procedure*). Contoh kasus seorang konsumen yang bernama Hendra Rahmad yang mengklaim garansi akibat kerusakan pada jendela rumahnya, setelah menjelaskan penyebab kerusakan dan menunggu hasil

pengecekan selama seminggu lebih namun tidak ada konfirmasi apa-apa dari pihak perusahaan. Akhirnya Hendra mendatangi CV. Arta Property kembali untuk mempertanyakan kelanjutan proses klaim garansi yang telah dia ajukan namun pihak perusahaan memintanya untuk kembali beberapa hari kedepan dengan alasan hasil pengecekan belum bisa dikeluarkan karena pimpinan perusahaan sedang diluar daerah. Hendra menganggap itu hanya alasan pihak perusahaan untuk menunda-nunda janjinya dia tidak terima dan memaksa pihak perusahaan untuk memenuhi janjinya, karena melihat Hendra marah akhirnya pihak perusahaan mengatakan akan segera memperbaiki kerusakan pada jendela rumahnya.²³

Pada kasus lainnya seorang konsumen bernama Mawardi, mengklaim kerusakan rumahnya di bagian plafon ruang tamu, mawardi mengatakan dirinya sudah membuat laporan kerusakan sesuai ketentuan yang buat pihak perusahaan dengan melampirkan photo yang difokuskan pada bagian rumah yang rusak, namun setelah beberapa bulan menunggu pihak perusahaan tidak memberi konfirmasi apa-apa mengenai tindak lanjutnya. Mawardi mengatakan dirinya sangat kecewa dengan pelayanan dari pihak CV. Arta Property yang dianggap tidak sesuai dengan yang dijanjikan, ia mengatakan untung pada kasus yang dialaminya hanya pada plafon yang rusak sehingga hanya mempengaruhi aspek estetis saja, tanpa menyebabkan gangguan yang bersifat signifikan pada penggunaan rumah, seperti kerusakan pintu ataupun dinding.²⁴

²³ Hasil wawancara dengan Hendra Rahmad, salah seorang Konsumen CV. Arta Properti, di Darussalam, pada tanggal 30 Juli 2019.

²⁴ Hasil wawancara dengan Mawardi, salah seorang Konsumen CV. Arta Properti, di Darussalam, pada tanggal 30 Juli 2019.

Dengan perlakuan pihak perusahaan yang seperti ini tentunya akan membuat minat pihak pembeli dalam melakukan klaim garansi menjadi minim. Dikarenakan proses perbaikan dengan melakukan klaim garansi sangat lama ketimbang melakukan perbaikan dengan menggunakan biaya sendiri. Hal ini sangat disayangkan bagi pihak konsumen yang mengabaikan garansinya akibat merasa dipersulit, padahal pihak konsumen berhak mendapatkan perbaikan gratis seperti yang dijanjikan pihak perusahaan didalam kontrak jual beli.

3.4 Relevansi Konsep *Khiyar syarat Terhadap Garansi After Sale Service pada CV. Arta Property dan PT. Darussalam Sejahtera Property*

Pada dasarnya setiap transaksi jual beli yang dilakukan konsumen didasarkan pada kebutuhan dan kesanggupannya untuk membayar barang yang akan dibelinya. Sehingga biasanya pembeli mengiginkan barang dengan kualitas yang baik meskipun kemampuan finansial yang dimilikinya terbatas. Oleh karena itu untuk memastikan barang yang akan dibeli memiliki kualitas yang baik pembeli harus jeli dalam memilih dan menilai barang yang akan dibelinya. Begitu juga pihak penjual, dalam menjual barang dagangannya harus jujur dan transparan ketika menjelaskan kondisi dan kualitas barang dagangannya kepada pihak pembeli sehingga tidak terjadi berbagai tindakan *tadlis dan taghrir* dalam jual beli yang dapat merugikan konsumennya padahal telah membayar harga sesuai dengan hasil negosiasi yang telah dilakukan.

Secara konseptual dalam fiqh muamalah, transaksi jual beli semestinya dibarengi dengan *khiyar*, sebagai upaya untuk perlindungan para pihak yaitu

penjual dan pembeli dari berbagai kemungkinan yang akan mendhalimi pihak penjual dan pembeli sebagai pelaku pasar. Dengan adanya khiyar akan melindungi para pihak dari berbagai tindakan yang memungkinkan adanya tindakan eksploitasi, karena pada prinsipnya khiyar merupakan hak opsi bagi para pihak untuk meneruskan atau membatalkan akad dalam masa garansi tersebut. Oleh karena itu, sangat urgen adanya transparansi dan kejujuran dalam jual beli untuk terwujudnya jual beli yang *mabrur*.

Kategori *mabrur* dalam transaksi jual beli merupakan target yang sangat diinginkan para pihak yang mengetahui substansi akad ini, yang bukan hanya berimplikasi pada pemindahan objek jual beli sebagai bentuk *tasharruf*, namun juga memiliki nilai *ta'abbudi* yang akan Allah beri ganjarannya. Untuk mencapai *mabrur* dalam jual beli ini maka harus terpenuhi standar dasar pembentukan akad yaitu terealisasi rukun dan syarat jual beli yang merupakan substansi akad, sebagaimana hadits Rasulullah SAW yang diriwayatkan oleh Rafi' bin Khadij yang berbunyi:

سئل رسول الله صلى الله عليه وسلم: أي كسب أطيب قال: عمل رجل بيده وكل بيع مبرور²⁵

Artinya: *Rasulullah SAW ditanya, mata pencaharian apa yang paling utama? Beliau menjawab, pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur.*

²⁵ Abdul Qadir Syaibah al-Hamd, *Fiqh al-Islam (Syarah Bulugul Maram)*, (Jakarta: Darul Haq, 2007), hlm, 5.

Hadist tersebut menerangkan bahwa setiap orang harus memiliki pekerjaan yang akan menjadi sumber pendapatan dan menghasilkan sesuatu sebagai sumber nafkah dalam kehidupannya. Penghasilan yang baik dalam hadist di atas harus diperoleh melalui pekerjaan yang baik yang dilakukan secara ma'ruf seperti berbagai bentuk perdagangan termasuk transaksi jual beli yang dilakukan dengan jujur, transparan dan saling meridhai sehingga akan mendapat ridha Allah SWT.

Salah satu syarat penting dalam jual beli yaitu kerelaan para pihak terhadap transaksi jual beli yang telah dicapai. Wujud dari kerelaan tersebut apabila rukun dan syarat telah terpenuhi dan *zimmah* dari *iltizam* yang telah mengikat para pihak telah sempurna terlaksana sehingga proses tasharruf dari akad jual beli telah berlangsung dengan baik. Bila hal tersebut telah terlaksana dan para pihak puas dengan objek akad yang ditasharrufkan maka wujud dari bai' mabrur telah terimplementasi. Kondisi seperti ini semestinya selalu dapat diwujudkan oleh pihak penjual dan pembeli dalam setiap transaksi sehingga seluruh permasalahan dalam jual beli dapat diselesaikan dengan baik termasuk penggunaan hak khiyar dengan segala bentuknya.

Dalam transaksi jual beli yang objeknya memiliki nilai tinggi dan kualitasnya relatif tidak mudah dinilai dan diuji dalam waktu yang singkat maka dilema dan permasalahan cenderung menjadi sumber pertikaian antar pihak penjual dan pembeli oleh karena itu mutlak dibutuhkan hak khiyar baik bagi penjual. Dalam kasus yang penulis teliti hak khiyar yang diberikan oleh penjual kepada pembeli dapat diklasifikasikan sebagai *khiyar syarat* karena fokus dari

khiyar tersebut adalah pengujian kualitas rumah yang ditransaksikan diikat dengan tempo waktu tertentu. Pada CV. Arta Property tempo waktu yang diberikan yaitu selama 5 tahun.

“Bahwa **Pihak Pertama** menyatakan penjualan rumah tersebut kepada **Pihak Kedua** adanya garansi masa perbaikan selama **5 Tahun** yang dihitung sejak rumah tersebut diterima **Pihak kedua**.²⁶

Sedangkan pada PT. Darussalam Seujahtera Property tempo waktu yang diberikan yaitu selama 1 tahun namun ketentuan tersebut tidak dilakukan secara tertulis namun perjanjiannya bersifat verbal yang diucapkan oleh pihak manajemen perusahaan kepada pihak pembeli pada saat proses transaksi berlangsung.²⁷

Meskipun pada dasarnya khiyar hanya diimplementasikan secara sederhana, namun kemudian para fuqaha mengembangkannya dalam berbagai bentuk khiyar lain yang tetap relevan dengan qarinah khiyar itu sendiri. Tujuan pengembangan khiyar tersebut adalah untuk lebih memudahkan para pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanpa menghilangkan substansi khiyar itu sendiri yang secara filosofis untuk (mewujudkan kemaslahatan dan menghilangkan kemudharatan).

Pada praktiknya, konsep *khiyar syarat* yang dikembangkan oleh ulama mazhab Maliki dan Hanbali lebih menguntungkan bagi para pihak untuk diimplementasikan dalam transaksi jual beli barang atau produk yang butuh waktu

²⁶ Kontrak perjanjian pembangunan rumah *real estate* pada CV. Arta Properti dan pihak pembeli pada tanggal 20 maret 2018

²⁷ Hasil wawancara dengan Abizar selaku pengawas pembangunan rumah dari PT. Darussalam Seujahtera Property pada tanggal 28 Desember 2018, di Gampoeng Blang Krueng.

cenderung lama untuk mengetahui kualitas dari barang yang dibeli dari pihak penjual. Seperti berbagai objek transaksi yang beredar dalam masyarakat dewasa ini, terutama produk-produk property berupa rumah *real estate*. Jangka waktu yang fleksibel dalam perjanjian khiyar atau yang sekarang dinamai garansi akan mudah dikembangkan klausula akadnya.

Dalam konsep fiqh muamalah para pihak yang melakukan transaksi dapat mengembangkan klausula akad sesuai dengan kebutuhan atau tuntutan kondisi yang ada. Sehingga relatifitas yang menjadi standar bagi konsumen dan pedagang untuk membuat janji yang sesuai dengan keinginan dan kehendak para pihak, selama klausula akad yang ditentukan didasarkan pada kerelaan, keikhlasan dan kehendak bebas tanpa ada paksaan sama sekali.

Rasulullah SAW dalam hadisnya bersabda:

المُسْلِمُونَ عَلَى شُرْ وَطِهِمْ وَالصَّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ

Artinya: *Muslim itu terikat dengan persyaratan (yang dibuat oleh) mereka, mengadakan perjanjian adalah diperbolehkan sesama muslim.*

Meskipun terdapat hadis yang membatasi masa tenggang waktu *khiyar syarat* seperti hadis Habban di atas, namun menurut mazhab Hanabilah hadis tentang Habban tersebut kasuistis dan tidak dapat digeneralisasi dengan kasus lainnya. Rasulullah SAW menganggap bahwa untuk kasus Habban, masa tenggang waktu cukup diberikan tiga hari, sedangkan untuk kasus orang lain belum tentu cukup tiga hari.²⁸

²⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm.134.

Fleksibilitas penentuan masa tenggang waktu dalam *khiyar syarat* atau garansi pada penjualan rumah *real estate* menjadi daya tarik tersendiri bagi konsumen yang menginginkan rumah dengan kualitas yang bagus dan harga yang sesuai dengan kemampuan finansialnya. Sehingga dengan adanya masa tenggang waktu *khiyar* atau garansi yang telah disesuaikan dengan penjualan produk berupa rumah akan memberikan kenyamanan bagi pihak konsumen sebab adanya garansi akan memproteksi pihak konsumen dari berbagai bentuk resiko yang disebabkan kelalaian oleh pihak *developer* maupun kesengajaan pihak pengembang.

Bentuk garansi yang dilakukan oleh pihak *developer* dan konsumennya bersifat terbatas yaitu hanya pada perbaikan gratis selama masa garansi berlaku. Apabila dalam masa hunian ada komponen rumah yang rusak dikarekan kualitas yang tidak bagus, pihak pembeli dapat melakukan klaim garansi untuk mendapatkan perbaikan secara gratis. Garansi yang diberikan oleh pihak *developer* pastinya tidak sebebaskan seperti pada *khiyar syarat* yang membolehkan para pihak untuk membatalkan transaksi apabila salah satu pihak memilih untuk tidak melanjutkan transaksi tersebut.

Garansi pada penjualan rumah *real estate* hanya berlaku apabila kerusakan yang dialami rumah disebabkan oleh faktor internal seperti akibat kualitas dari komponen yang digunakan tidak bagus, pihak *developer* tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh faktor eksternal seperti akibat dari bencana alam. Oleh karena itu pihak *developer* harus menjelaskan dengan baik klausula-klausula yang menjadi poin garansi, sehingga adanya kesepahaman yang sama

dengan pihak pembeli mengenai tanggung jawab yang di tawarkan oleh pihak *developer* dalam garansi.

Dalam konsep fiqh muamalah, para fuqaha umumnya membebaskan para pihak untuk berinovasi dalam membuat perjanjian dan berbagai bentuk kesepakatan yang ingin dicapai. Selama hal tersebut tidak mengandung unsur penipuan dan berbagai item lainnya yang bertentangan atau tidak sesuai dengan hukum islam.

Kaidah yang menyatakan fleksibilitas muamalah ini yaitu

ألا صل في المعاملة الا با حة الا ان يدل دليل على تحريمها²⁹

Dari kaidah diatas dapat dipahami bahwa berbagai bentuk garansi terutama diktum terpenting pada *khiyar syarat*, dapat memberi peluang bagi para untuk menetapkan berbagai pilihan jangka waktu yang akan disepakati bersama demi mewujudkan kepuasan konsumen dan menciptakan daya tarik konsumen dan juga kepercayaan sehingga pihak *developer* juga diuntungkan dengan adanya garansi.

²⁹ *Ibid.*

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada CV.Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property dengan judul “ Perjanjian Garansi Pasca Pembelian Rumah Real Estate Dalam Perspektif *Khiyar Asy-Syarat*. “ maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Dari dua perusahaan properti yang menjadi objek penelitian ini memiliki sistem perjanjian berbeda, pada CV. Arta Property perjanjian garansi ditulis dalam kontrak, dan pada PT. Darussalam Seujahtera Property garansi diperjanjikan secara lisan pada saat transaksi. Standar penilaian tidak ditetapkan secara spesifik, pihak perusahaan hanya mengirim petugas untuk menilai kerusakan dan penyebabnya. Bila terbukti kerusakan karena material yang tidak sesuai spesifikasi atau proses pengerjaan yang tidak standar maka kedua perusahaan akan melakukan perbaikan sebagai realisasi klaim konsumen, sehingga harus diperbaiki untuk kerusakan pada rumah yang tidak sesuai standar dan spesifikasi yang dijanjikan namun perusahaan tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang disebabkan oleh faktor bencana alam (*force majeure*).
2. CV. Arta Property dan PT. Darussalam Seujahtera Property melakukan pertanggung jawaban *after sale service* terhadap kerusakan rumah yang disebabkan oleh ketidaksesuaian spesifikasi akibat penggunaan material

dan proses pengerjaan yang tidak sesuai standar akan dilakukan perbaikan seluruhnya oleh perusahaan dengan material yang sesuai spesifikasi dan *cost* yang ditanggung sepenuhnya oleh pihak perusahaan. Perusahaan akan menanggung biaya penyediaan material, dan ongkos pengerjaannya. Kemudian pihak perusahaan juga memfasilitasi konsumen yang mengalami kerusakan rumah diluar masa garansi yang dijanjikan dengan menyediakan tukang bangunan, namun seluruh *cost* ditanggung sepenuhnya oleh pihak konsumen termasuk biaya dan ongkos pengerjaannya.

3. Dalam perspektif khiyar syarat, sistem garansi yang diberlakukan pada PT. Darussalam Seujahtera Property dan CV. Arta Property sudah sesuai dengan yang diistinbatkan oleh para fuqaha. Meskipun dari sisi jangka waktu berbeda dengan pendapat Mazhab Imam Hanafi dan Imam Syafii yang membatasi khiyar syarat hanya selama tiga hari namun sistem garansi yang diaplikasikan oleh kedua perusahaan properti di atas sudah sesuai dengan pendapat mazhab Imam Maliki dan Imam Hanbali dengan pendapat bahwa jangka waktu tersebut diserahkan pada kesepakatan dan kebutuhan para pihak. Fleksibilitas yang ditetapkan dalam mazhab Imam Maliki dan Imam Hanbali dapat dianalogikan pada sistem garansi yang diaplikasikan oleh PT. Darussalam Seujahtera Property dan CV. Arta Property pada transaksi jual beli rumah real estate yang objeknya memiliki nilai tinggi dan kualitasnya relatif tidak mudah dinilai dan diuji dalam waktu yang singkat.

4.2 Saran-Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan, maka penulis menyarankan beberapa hal pada karya ilmiah ini, diantaranya:

1. Pihak perusahaan properti diharapkan lebih menunjukkan komitmennya terhadap tanggung jawab yang telah dijanjikan kepada konsumennya bahwa pihak perusahaan berjanji apabila terjadi kerusakan pada rumah yang telah dibeli oleh pihak konsumen maka akan diperbaiki oleh pihak perusahaan. Manajemen PT. Darussalam Seujahtera Property seharusnya membuat garansi *after sale service* secara tertulis yang dimuat di dalam kontrak jual beli agar pihak konsumen mendapatkan kepastian hukum yang lebih kuat sehingga pihak konsumen akan lebih yakin jika hak-haknya akan terpenuhi.
2. Pihak pembeli diharapkan lebih teliti ketika memutuskan akan membeli rumah rumah real estate pada perusahaan pengembang, salah satu hal yang harus diperhatikan adalah jaminan garansi yang ditawarkan oleh pihak developer. Pihak pembeli harus memastikan jika rumah yang akan dibeli memiliki jaminan garansi dalam jangka waktu minimal selama satu tahun sehingga pembeli memiliki waktu yang cukup untuk menguji kualitas rumah yang dibelinya. Kemudian pihak pembeli juga harus memastikan jika garansi yang ditawarkan adalah garansi yang dibuat secara tertulis dan dimuat didalam kontrak jual beli sehingga pembeli memiliki kepastian hukum yang lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010)
- Abdul Rahman Ghazaly Dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2010.
- Adiwarman A. Karim. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq. 2004.
- Asy-Syarbaini al-kathib, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid 2, (Beirut: Dar al-Fikri, 1978)
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010)
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, (Beirut: Dar al-Fikri, 1978)
- Imam al-Kasani, *Al-Bada' i' u ash-Shana' i*. (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiah, tt)
- Iswan Fajri, " *Aplikasi Garansi Purnajual Komputer pada CV. Simbadda Com Menurut Konsep Khiyar Syarat dalam Fiqh Muamalah* " (Skripsi yang tidak di publikasikan), Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, Banda Aceh. 2010
- Kasmawati, 2008, *Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pembangunan PT. Bina Febilia Pekan Baru*, UIN SUSKA RIAU, Pekanbaru
- Kasmawati, *Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pembangunan PT. Bina Febilia Pekan Baru*, UIN SUSKA RIAU, Pekanbaru, 2008
- Lukman, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000)
- Mardani, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Grup, 2012)
- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2013.
- Maria Zulfa, " *perjanjian sepeda motor menurut khiyar syarat dalam Fiqh muamalah (analisis perjanjian dan pelaksanaan after sales service pada suzuki yunar Ulee Glee di Kec. Bandar dua, Kab. Pidie jaya)* Fakultas IAIN Ar-Raniry.

- Muhajir, *Metode Penelitian Kualitatif*, (yogyakarta: Raker Serasin, 2000)
- Muhammad Nashiruddin Al-Abani. Shahih Sunan Tirmidzi. Buku 2. Jakarta: Pustaka Azzam. 2006.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998)
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999)
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)
- Oni Sahroni, Hasanuddin, *Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016)
- Rachmat Syafe'i. Fiqh Muamalah: untuk UIN, STAIN, PTAIS dan UMUM. Bandung: CV Pustaka Setia. 2001.
- Rahmad Sadri, *pelaksanaan perjanjian garansi telepon seluler dalam tinjauan hukum Islam (Studi terhadap konsep khiyar syarat)*. Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2014.
- Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001)
- Rahmawati Yusuf, " *Khiyar Syarat dalam Transaksi Jual Beli Emas Dikalangan Pedagang Emas Pasar Aceh* " (Skripsi yang tidak dipublikasikan), Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2009.
- Rozalinda, *Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016)
- Samsuardi, " *sistem garansi pada transaksi jual beli laptop second menurut konsep khiyar syarat.* " (Skripsi yang tidak dipublikasikan), Fakultas Syari'ah IAIN Ar-Raniry, 2016
- Wahbah Az-Zuhaili. Fiqh Islam Wa Adillatuhu. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Yusuf Al-Qaradhwawi. Fatwa Fatwa Kontemporer. Jilid 3. Jakarta: Gema Insani. 2002.

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama : Muvti Al Umam
2. Tempat/Tanggal Lahir : Bireuen/ 28 November 1995
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Pekerjaan/ Nim : Mahasiswa/ 150102159
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/ Suku : Indonesia/ Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. Alamat : Gampong Pineung, Kec Syiah Kuala, Banda Aceh
9. Orang Tua/ Wali
 - a. Ayah : Bukhari A Bakar
 - b. Pekerjaan : Ustad Pengajian
 - c. Ibu : Jumpawati
 - d. Pekerjaan : PNS
10. Jenjang Pendidikan
 - a. SD/ MIN : MIN 10 COT BATEE
 - b. SLTP/ MTS : SMP NEGERI 4 BIREUEN
 - c. SMA/ MA : SMA NEGERI 1 BIREUEN
 - d. Perguruan Tinggi : UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagai mana mestinya.

Banda Aceh, 09 Januari 2020

MUVTI AL UMAM