

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP EKSISTENSI KHIYAR DALAM  
JUAL BELI BAHAN BANGUNAN DI UD. SUMBER AGUNG DESA  
CARAT KECAMATAN KAUMAN KABUPATEN PONOROGO**

**SKRIPSI**



Oleh:

**MUH. HUSNUL FIKRI**  
NIM. 210210071

**Pembimbing:**

**Dr. MIFTAHUL HUDA, M.Ag**  
NIP. 197605172002121002

**JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PONOROGO**

**2017**

## ABSTRAK

**Muh Husnul Fikri, NIM, 210210071, 2017.**”Analisis Hukum Islam terhadap Eksistensi Khiyar dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo”, Skripsi, , Fakultas Syari’ah, Jurusan Muamalah, IAIN Ponorogo, 2017.

**Kata Kunci:** Eksistensi, Jual Beli , Khiyar, Hukum Islam.

Khiyar adalah hak pilih diantara pelaku akad untuk meneruskan atau membatalkan jual beli. Perlu diketahui bahwa hukum asal jual beli adalah mengikat, karena tujuan jual beli adalah memindahkan kepemilikan. Hanya saja syariat menetapkan hak khiyar dalam jual beli sebagai bentuk kasih sayang terhadap kedua pelaku akad. Tetapi pada praktiknya masih banyak transaksi jual beli yang belum sepenuhnya menerapkan akad khiyar sehingga jual beli menjadi fasad karena merugikan salah satu pihak.

Karena begitu pentingnya masalah akad khiyar ini, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pelaksanaan hak khiyar dalam transaksi akad jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo. Penulis ingin mengupas permasalahan yang terjadi terkait bagaimana tinjauan menurut hukum Islam terhadap implementasi akad khiyar dalam jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung. Selain itu penulis juga ingin mengetahui bagaimana eksistensi hak *khiyar ‘aib* pembeli dalam jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung.

Penyusun menjawab permasalahan yang terjadi dengan menggunakan penelitian lapangan (field research) dengan melakukan survey lapangan. Data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan beberapa cara yaitu teknik observasi dengan cara melakukan pencatatan dan perekaman sistematis semua data yang diperlukan. Dalam hal ini objek yang menjadi konsentrasi penyusun adalah jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo. Pelaksanaan teknik observasi dilakukan dengan menggunakan metode wawancara (interview) dengan pihak terkait dan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif. Data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan teori jual beli khiyar dan hukum Islam.

Berdasarkan hasil analisis data diperoleh kesimpulan bahwa implementasi akad khiyar di UD. Sumber Agung sudah sesuai dengan teori jual beli khiyar dan hukum Islam, baik sisi persyaratan maupun rukun-rukunnya. Selanjutnya hak khiyar ‘aib pembeli adalah dimana para pembeli diberikan ganti rugi ketika terjadi cacat berat pada barang dalam kemasan yang telah dibeli, sebagai bentuk *ta’awun*. Hal ini karena hak khiyar ‘aib dalam hukum Islam diperuntukkan bagi pembeli secara umum, artinya tidak membedakan apakah pembeli baru maupun pembeli lama, atau pengkhususan dalam hal kecacatan bahan bangunan.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG

Setiap orang yang melakukan jual beli memiliki hak khiyar. Khiyar adalah hak pilih diantara pelaku akad untuk meneruskan atau membatalkan jual beli. Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa hukum asal jual beli adalah mengikat, karena tujuan jual beli adalah memindahkan kepemilikan. Hanya saja syariat menetapkan hak khiyar dalam jual beli sebagai bentuk kasih sayang terhadap kedua pelaku akad.<sup>1</sup>

Khiyar ini dimaksudkan agar nantinya bila ada ketidak relaan dari kedua belah pihak, maka boleh membatalkan transaksi jual beli ini. Secara terminologi, para ulama fiqh telah mendefinisikan al-khiyar, antara lain menurut Sayyid Sabiq:

الخِيَارُ هُوَ طَلْبُ خَيْرِ الْأَمْرَيْنِ مِنَ الْإِمْضَاءِ أَوْ الْإِلْغَاءِ

Artinya: “Khiyar ialah mencari kebaikan dari dua perkara, melangsungkan atau membatalkan (jual *beli*)”.<sup>2</sup>

UD. Sumber Agung selaku toko bahan bangunan menjual berbagai macam bahan material bangunan. Salah satu komoditas utama yang dijual adalah keramik, yang penjualannya sudah terbungkus karton sejak dari produsen. Adapun kondisi dari keramik yaitu dalam 1 (satu) karton terdapat 4 (empat) sampai 10 (sepuluh) lembar keramik tergantung dari ukuran, yang

---

<sup>1</sup> Nurul Huda dan Mohamad Heyka, Lembaga Keuangan Islam (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), hlm. 181.

<sup>2</sup> Sayyid Sabiq, fiqh Sunnah, (Beriut: Dar al-Fikr, 1983), 164.

kemungkinan terdapat cacat di dalamnya. Adapun bentuk cacat pada keramik kemasan adalah ukuran yang tidak simetris, warna yang kusam serta pecah sebagian. Berbagai macam kecacatan tersebut tidak jelas berawalanya, apakah sudah sejak dari produsen (pabrik) saat sudah berada pada distributor (toko) atau ketika sudah berada ditangan konsumen (pembeli).<sup>3</sup>

Dalam hal ini penjual maupun pembeli memilih khiyar dengan pilihan mereka. Keduanya melakukan ijab dan qabul dengan jelas secara lisan berdasarkan jual beli secara cash, pembeli tidak meminta secara langsung kepada penjual untuk me-retur<sup>4</sup> keramik jika terdapat cacat. Namun hal ini tentu akan menjadi sebuah kerugian tersendiri bagi pembeli apabila terjadi cacat berat terhadap keramik yang ada dalam kemasan karton. Meskipun tidak ada kesepakatan dalam akad, dalam hal ini apabila pihak penjual menerima retur dari pembeli maka hal ini didasarkan atas azas *ta'awun* atau tolong-menolong yang diberikan penjual kepada pembeli berupa retur dengan tujuan merawat pembeli agar menjadi pelanggan tetap. Terlepas dari itu, apakah penjual wajib atau tidak menerima retur dari pembeli adalah menjadi sebuah permasalahan tersendiri, karena di satu sisi apabila retur diterima penjual akan rugi, di sisi lain pembeli akan merugi jika ditolak.

Realita yang terjadi di UD Sumber Agung, seorang pembeli bernama Suwondo membeli keramik merk PLATINUM sebanyak 100 (seratus) karton, seharga total Rp 5.400.000,00 ( Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah). Dalam

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Junaidi (Pemilik Toko), 14 Mei 2017.

<sup>4</sup> Arti retur adalah kembali. Jadi barang yang sudah di beli oleh konsumen tidak dapat dikembalikan lagi ke penjual. Lihat: Poerwodarminto, Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2006).

proses pemasangan, ternyata Suwondo menemukan cacat keramik berupa pecah sebagian sebanyak 7 (tujuh) karton. Dirasa mendapat cacat pada keramik yang telah dibayar dengan cash, kemudian Suwondo mendatangi toko untuk me retur keramik tersebut karena tidak mau merugi. Namun penjual menolak retur tersebut dengan alasan penjual merasa ragu apakah cacat tersebut sudah sejak dari toko atau ketika sudah sampai dirumah pembeli. Suwondo mengatakan bahwa apabila dia sudah mengukur jumlah pembelian sesuai dengan ukuran lantai dirumahnya, sehingga jika tidak bisa di retur maka dia harus membeli sejumlah keramik yang cacat tersebut. Dan dia mempertimbangkan hal ini kepada penjual supaya mendapatkan retur. Penjual mengatakan apabila dia menerima retur maka keramik tersebut hanya akan tertimbun di toko karena dari pihak produsen juga tidak menyediakan stok untuk barang retur, sehingga pihak penjual pun akan sangat dirugikan dalam hal seperti ini.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian lebih lanjut mengenai pelaksanaan hak khiyar dalam transaksi akad jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung di Desa Carat Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo dan membahasnya lebih lanjut dalam skripsi yang berjudul **“Analisis Hukum Islam Terhadap Eksistensi Khiyar Dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo”** yang pada akhirnya dapat dijadikan masukan oleh masyarakat pada umumnya dan khususnya kepada umat islam yang

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di UD. Sumber Agung),14 Mei 2017.

melakukan jual beli bahan bangunan di Desa Carat Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo.

## **B. Penegasan Istilah**

Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Eksistensi Khiyar Dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo”

Untuk memperoleh persepsi yang tepat, dan untuk menghindari kesalahpahaman arti dalam judul ini, maka perlu dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

1. Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat islam, baik berupa Al-Quran, hadith Nabi SAW, pendapat sahabat dan tabi'in, serta bersumber pada pendapat ulama yang termuat dalam kitab-kitab fiqh baik klasik maupun kontemporer, maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat islam.<sup>6</sup>
2. Khiyar adalah hak pilih diantara pelaku akad untuk meneruskan atau membatalkan jual beli.
3. Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikrarkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>7</sup>
4. Bahan Bangunan adalah bagian dari bahan-bahan untuk mendirikan suatu bangunan atau gedung.

---

<sup>6</sup> “Hukum Islam, Filsafat”, Ensiklopedia Hukum Islam, vol. 2 (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), 575.

<sup>7</sup> . Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Jakarta: PT Intermasa, 1994), 366.

5. Toko Bangunan UD. Sumber Agung adalah toko yang menjual alat-alat keperluan bangunan yang berada di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.

### **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Khiyar Dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo?
2. Bagaimana Eksistensi Khiyar ‘Aib Pembeli Menurut Hukum Islam Dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Khiyar Dalam Jual Beli Bahan Bangunan UD. Sumber Agung di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Eksistensi Hak Khiyar ‘Aib Pembeli Menurut Hukum Islam Dalam Jual Beli Bahan Bangunan UD. Sumber Agung di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.

### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berguna bagi masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam mengadakan mu'amalat khususnya yang berkaitan dengan jual beli bahan bangunan.
2. Studi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi juga bagi khazanah pengembangan ilmu pengetahuan sebagai bahan penelitian lanjutan khususnya dalam bidang Ekonomi Islam, terutama dalam jual beli bahan bangunan.

### **F. Kajian Pustaka.**

Sesuai dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini, maka peneliti mengambil beberapa buku sebagai referensi, selain itu penulis juga mempelajari penelitian hasil sebelumnya dalam bentuk karya ilmiah yang berupa skripsi yang digunakan sebagai tolak ukur dalam menentukan permasalahan selanjutnya. Diantaranya karya ilmiah tersebut adalah sebagai berikut:

Skripsi karya dari saudara Mashud, 2001. Dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pakaian Bekas Dalam Karung". Skripsi ini membahas tentang hukum jual beli dalam karung, yang mana dalam tinjauan hukum islam dianggap boleh (sah) karena tidak mengandung unsur gharar (penipuan). Adanya unsur kerelaan antara penjual dan pembeli yang di realisasikan dalam bentuk menerima dan memberi serta tidak menimbulkan pertentangan meskipun secara kasat mata jual beli tersebut ada syarat yang tidak terpenuhi sebelum akad (gharar). Persoalan ini sudah dimaklumi

keduanya karena jika terjadi ketidaksesuaian dengan permintaan maka barang tersebut boleh dikembalikan. Dalam pernyataan abstraknya, Mashud mengatakan jual beli seperti ini sah, bahkan lebih tepatnya dapat disamakan dengan jual beli jizaf, yaitu jual beli dengan tanpa takaran atau timbangan atau hitungan namun melalui unsur dugaan dan batasan setelah menyaksikan atau melihat barang tersebut.<sup>8</sup>

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Endah Anarianti dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI DAUN CENGKEH DI DUSUN NGLEDOK DESA JURUG KECAMATAN SOOKO KABUPATEN PONOROGO”. Dalam skripsi membahas tentang jual beli daun cengkeh bercampur air di Dusun Nglegok Desa Jurug Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo, dengan adanya kerelaan dan suka sama suka di antara kedua belah pihak maka jual beli itu sah menurut hukum islam. Penentuan harga jual beli daun cengkeh dengan tidak ada proses tawar menawar antara penjual dan pembeli harga ditetapkan oleh pihak pabrik dan pembayarannya secara kontan daun cengkeh tersebut bercampur air tetapi telah diketahui oleh pembeli, antara penjual dan pembeli telah sepakat mengenai hal itu maka dengan ini tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan demikian penentuan harga itu telah sesuai dengan hukum islam.<sup>9</sup>

Selanjutnya skripsi yang ditulis oleh Laelatul Kadar Watik dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI TETES (STUDI

---

<sup>8</sup> Mashud, (Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pakaian Bekas Dalam Karung (Bal-balan) di Kawasan Gembong Tebasan Surabaya) (Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2011),4.

<sup>9</sup> Endah Anarianti, Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Jual Beli Daun Cengkeh di Dusun Nglegok Desa Jurug Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo (Skripsi STAIN Ponorogo, 2012),72 .

KASUS DI PABRIK GULA PAGOTAN”. Sistem akad jual beli tetes dengan cara borongan dalam akad jual beli tetes dengan cara borongan yang ada di pabrik pagotan ini dilakukan sesuai dengan hukum islam sebab telah memenuhi syarat dan rukun dalam jual beli dengan berdasarkan kualitas barang tersebut tanpa ada suatu yang ditutup-tutupi dari kedua belah pihak, pertanggung jawaban dalam pembatasan waktu pengambilan tetes tersebut tidak ada unsur pemaksaan hal ini terjadi karena adanya akad atau perjanjian sebelumnya yang didasari kesepakatan dan persetujuan oleh kedua belah pihak maka pada prakteknya tidak bertentangan dengan hukum islam, sistem pembayaran jual beli tetes baik secara kontan (cash), kredit atau panjar, serta alat tukar dalam pembayarannya yang berupa uang adalah sah menurut islam dan tidak bertentangan dengan hukum islam.<sup>10</sup>

Dari kajian diatas terdapat perbedaan terutama dari segi objek penelitian dan pembahasan yang mana penulis menitik beratkan pembahasan tentang eksistensi hak *khiyar 'aib* pembeli dalam jual beli bahan bangunan, dengan judul “ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP EKSISTENSI KHIYAR DALAM JUAL BELI BAHAN BANGUNAN DI UD. SUMBER AGUNG DESA CARAT KECAMATAN KAUMAN KABUPATEN PONOROGO”.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

---

<sup>10</sup> Laelatul Kadar Watik, Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tetes (Studi Kasus di Pabrik Gula Paagotan) (Skripsi STAIN Ponorogo, 2012), 61-62 .

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah Field research (Penelitian Lapangan) menggunakan studi kasus. Penelitian lapangan (Field research) pada hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat. Jadi mengadakan penelitian mengenai beberapa masalah aktual yang kini tengah berkecambuk dan mengekspresikan diri dalam gejala atau proses sosial. Dengan kata lain, penelitian lapangan (Field research) itu pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktek dalam kehidupan sehari-hari<sup>11</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif. Dengan metode ini penulis bertujuan memahami makna fenomena-fenomena yang terjadi tentang jual beli bahan bangunan khususnya mengenai lokasi penelitian dengan apa adanya.<sup>12</sup>

## 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di UD. Sumber Agung yang terletak di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut karena ada beberapa permasalahan terkait dengan transaksi jual beli yang terjadi di UD. Sumber Agung dan sesuai dengan topik yang peneliti pilih. Dengan memilih lokasi ini, peneliti diharapkan menemukan hal-hal yang bermakna dan baru.

---

<sup>11</sup> Aji Damanuri, Metode Penelitian Muamalah (Ponorogo, STAIN Ponorogo Press, 2010), 5.

<sup>12</sup> Dudung Abdurrahman, Pengantar Metode Penelitian, (Yogyakarta: Karunia Kalam Semesta, 2003), 5.

#### 4. Subyek Penelitian

Semua yang terkait dengan jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung seperti wawancara dengan penjual

#### 5. Data dan Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang bisa memberikan informasi suatu data yang dibutuhkan oleh peneliti. Serta data adalah informasi yang dikumpulkan oleh peneliti secara obyektif dalam melakukan penelitian sehingga penelitian dapat menghasilkan kesimpulan.

##### a. Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data diperoleh melalui observasi ke lapangan serta wawancara langsung dengan pihak penjual terkait dengan praktek khiyar dalam transaksi jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.

##### b. Sumber Data Sekunder

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yaitu konsumen atau pembeli.

#### 6. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka pengumpulan data sumber di atas, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara. Dalam teknik ini peneliti mengadakan tanya jawab langsung dengan pihak penjual dan pembeli. Teknik ini dimaksudkan untuk memberi tambahan kelengkapan data, serta membandingkan antara hasil studi kepustakaan dengan kenyataan

di lapangan. Selain itu juga dilakukan dengan metode studi kepustakaan (library research), yaitu studi buku-buku di perpustakaan dengan pengumpulan data dari buku-buku yang relevan dengan studi ini. Dan juga dilakukan dengan cara mengumpulkan data berdasarkan laporan yang terkait dengan masalah penelitian ini.

#### 7. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul selanjutnya akan dipelajari dan dilakukan analisis data. Dalam menganalisa data penulis menggunakan teknik reduksi data. Dalam reduksi data ini penulis melakukan proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan data, penggolongan data, dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Kemudian dipahami dan dikaji secara sistematis data yang diperoleh.

#### **H. Sistematika Pembahasan**

Dalam rangka mempermudah pembahasan, maka penulis menyusun proposal ini ke dalam lima bab, yang masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yang saling berkaitan. Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

##### Bab I : Pendahuluan

Dalam bab ini berisi penjelasan umum dan gambaran tentang isi proposal diantaranya berisi tentang latar belakang masalah, defini

istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

**Bab II : Landasan Teori Khiyar Dalam Jual Beli Islam**

Bab ini meliputi pengertian khiyar, syarat ditetapkannya khiyar, batalnya khiyar, macam-macam khiyar, dan pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun syarat jual beli, macam-macam jual beli serta kedudukan khiyar dalam akad jual beli menurut hukum islam.

**Bab III: Praktek Khiyar Dalam Jual Beli Bahan Bangunan UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo..** Pada bab III ini memuat penyajian data dari hasil penelitian yang berisi tentang gambaran umum (profil) UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo, mekanisme transaksi jual beli bahan bangunan dan pelaksanaan khiyar pada transaksi jual beli bahan bangunan UD. Sumber Agung di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.

**Bab IV: Analisis Hukum Islam terhadap praktek khiyar dalam jual beli bahan bangunan UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.** Pada bab IV ini menjawab pokok-pokok permasalahan yang terdapat dala, bab tiga yang didasarkan pada landasan teori yang terdapat dalam bab dua. Adapun sistematika yang pertama adalah, analisis praktik khiyar dalam jual beli bahan bangunan UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman

Kabupaten Ponorogo. Dan yang kedua adalah, analisis hukum islam terhadap eksistensi hak khiyar 'aib pembeli dalam jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.

Bab V: Penutup

Dalam bab ini memuat suatu kesimpulan dari semua bab dan hasil dari analisa pada bab IV pendapat pemikiran penulis, serta saran dan kritik membangun yang diharapkan penulis.



## BAB II

### TEORI JUAL BELI DAN EKSISTENSI KHIYAR DALAM ISLAM

#### A. JUAL BELI DALAM ISLAM

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis berasal dari bahasa arab al-bay' yang makna dasarnya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan yang lain. Dalam prakteknya, bahasa ini terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata al-shirā' (beli). Maka, kata al-bay' berarti jual, tetapi sekaligus juga beli.<sup>13</sup>

Dalam bukunya Idris Ahmad yang berjudul *Fiqh al-Shāfi'iyah* jual beli menurut istilah ialah menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.<sup>14</sup> Jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain yang menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan *shara'* dan disepakati.<sup>15</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-

---

<sup>13</sup> M. Yasid Afendi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 53.

<sup>14</sup> Idris Ahmad, *Fiqh al-Syafi'iyah* (Jakarta: Karya Indah, 1986), 5.

<sup>15</sup> Atik Abidah, *Fiqh Muamalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2001), 56.

benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan shara', dan disepakati.<sup>16</sup>

Yaitu memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak shara'. Benda dapat mencakup pengertian barang dan uang, sedangkan sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda-benda yang berharga dan dapat dibenarkan penggunaannya menurut shara'.

## 2. Dasar hukum Al-Qur'an, diantaranya:

### a. Ketentuan al-Qur'an

Dalam al-Qur'an Surat al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ<sup>ع</sup>  
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا<sup>ط</sup> وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>ج</sup> فَمَنْ  
 جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ<sup>ه</sup> فَانْتَهَى فَلَهُ<sup>و</sup> مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ<sup>ط</sup> وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ  
 أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ<sup>ط</sup> ٢٧٥

Artinya: ....“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 68-69.

<sup>17</sup> Kementerian Agama RI, Al-Qur'an, 47.

Al-Qur'an surat al-Nisā': 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ۲۹

Artinya: ....“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>18</sup>

b. Ketentuan al-*Hadīth*

Adapun keterangan al-*Hadīth* mengenai jual beli adalah sebagai berikut:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ سُئِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ ؟  
عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواة البنوالمحاكم)

Artinya: “Dari *Rifa'ah* ibn *Rafi'* sesungguhnya Rasulullah SAW ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan (profesi) apa yang paling baik. Rasulullah menjawab. “*usaha tangan manusia* sendiri dan setiap jual beli yang mabrur”. (HR. Al-Bazazi dan Al-Hakim)<sup>19</sup>

c. Dasar Hukum Mernurut Ijmā'

Selain al-Qur'an dan al-*Hadīth*, *ulamā'* telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Ibid., 83.

<sup>19</sup> Al-Amir Ash-shan'ani, *Subulus Salam-Syarah Bulughul Maram*. Terj. Abu Bakar Muhammad Jilid 3 (Jakarta Timur: Darus Sunnah Press, 2008), 308.

<sup>20</sup> Syafei, *Fiqh Muamalah*, 75.

Ibn Qudāmah menyatakan bahwa kaum muslimin telah sepakat tentang diperbolehkannya bay' karena mengandung hikmah yang mendasar, yakni setiap orang pasti mempunyai ketergantungan terhadap sesuatu yang dimiliki orang lain. Padahal orang lain tidak akan memberikan sesuatu yang ia butuhkan tanpa ada kompensasi, dengan disyariatkannya bay' setiap orang dapat meraih tujuannya dan memenuhi kebutuhannya.<sup>21</sup>

Ijmā' ini memberikan hikmah bahwa kebutuhan manusia berhubungan dengan suatu yang ada dalam kepemilikan orang lain, dan kepemilikan sesuatu itu tidak akan diberikan dengan begitu saja, namun terdapat kompensasi yang harus diberikan. Dengan disyariatkannya, jual beli merupakan salah satu cara untuk merealisasikan keinginan dan kebutuhan manusia, karena pada dasarnya, manusia tidak bisa hidup tanpa berhubungan dan bantuan orang lain.<sup>22</sup>

### 3. Rukun Jual Beli

Adapun rukun jual beli menurut Jumhūr *Ulamā'* ada 4 (empat) yaitu:

- a. 'Āqid (penjual dan pembeli)
- b. Ṣīghah (lafal ṭjāb dan qabūl)
- c. Ada barang yang dibeli
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> 'Abdullāh bin Muhammad al-Ṭayyār, dkk., Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab, ter. Miftahul Khairi (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014), 4.

<sup>22</sup> Dimyauddin Djuwaini, Pengantar Fiqh Muamalah (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 73.

<sup>23</sup> M Ali Hasan, Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 118.

Dalam suatu perjanjian jual beli, rukun mempunyai kedudukan penting dan harus terpenuhi, sebab andaikata tidak dipenuhi dari salah satunya, maka perjanjian jual beli tersebut tidak dapat di kategorikan sebagai perbuatan jual beli.<sup>24</sup>

Di dalam rukun jual beli terdapat *ijāb* dan *qabūl* antara penjual dan pembeli, dimana *ṣīghah* ini mempunyai peranan yang penting dalam jual beli. Untuk menentukan kerelaan antara kedua belah pihak dalam menjalankan transaksi jual beli. Apabila *ijāb* dan *qabūl* tersebut tidak terjadi dalam jual beli masih dianggap sah. Dari permasalahan tersebut *ulamā'* berbeda pendapat dalam penerapannya.

*Jumhūr ulamā'* memperbolehkan jual beli dengan tanpa *ijāb* dan *qabūl* untuk barang-barang kecil, yaitu cukup dengan saling memberi dengan sesuai adat kebiasaan yang berlaku, tidak harus menggunakan *ijāb* dan *qabūl* dengan kata-kata khusus. Karena *ijāb* dan *qabūl* dapat dilihat dari makna perbuatannya. Jual beli tidak menggunakan *ijāb* dan *qabūl* ini jenis jual beli sesuatu yang menjadi kebutuhan sehari-hari tidak disyari'atkan *ijāb* dan *qabūl*, menurut jual beli dalam keseharian atau kebiasaan. Misalnya Fatwa *ulamā'* Shāfi'iyyah, jual beli barang-barang kecil pun harus *ijāb* dan *qabūl*, tetapi menurut *ulamā'* Muta'akhkhirīn Shāfi'iyyah berpendirian bahwa boleh jual beli barang-barang kecil dengan tidak *ijāb* dan *qabūl* seperti membeli sebungkus rokok.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Suhrawardi K.Lubis, Hukum Ekonomi Islam (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 130.

<sup>25</sup> Hendi Suhendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 71.

Menurut Abū Hanīfah, *ijāb* dan *qabūl* tidak disyaratkan terhadap barang-barang yang berharga akan tetapi tidak mempunyai nilai harga yang mahal, hanya diisyaratkan pada barang yang mahal dan mempunyai nilai mahal. Sedangkan Imam Mālik diisyaratkan mengucapkan *ijāb* dan *qabūl* terhadap jual beli barang-barang yang tidak mempunyai nilai tinggi.<sup>26</sup>

#### 4. Syarat Jual Beli

Agar jual beli dapat dilaksanakan secara sah dan memberi pengaruh yang tepat, harus direalisasikan beberapa syaratnya terlebih dahulu. Untuk jelasnya akan diuraikan sebagai berikut:

##### a. Yang menyangkut subjek jual beli

Bahwa penjual dan pembeli selaku subjek hukum dari perjanjian jual beli. Dimana keduanya harus memenuhi syarat dalam melakukan transaksi jual beli. Sehingga jual beli akan mengakibatkan hukum jual beli yang sah. Adapun syarat-syarat subjek:

- 1) Berakal sehat
- 2) Dengan kehendaknya sendiri (bukan dipaksakan)
- 3) Keduanya tidak mubazir
- 4) Bāligh (sudah dewasa).<sup>27</sup>

Dari pemaparan di atas dapat diuraikan bahwa orang yang melakukan jual beli harus berakal sehat, yaitu dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya. Seperti jual beli orang mabuk,

<sup>26</sup> Teungku M. Hasbi Ash Shiddieqy, Hukum Fikih Islam (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), 329.

<sup>27</sup> Abdul Ghofur Anhari, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Indonesia (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 34.

orang gila, anak kecil yang tidak dapat membedakan, maka jual beli yang dilakukannya tidak sah.<sup>28</sup>

Untuk orang gila yang dapat sadar sementara, yaitu kadang-kadang sadar, kadang-kadang gila. Maka akad yang dilakukannya pada waktu sadar dinyatakan sah. Dan yang dilakukan ketika gila hukumnya tidak sah.<sup>29</sup>

Di dalam jual beli tidak adanya unsur paksaan antara penjual dan pembeli, jual beli harus kehendaknya sendiri. Bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain. Sehingga dalam transaksi tersebut merupakan perbuatan jual beli atas kemauan sendiri. Contohnya pemaksaan penjual dalam harga barang yang di jual kepada pembeli.<sup>30</sup>

Kata tidak mubazir di atas mempunyai maksud yaitu perjanjian jual beli yang dilakukan orang-orang yang boros atau disebut juga orang yang tidak cakap bertindak. Maksudnya, tidak dapat melakukan sendiri untuk berbuat hukum walaupun untuk kepentingannya sendiri. Orang yang boros ini berada di bawah pengampunan perwalian.<sup>31</sup>

b. Yang berkaitan dengan objek jual belinya, yakni sebagai berikut:

1) Objek jual beli tersebut harus suci, bermanfaat, bisa diserahkan, dan merupakan milik salah satu pihak.

---

<sup>28</sup> Ghufroon A. Mas'ad, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), 123.

<sup>29</sup> Sābiq, *Fiqh Sunnah*, 51.

<sup>30</sup> Yūsuf Qhardawī, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, ter. Zaenal Arifin (Jakarta: Gama Insani Press, 1997), 187.

<sup>31</sup> Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, 131.

Tidak sah memperjualbelikan barang najis atau barang haram seperti darah, bangkai, dan daging babi. Karena benda-benda tersebut menurut syariat tidak dapat digunakan. Di antara bangkai tidak ada yang dikecualikan selain ikan dan belalang. Dari jenis darah tidak ada yang dikecualikan selain hati (lever) dan limpa, karena ada dalil yang mengindikasikan demikian.

Juga tidak sah menjual barang yang belum menjadi hak milik, karena ada dalil yang menunjukkan larangan terhadap itu. Tidak ada pengecualian, melainkan dalam jual beli al-salam. Yakni sejenis jual beli dengan menjual barang yang digambarkan kriterianya secara jelas dalam kepemilikan, dibayar dimuka, yakni dibayar terlebih dahulu tetapi barang diserahterimakan belakangan. Karena ada dalil yang menjelaskan disyariatkannya jual beli ini.

Tidak sah juga barang yang yang tidak ada atau berada di luar kemampuan penjual menyerahkannya seperti menjual *malāqih*, *mazāmīn* atau menjual ikan yang dalam air, burung yang masih terbang di udara dan sejenisnya. *Malāqih* adalah anak yang masih dalam tulang sulbi pejantan. Sementara *mazāmīn* adalah anak yang masih ada dalam tulang dada hewan betina.

- 2) Mengetahui objek yang diperjualbelikan dan juga pembayarannya, agar tidak terkena faktor “ketidaktahuan” yang bisa termasuk “menjual kucing dalam karung”, karena itu dilarang.
- 3) Tidak memberikan batasan waktu. Tidak sah menjual barang untuk jangka masa tertentu yang diketahui atau tidak diketahui batasan

waktunya. Seperti orang yang menjual rumahnya kepada orang lain dengan syarat apabila sudah dibayar, maka jual beli itu dibatalkan. Itu disebut dengan “jual beli pelunasan”.<sup>32</sup>

## 5. Macam Bentuk Jual Beli

Di dalam Islam dikenal beberapa macam jual beli yaitu:

- a. Menjual barang yang dapat dilihat dan disaksikan, maka hukumnya boleh atau sah.
- b. Menjual sesuatu yang ditentukan sifatnya dan diserahkan kemudian, yaitu jual beli salam, maka hukumnya sah.
- c. Menjual barang yang tidak dapat dilihat oleh pembeli maupun penjual atau boleh salah satu dari mereka. Barangnya ada tetapi tidak diperlihatkan, maka jual beli ini tidak boleh karena penjualan tersembunyi dan dilarang yang dilarang dan juga ada unsur gharar-nya.<sup>33</sup>

Rachmat Syafi’i berpendapat bentuk jual beli ada tiga yaitu:

- a. Jual beli yang *ṣahḥ*

Suatu jual beli dikatakan sebagai jual beli yang *ṣahḥ* apabila jual beli ini disyaratkan memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain.

- b. Jual beli yang *baṭal*

Jual beli dikatakan sebagai jual beli yang batal apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan seperti jual beli yang dilakukan anak-anak,

<sup>32</sup> Abdullah al Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam* (Jakarta: Darul Haq, 2004), 92-93.

<sup>33</sup> Ibrahim Muhammad al-Jamal, *Fiqh Muslimah-Mu’amalat* (Jakarta: Pustaka Amani, 1999), 367.

orang gila, orang buta, terpaksa. Dalam jual beli terpaksa ini menurut *ulamā'* Ḥanafiyah ditangguhkan (*mauqūf*) sampai rela (hilang rasa terpaksa). Menurut *ulamā'* Mālikiyyah tidak lazim, baginya ada *khiyār*, adapun menurut *ulamā'* Syāfi'iyah dan Ḥanābilah jual beli tersebut tidak sah sebab tidak ada keridhaan.

c. Jual beli yang *fāsid*

Jual beli yang sesuai dengan ketentuan syari'at pada asalnya, tetapi tidak sesuai dengan syari'at pada sifatnya. Seperti jual beli yang dilakukan *mumāyyiz* akan tetapi mereka bodoh sehingga menimbulkan pertentangan.<sup>34</sup>

Sedangkan macam-macam jual beli yang batal (*fāsid*), antara lain:

- 1) Jual beli barang yang dihukumkan najis oleh agama, seperti anjing, babi, berhala, bangkai, dan khamr.
- 2) Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya. Jual beli seperti ini dilarang, karena barangnya belum ada dan tidak tampak.
- 3) Jual beli dengan *muhaqqalah*, yaitu berarti tanah, sawah, dan kebun, maksud *muhaqqalah* disini adalah menjual tanaman yang masih di ladang atau sawah. Hal ini dilarang agama sebab ada persangkaan *riba* di dalamnya.
- 4) Jual beli *gharar*, yaitu jual beli yang samar sehingga ada kemungkinan terjadi penipuan, seperti penjualan ikan yang masih di

---

<sup>34</sup> Rachmad Syafei, *Fiqh Mu'amalah*, 92-93.

kolam atau penjualan kacang tanah yang atasnya kelihatan bagus tetapi bawahnya jelek. Penjualan seperti ini dilarang karena ada unsur penipuan.

- 5) Jual beli dengan mukhaddarah, menjual buah-buahan yang belum pantas dimakan untuk dipanen (dipetik), seperti menjual mangga yang masih muda (kecil-kecil), dan yang lainnya. Jual beli tersebut dilarang karena buah-buahan yang masih kecil sering rusak sebelum sampai matang. Hal ini mungkin akan merugikan kepada si pembeli, dan si penjual pun mengambil harganya dengan tidak ada tukarnya.<sup>35</sup>

## 6. Manfaat Jual Beli

- a. Penjual dan pembeli dapat memenuhi kebutuhannya atas dasar kerelaan atau suka sama suka.
- b. Masing-masing pihak merasa puas, penjual melepas dagangannya dengan ikhlas dan menerima uang, sedangkan pembeli menerima barang dan memberikan uang dengan ikhlas pula.
- c. Dapat menjauhkan diri dari memakan atau memiliki barang haram.
- d. Menumbuhkan ketentraman dan kebahagiaan, keuntungan atau laba dapat digunakan memenuhi kebutuhan dan hajat sehari-hari.<sup>36</sup>

## B. TEORI KHIYAR

### 1. Pengertian Khiyar

Khiyar merupakan salah satu akad yang berkaitan erat dengan jual

<sup>35</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, 78-81.

<sup>36</sup> Djedjen Zainuddin, Suparta, *Fiqh* (Semarang: Karya Toha Putra, 1993), 14-15.

beli. Kata al-khiyar dalam bahasa arab berarti memilih atau pilihan.<sup>37</sup> Pembahasan mengenai al-khiyar dikemukakan para ulama fikih dalam permasalahan yang menyangkut transaksi dalam bidang perdata khususnya transaksi ekonomi, sebagai salah satu hak bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi (akad) ketika terjadi beberapa persoalan dalam transaksi yang dimaksud.

Seorang pelaku akad memiliki hak khiyar (hak pilih) melanjutkan akad atau tidak. Hukum asal jual beli adalah mengikat (lazim), karena tujuan jual beli adalah memindahkan kepemilikan. Syariat menetapkan hak khiyar dalam jual beli sebagai bentuk kasih sayang terhadap kedua pelaku akad.<sup>38</sup>

Secara terminologi, para ulama fikih telah mendefinisikan al-khiyar, antara lain menurut Sayyid Sabiq:

الخِيَارُ هُوَ طَلَبُ خَيْرِ الْأَمْرَيْنِ مِنَ الْإِمْضَاءِ أَوْ الْإِلْغَاءِ

Artinya: “Khiyar ialah mencari kebaikan dari dua perkara, melangsungkan atau membatalkan (jual beli)”.<sup>39</sup>

Sedangkan Wahbah al-Zuhailly mendefinisikan al-khiyar sebagai berikut:

أَنْ يَكُونَ لِلْمُتَعَاقِدِ الْخِيَارَيْنِ إِمْضَاءِ الْعَقْدِ وَعَدَمِ إِمْضَائِهِ بِفَسْخِهِ رَفَقًا لِلْمُتَعَاقِدَيْنِ.

Artinya: “Hak pilih bagi salah satu atau kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing-masing pihak yang

<sup>37</sup> Mahmud Yunus, Kamus Arab Indonesia, (Jakarta: PT Mahmud Yunus Wa Dzurriyyah), hlm123.

<sup>38</sup> Al-Zuhailly, “Al-fiqh al-Islami wa Adillatuh”. Terjemah Abdul Hayyie al-kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, 181.

<sup>39</sup> Sayyid Sabiq, fiqh Sunnah, (Beruit: Dar al-Fikr, 1983), 164.

melakukan transaksi.<sup>40</sup>

Dari definisi yang telah dikemukakan diatas dapat diambil intisari bahwa khiyar adalah pilihan untuk melanjutkan jual beli atau membatalkannya, karena ada cacat pada barang yang dijual, atau ada perjanjian pada waktu akad, atau karena sebab yang lain. Adapun tujuan diadakannya khiyar adalah untuk mewujudkan kemaslahatan bagi kedua belah pihak sehingga tidak ada rasa menyesal setelah pelaksanaan akad jual beli, karena mereka sama-sama rela atau setuju.

Hak khiyar ditetapkan syariat Islam bagi orang-orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam suatu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya. Status khiyar menurut jumhur ulama adalah disyariatkan atau diperbolehkan karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi.

Adapun akad-akad lazim yang tujuannya tidak berkaitan dengan harta seperti akad nikah dan *khulu'*, maka didalam hal ini tidak berlaku khiyar majelis, demikian pula dalam akad-akad yang tidak lazim, seperti mudharabah, syirkah dan wakalah.<sup>41</sup>

## **2. Landasan *Shara'* Tentang Khiyar**

Khiyar hukumnya dibolehkan berdasarkan al-Quran dan sunnah Rasulullah. Adapun diantara sunnah tersebut adalah hadis yang

---

<sup>40</sup> Wahbah al-Zuhaily, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Beruit: Dar al-Fikr al Mu'ashir, 2005), hlm 3516.

<sup>41</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu`amalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 225

diriwayatkan oleh sahabat beliau diantaranya yakni:

a. Al Qur'an Surat An-Nisa Ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu."<sup>42</sup>

Maksud dari ayat tersebut adalah dalam khiyar harus mengandung prinsip-prinsip Islam, yaitu suka sama suka antara penjual dan pembeli, berhati-hati dalam mengadakan jual beli sehingga mendapatkan barang yang baik dan disukai, tidak semena-mena dalam menjual barang, bersikap jujur dalam menjelaskan keadaan barang dagangan, dan mendapat ridha Allah SWT

b. Hadis al-Bukhari dari Ibnu Umar:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْحَارِثِ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
الْبَيْعَانَ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَفْتَرَقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا  
وَكَذَبَا مُحِقَّتِ الْبُرْكََةُ مِنْ بَيْعِهِمَا. قَالَ أَبُو دَاوُدَ حَتَّى يَفْتَرَقَا أَوْ يَخْتَارَ. - رواه أبو  
داود

Artinya: "Dari Abdullah bin Al-Harits ia berkata: Saya mendengar Hakim bin Hizam r.a dari Rasulullah S.A.W beliau bersabda: Penjual dan pembeli boleh melakukan khiyar selama mereka berdua belum berpisah. Apabila mereka berdua benar dan jelas, mereka berdua diberi keberkahan di dalam jual beli mereka, dan apabila mereka berdua berbohong dan merahasiakan, maka dihapuslah keberkahan jual beli mereka berdua."<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Kementerian Agama RI, Al-Qur'an, 83.

<sup>43</sup> Al-Bukhari, Shahih Al-Bukhari Juz II, (Lebanon: Dar Al-Kotob Al-Ilmiah, 2009), 21.

Dari hadis tersebut jelaslah bahwa adanya khiyar dalam akad jual beli hukumnya dibolehkan. Apalagi dalam barang yang diperjualbelikan terdapat cacat (*'aib*), yang bisa merugikan kepada pihak pembeli, maka dia mempunyai hak *khiyar 'aib*.

### 3. Syarat Ditetapkannya Khiyar

Untuk menetapkan khiyar disyaratkan beberapa syarat. Jika tidak ada, maka akadnya menjadi lazim (mengikat). Diantara syarat-syarat itu adalah sebagai berikut:

- a. Hak khiyar hanya berlaku pada transaksi jual beli.
- b. Terjadinya pertukaran barang dalam suatu majelis.
- c. Adanya kerusakan yang melekat pada barang tersebut merugikan salah satu pihak yang mengadakan akad jual beli.
- d. Adanya perjanjian atau kerelaan antara kedua belah pihak yang mengadakan perikatan dalam menetapkan akad baru.
- e. Objek akad bisa ditentukan fisiknya dengan penentuan.<sup>44</sup>

### 4. Batalnya Khiyar

Akad yang memiliki khiyar adalah akad yang tidak mengikat (ghair lazim). Akad itu akan menjadi lazim jika khiyar yang telah ditetapkan batal. Adapun hal-hal yang dapat membatalkan khiyar meliputi:

- a. Pengguguran Jelas

Yaitu jika orang yang memiliki hak khiyar berkata, “Saya gugurkan hak khiyar ini” atau “Saya rela dengan jual beli ini”. Dengan

---

<sup>44</sup> Wahbah al-Zuhailly, *Al-fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Penerjemah Abdul Hayyie al-kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, 228.

mengucapkan kata-kata tersebut maka hak khiyar menjadi batal. Hal itu menjadikan khiyar batal karena salah satu dari keduanya telah mengucapkan dengan jelas dan keduanya menyetujuinya.

b. Pengguguran dengan Isyarat

Yaitu jika terdapat tindakan dari orang yang memiliki hak khiyar yang menunjukkan pada persetujuan jual beli dan penetapan kepemilikan. Jika salah seorang berkata seperti itu berarti ia mengisyaratkan persetujuan jual beli.

Berdasarkan hal tersebut, jika pembeli memiliki hak khiyar dan objek jual beli ada di tangannya kemudian ia menawarkan untuk memiliki barang tersebut, maka hak khiyar yang diperolehnya telah gugur.

Demikian juga khiyar bagi pembeli akan gugur apabila dia menjual barang yang dibelinya, menggadaikannya, menghibahkannya, dan menyewakan. Karena berlakunya akad khiyar ini adalah khusus pada kepemilikan, sehingga melakukan 4 (empat) hal tersebut merupakan isyarat bahwa dia bermaksud untuk menetapkan kepemilikannya atau dengan kata lain sudah tidak butuh dengan hak khiyar.<sup>45</sup>

Diantara hal-hal yang membatalkan khiyar dengan isyarat adalah jika pembeli mengubah bentuk barang yang dibelinya seperti merenovasi rumah, merobohkan lalu membuat bangunan baru, dan memotong pada

---

<sup>45</sup> Ibid., 196.

bagian pohon untuk makanan binatang ternaknya.

c. Pengguguran Secara Darurat

Khiyar akan batal secara darurat apabila dengan berlalunya masa khiyar tanpa ada pemilihan untuk membatalkan akad, karena khiyar bersifat sementara sehingga akad tersebut tetap tanpa khiyar. Jadi akad dalam jual beli tersebut menjadi lazim atau mengikat. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabillah hal tersebut karena masa khiyar telah disandarkan pada akad.

Adapun yang kedua, suatu hal yang bisa menggugurkan hak khiyar secara darurat adalah rusaknya barang yang diperjualbelikan pada masa khiyar. Dalam hal ini ada perincian karena kerusakan bisa terjadi sebelum adanya serah terima atau sesudahnya, dan hak khiyar tersebut bisa jadi milik penjual atau pembeli. Jika barangnya rusak setelah serah terima barang atau pada saat barang sudah berada di tangan pembeli, maka barang yang diperjual belikan tersebut menjadi tanggungan pembeli dan khiyar menjadi batal.<sup>46</sup>

## 5. Macam-Macam Khiyar

Jenis dan macam-macam khiyar yang telah dikemukakan dalam beberapa referensi jumlahnya yakni sesuai dengan ijtihad para ulama dari mazhab masing-masing. Adapun keempat macam khiyar tersebut yakni:

a. Khiyar Majelis

Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari kadang-kadang terjadi

---

<sup>46</sup> Ibid., 202.

seseorang tergesa-gesa melakukan ijab dan qabul. Namun kemudian ternyata bahwa kemaslahatan menghendaki tidak diteruskannya akad jual beli. Oleh karena itu, *syara'* kemudian memberikan peluang agar apa yang telah dilakukan dengan tergesa-gesa dapat dikompromikan dengan baik, dengan jalan memberikan pilihan apakah meneruskan akad atau membatalkannya, pada saat mereka yang melakukan akad masih berada di majelis akad.

#### 1) Pengertian Khiyar Majelis

Sebagaimana diungkapkan oleh Sayid Sabiq bahwa pengertian khiyar majelis adalah suatu khiyar yang diberikan kepada kedua belah pihak yang melakukan akad untuk meneruskan atau membatalkan jual beli selama mereka masih berada di majelis akad.<sup>47</sup> Dalam hal ini berarti transaksi baru dianggap sah apabila kedua belah pihak yang melaksanakan akad telah berpisah badan atau salah seorang diantara mereka telah melakukan pilihan untuk menjual dan atau membeli.

Perpisahan tersebut diukur sesuai kondisinya. Di dalam kios atau toko kecil, maka ukuran berpisah itu adalah dengan keluarnya salah seorang diantara mereka. Di dalam toko yang besar, ukuran berpisah itu adalah dengan berpindahnya salah seorang dari mereka dari tempat duduknya ke tempat lain. Namun apabila penjual dan pembeli sudah berpisah menurut ukuran adat kebiasaan maka hak khiyar menjadi hilang dan jual beli tetap berlangsung.

---

<sup>47</sup> Ibid., 223.

## 2) Dasar Hukum Khiyar Majelis

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ الْحَارِثِ عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِرَامٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُورِكَ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا حَقَّتِ الْبُرْكََةُ مِنْ بَيْعِهِمَا. قَالَ أَبُو دَاوُدَ حَتَّى يَنْفَرَقَا أَوْ يَخْتَارَا. -  
رواه أبو داود

Artinya: Dari Abdullah bin Al-Harits ia berkata: Saya mendengar Hakim bin Hizam r.a dari Rasulullah S.A.W beliau bersabda: Penjual dan pembeli boleh melakukan khiyar selama mereka berdua belum berpisah. Apabila mereka berdua benar dan jelas, mereka berdua diberi keberkahan di dalam jual beli mereka, dan apabila mereka berdua berbohong dan merahasiakan, maka dihapuslah keberkahan jual beli mereka berdua.<sup>48</sup>

Dari hadis tersebut dapat dipahami bahwa selama para pihak yang melakukan akad jual beli belum berpisah secara fisik, mereka diberi kesempatan untuk memilih antara meneruskan atau membatalkan jual beli. Perpindahan tersebut diukur dengan kondisinya. Di dalam kios atau toko kecil, maka ukuran berpisah itu adalah dengan keluarnya salah seorang dari mereka. Di dalam toko yang besar, ukuran berpisah itu adalah dengan berpindahnya salah seorang dari mereka dari tempat duduknya ke tempat lain, sekitar dua atau tiga langkah. Apabila keduanya berdiri bersama-sama atau pergi bersama-sama maka belum dianggap berpisah dan dengan demikian kesempatan khiyar masih ada. Namun menurut sebagian ulama ukuran berpisah itu bergantung pada adat kebiasaan.<sup>49</sup>

### b. Khiyar Syarat

<sup>48</sup> Al-Bukhari, Shahih Al-Bukhari Juz II, (Lebanon: Dar Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2009), 21

<sup>49</sup> Ahmad Wardi Muslich, Fiqih Mu`amalah, (Jakarta: Amzah, 2010), 224.

## 1) Pengertian Khiyar Syarat

Dikemukakan oleh Sayid Sabiq pengertian khiyar syarat adalah suatu khiyar dimana seseorang membeli sesuatu dari pihak lain dengan ketentuan ia boleh melakukan khiyar pada masa atau waktu tertentu, walaupun waktu tersebut lama, apabila ia menghendaki maka ia bisa melangsungkan jual beli dan apabila ia menghendaki ia bisa membatalkannya.<sup>50</sup>

Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa khiyar syarat adalah suatu bentuk khiyar dimana para pihak yang melakukan akad jual beli memberikan persyaratan bahwa dalam waktu tertentu mereka berdua atau salah satunya boleh memilih antara meneruskan jual beli atau membatalkannya.

## 2) Dasar Hukum Khiyar Syarat

Dasar hukum khiyar syarat yakni pada H.R Bukhari nomor 1970,

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ حَدَّثَنَا اللَّيْثُ عَنْ نَافِعٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ إِذَا تَبَايَعَ الرَّجُلَانِ فَكُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا وَكَانَا جَمِيعًا أَوْ يُخَيَّرُ أَحَدُهُمَا الْآخَرَ فَتَبَايَعَا عَلَى ذَلِكَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ وَإِنْ تَفَرَّقَا بَعْدَ أَنْ يَتَبَايَعَا وَلَمْ يَتْرُكْ وَاحِدٌ مِنْهُمَا الْبَيْعَ فَقَدْ وَجِبَ الْبَيْعُ

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Qutaibah telah menceritakan kepada kami Al Laits dari Nafi' dari Ibnu 'Umar radiallahu 'anhuma dari Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bahwa beliau bersabda: "Apabila dua orang mengadakan jual beli, masing-masing mempunyai hak khiyar (boleh memilih antara melangsungkan jual beli atau membatalkannya) selagi keduanya belum berpisah dan keduanya berkumpul. Atau mereka menentukan

<sup>50</sup> Ibid., 226.

khiyar atas yang lain salah seorang dari keduanya, lalu dia menetapkan jual beli dengan perjanjian itu, maka jadilah jual beli itu dengan cara perjanjian tersebut. Jika sesudah berjual beli mereka berpisah, dan salah seorang diantara mereka tidak meninggalkan barang yang dijual belikan, jadilah jual beli itu.”<sup>51</sup>

### 3) Gugurnya Khiyar Syarat

- a) Dengan ucapan yang jelas dan tegas. Perkataan-perkataan tersebut dengan sendirinya menggugurkan khiyar. Hal ini dikarenakan khiyar adalah pilihan untuk meneruskan jual beli atau membatalkannya.
- b) Dengan dilalah (petunjuk), yaitu apabila pemilik khiyar melakukan tindakan terhadap harta yang dibelinya dengan khiyar, yang menunjukkan diteruskannya jual beli. Seperti menghibahkan atau mewakafkan, atau menempati rumah yang dibeli dengan khiyar, atau menyewakan barang tersebut kepada orang lain.
- c) Karena kondisi darurat, hal ini karena beberapa sebab diantaranya yaitu karena telah habisnya masa khiyar tanpa membatalkan akad. Yang kedua yakni karena orang yang disyaratkan khiyar telah meninggal. Dan yang ketiga yakni karena terjadinya ‘aib (cacat) pada barang yang diperjual belikan.<sup>52</sup>

#### c. *Khiyar Ru'yah*

##### 1) Pengertian *Khiyar Ru'yah*

Yaitu khiyar bagi pembeli untuk meneruskan akad atau membatalkannya, setelah barang yang menjadi objek akad dilihat

<sup>51</sup> Al-Bukhari, Shahih Al-Bukhari Juz II, (Lebanon: Dar Al-Kotob Al-Ilmiyah, 2009), 21.

<sup>52</sup> Ahmad Wardi Muslich, Fiqih Mu`amalah, (Jakarta: Amzah, 2010), 230.

oleh pembeli.<sup>53</sup> Hal ini terjadi dalam kondisi dimana barang yang menjadi objek akad tidak ada di majelis akad, walaupun ada hanya contohnya saja, sehingga pembeli tidak tahu apakah barang yang dibelinya itu baik atau tidak. Setelah pembeli melihat langsung kondisi barang yang di belinya, apabila setuju bisa meneruskan jual belinya dan apabila dia tidak setuju, bisa mengembalikannya kepada penjual dan jual beli dibatalkan, sedangkan harga dikembalikan seluruhnya kepada pembeli.

## 2) Dasar hukum *Khiyar Ru'yah*

Jumhur ulama yang terdiri dari Malikiyah, Hanafiyah dan Hanabilah membolehkan *khiyar ru'yah* ini, dengan alasan hadist yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah dan Ibnu Abbas bahwa Rasulullah bersabda:

من اشترى شيئا لم يراه فهو بالخيار اذا راه (رواهالدارقطنى عن أبي هريرة)

Artinya: “Barang siapa membeli sesuatu yang tidak dilihatnya, maka ia berhak memiliki *khiyar* jika melihatnya”.<sup>54</sup>

## 3) Syarat ditetapkannya *Khiyar Ru'yah*

Untuk menetapkan *khiyar ru'yah* harus disyaratkan beberapa syarat. Jika syarat ini tidak ada, maka akadnya menjadi lazim (mengikat). Adapun diantara syarat-syarat untuk menetapkan *khiyar ru'yah* adalah sebagai berikut:

- a) Objek akad harus berupa barang, jika bukan barang maka tidak

<sup>53</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, Fiqih Muamalat, (Jakarta: Kencana, 2010), 101.

<sup>54</sup> Ahmad Wardi Muslich, Fiqih Mu`amalah, (Jakarta: Amzah, 2010), 237.

ada khiyar pada barang tersebut. Dengan demikian maka dalam transaksi jual beli uang *khiyar ru'yah* tidak berlaku. Karena uang bukan merupakan barang, melainkan alat untuk menukar barang.

- b) Objek akad belum dilihat. Jika pembeli melihatnya sebelum membeli, maka tidak ada khiyar baginya. Jika barang belum dilihat, maka mempunyai hak khiyar *ru'yah*.<sup>55</sup> Adapun cara melihat objek akad ini berbeda-beda bergantung pada jenis barangnya. Misalnya untuk membeli kambing yang tujuannya diambil dagingnya, maka perlu dipegang untuk bisa diperkirakan banyak atau sedikit dagingnya.

#### 4) Gugurnya *Khiyar Ru'yah*

*Khiyar ru'yah* tidak gugur karena pernyataan pengguguran yang tegas, berbeda dengan khiyar syarat dan *khiyar 'aib*. Adapun yang menggugurkan *khiyar ru'yah* adalah:

- a) Perbuatan ikhtiari, dalam hal ini ada dua macam. Yang pertama yaitu, kerelaan atau persetujuan secara jelas, seperti ungkapan pembeli „Saya teruskan jual beli atau saya setuju. Yang kedua yaitu, kerelaan secara dilalah (petunjuk), yaitu adanya suatu tindakan terhadap objek akad setelah dilihat. Seperti tindakan pembeli untuk menerima barang setelah dilihat, karena penerimaan barang setelah dilihat menunjukkan persetujuan atas mengikatnya jual beli.

---

<sup>55</sup> Al-Zuhaily, “Al-fiqh al-Islami wa Adillatuh”. Terjemah Abdul Hayyie al-kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, 228.

- b) Perbuatan dharuri, yaitu setiap keadaan yang menggugurkan khiyar dan mengikatnya jual beli tanpa perbuatan si pembeli. Misalnya meninggalnya pembeli atau rusaknya barang yang dijual baik keseluruhan pada barang ataupun sebagian.<sup>56</sup>

d. *Khiyar 'Aib*

1) Pengertian *Khiyar 'Aib*

*Khiyar 'aib* adalah suatu bentuk khiyar untuk meneruskan atau membatalkan jual beli karena adanya cacat pada barang yang di beli, meskipun tidak di syaratkan khiyar.<sup>57</sup> Adapun *'aib* ini ada dua macam, yaitu:

- a) *'Aib* karena perbuatan manusia, penjual susu yang mencampurnya dengan air, atau hanya menaruh buah-buah terbaik sebagai sample dengan tujuan mengecoh pembeli.
- b) *'Aib* karena pembawaan dari alam, *'aib* seperti ini dibagi menjadi dua. Pertama *zhahir*(kelihatan), seperti lemahnya hewan dalam mengangkat barang menurut ukuran adat kebiasaan. Kedua *batin*(tidak terlihat), seperti busuknya telur ataupun cacat yang berada dalam yang diperjual belikan secara kemasan.

2) Dasar Hukum *Khiyar 'Aib*

Dasar hukum *khiyar 'aib* adalah hadis Rasulullah SAW:

الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أَخِيهِ بَيْعًا وَفِيهِ عَيْبٌ إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ.  
(رواه بن ماجه عن عقبه بن عار)

<sup>56</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Mu`amalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 239.

<sup>57</sup> *Ibid.*, 232.

Artinya: “*Dari ‘Uqbah ibnu ‘Amir Al-Juhani ia berkata: saya mendengar Rasulullah berkata: ,Seorang muslim adalah saudaranya muslim yang lain, tidak halal bagi seorang muslim apabila menjual barang jualan kepada saudaranya yang di dalamnya ada cacatnya melainkan ia harus menjelaskan (memberitahukan) kepadanya.*”<sup>58</sup>

Hadis ini menjelaskan apabila barang yang dijual itu ada cacatnya, maka harus diberitahukan kepada pembeli. Apabila setelah diberitahukan pembeli tetap melanjutkan jual belinya, maka jual beli menjadi lazim dan tidak perlu khiyar. Tetapi apabila cacatnya tidak diberitahukan atau penjual tidak mengetahui adanya cacat maka pembeli berhak khiyar.

### 3) Syarat Ditetapkan *Khiyar ‘Aib*

Untuk menetapkan *khiyar ‘aib* disyaratkan beberapa syarat sebagai berikut:

- a) Adanya cacat pada waktu jual beli atau setelahnya sebelum terjadinya penyerahan. Jika terjadi setelah itu, maka tidak ada khiyar.
- b) Cacat (*‘aib*) tersebut harus ada pada barang yang diperjualbelikan dan barang tersebut masih berada di tangan penjual.
- c) Ketidaktahuan pembeli terhadap adanya cacat pada obyek (barang yang diperjualbelikan) ketika akad dan serah terima. Jika pembeli mengetahuinya ketika akad atau serah terima barang, maka tidak ada khiyar baginya, karena berarti dia rela dengan cacat tersebut secara tidak langsung.

---

<sup>58</sup> Ibid., 233.

- d) Tidak disyaratkan bebas dari cacat pada transaksi jual beli. Jika dalam jual beli telah disyaratkan, maka tidak ada khiyar bagi pembeli. Karena jika dia membebaskannya, maka dia telah menggugurkan haknya sendiri.
- e) Cacat pada barang yang diperjualbelikan tidak hilang sebelum adanya fasakh.
- f) Cacatnya tidak sedikit, sehingga bisa dihilangkan dengan mudah, seperti najis dalam baju yang bisa dicuci.
- g) Tidak mensyaratkan bebas dari cacat dalam jual beli.<sup>59</sup>
- h) Cacat tersebut tidak mungkin dihilangkan kecuali dengan susah payah. Apabila cacat bisa dihilangkan dengan mudah maka barang tidak perlu dikembalikan.
- i) Pada umumnya menurut adat kebiasaan, barang yang dijual terbebas dari cacat ('aib). Misalnya menurut adat kebiasaan apabila seseorang membeli sapi untuk dikembangbiakkan (sebagai pejantan) maka sapi tersebut harus sempurna, artinya tidak dikebiri. Dengan demikian, dikebiri dalam hal ini merupakan 'aib, sehingga sapi bisa di kembalikan karena sapi tersebut tidak memenuhi syarat sebagai pejantan. Akan tetapi, apabila untuk diambil dagingnya maka dikebiri bukan termasuk cacat ('aib).

#### 4) Gugurnya *Khiyar 'Aib*

Terdapat beberapa hal yang menyebabkan barang yang di

---

<sup>59</sup> Al-Zuhaily, "Al-fiqh al-Islami wa Adillatuh". Terjemah Abdul Hayyie al-kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, 211.

dalamnya terdapat cacat pada jual beli, dalam hal pengembalian atau retur menjadi terhalang. Adapun penghalang dari pengembalian atau retur tersebut diantaranya yang pertama yaitu:

- a) Pembeli rela dengan cacat barang setelah ia mengetahuinya.
- b) Pembeli membatalkan khiyar dengan jelas atau tidak.
- c) Rusaknya barang yang disebabkan oleh bencana alam, perbuatan barang tersebut, dan penggunaan pembeli.<sup>60</sup>

## 6. Kedudukan Khiyar Dalam Jual Beli

Hak khiyar (memilih) dalam jual beli, menurut Islam dibolehkan, apakah akan meneruskan jual beli atau membatalkannya, bergantung pada keadaan (kondisi) barang yang diperjualbelikan.

Menurut Abdurrahman al-Jaziri, kedudukan khiyar dalam jual beli menurut pandangan ulama fikih adalah disyariatkan atau dibolehkan, karena suatu keperluan yang mendesak dalam mempertimbangkan kemaslahatan masing-masing pihak yang melakukan transaksi jual beli.<sup>61</sup>

Pada prinsipnya, akad jual beli menjadi lazim apabila telah sempurna syarat dan rukunnya. Akan tetapi ada yang menyimpang dari prinsip-prinsip jual beli, seperti adanya khiyar.<sup>62</sup> Adanya khiyar disebabkan oleh akad jual beli yang sah. Namun tanpa khiyar maka tidak akan menghapus sahnya akad jual beli. Khiyar mempunyai hikmah yang tinggi, yaitu kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Allah mengizinkan khiyar sebagai alat pemupuk kemaslahatan antar sesama manusia dalam hal jual

<sup>60</sup> Ibid., 217.

<sup>61</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010), 98.

<sup>62</sup> Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 125.

beli dan penghindar dari perasaan dendam.

Hal tersebut disebabkan ada seorang pembeli barang atau menjualnya dalam keadaan terbungkus rapat. Tetapi setelah bungkus dibuka, barang tersebut tidak sesuai yang diinginkan pada saat akad sehingga salah satunya menyesali atas pembelian atau penjualan barang. Hal tersebut mengakibatkan dendam, dengki, dan kejahatan yang semuanya itu dilarang oleh agama Islam.<sup>63</sup>

Berdasarkan keterangan di atas, Allah memberikan kesempatan yang dapat menahan diri dan menentukan barangnya dalam suasana yang tenang agar ia tidak menyesal pada kemudian hari. Akan tetapi dalam hal ini ditentukan syarat-syarat yang dapat menjaga nilai-nilai perikatan agar pada kemudian hari tidak ditemukan alasan untuk merusak akad dan membatalkannya tanpa alasan sah.

---

<sup>63</sup> Ibid., 125.

**BAB III**

**PRAKTIK JUAL BELI PADA TOKO BAHAN BANGUNAN UD. SUMBER**

**AGUNG DESA CARAT KECAMATAN KAUMAN KABUPATEN**

**PONOROGO**

**A. Gambaran Umum UD. Sumber Agung**

1. Sejarah Singkat Berdirinya UD. Sumber Agung

Toko Bahan Bangunan UD. Sumber Agung milik Bapak Junaidi yang berdiri pada tanggal 14 Februari 2003 , beralamat di Dusun Kerun Ayu Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo. Toko tersebut didirikan oleh keluarga Bapak Junaidi. Toko ini salah satu toko yang menjual bahan bangunan dan menyediakan barang-barang kebutuhan bangunan seperti semen, besi, keramik, triplek, paku, kayu, penampung air dan lain-lainnya.

Awal mulanya saya membeli lahan kosong di dukuh Kerun Ayu, yang saya rasa cukup strategis. Kemudian saya mulai mendirikan toko yang bernama UD. Sumber Agung tepatnya pada tahun 2003, Mas. Dengan melihat peluang bisnis yang berkembang dilingkungan tersebut dan daya beli masyarakat yang meningkat serta didukung adanya partner bisnis yang kuat, akhirnya mampu berkembang sampai sekarang ini.<sup>64</sup>

Dalam usaha untuk membantu kelancaran operasional UD. Sumber Agung dalam hal pelayanan terhadap konsumen, UD. Sumber Agung membuka cabang toko baru yang berlokasi tidak jauh dari toko utama. Toko ini

---

<sup>64</sup> Wawancara dengan Junaidi (Pemilik Toko), 14 Mei 2017.

khusus menyediakan material untuk bahan lantai dan dinding dengan produk utama keramik dan batu alam.

Pada awalnya, saya dalam mengelola UD. Sumber Agung hanya memiliki karyawan dari keluarga saya sendiri Mas, yang terdiri dari istri, anak dan keponakan. Namun setelah mengalami peningkatan finansial, saya menarik karyawan dan karyawan dari lingkungan sekitar maupun luar daerah dan biasanya para karyawan tersebut yang mendatangi sendiri untuk melamar kerja.<sup>65</sup>

## 2. Lokasi UD. Sumber Agung

Toko bahan bangunan UD. Sumber Agung terletak dijalan Bayangkara (Utara Perempatan Kerun Ayu) desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo, dengan batas-batas sebagai berikut:

Tabel 1.1

Batas Wilayah UD. Sumber Agung

No.	Batas Wilayah	Desa	Kecamatan
1	Utara	Sukorejo	Sukorejo
2	Timur	Karanglo Lor	Sukorejo
3	Selatan	Gabel	Kauman
4	Barat	Sumoroto	Kauman

## 3. Permodalan UD. Sumber Agung

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pemilik toko, dapat diambil kesimpulan bahwa toko bahan bangunan UD. Sumber Agung di

---

<sup>65</sup> Ibid.

Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo memulai usahanya dengan modal pribadi dan pinjaman dana dari perbankan.

#### 4. Struktur Manajemen Pertokoan

Dari hasil wawancara penulis dengan pemilik toko, bahwasanya toko bahan bangunan UD. Sumber Agung di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo adalah usaha pribadi atau perorangan. Artinya UD. Sumber Agung tidak berada dibawah naungan lembaga persatuan dagang atau kemitraan dagang tertentu. Jadi pemilik toko mendirikan toko atas nama pribadinya. Adapun manajemen pertokoan UD. Sumber Agung adalah sebagai berikut :

- a. Pemilik Toko, bertindak mengawasi semua kegiatan di toko, mencatat transaksi jual beli, dan menyimpan arsip jual beli.
- b. Pelayan Toko, bertugas mengurus dan mengarahkan konsumen (pembeli) dalam memilih bahan bangunan yang akan dibeli.
- c. Kurir Toko, bertugas mengantar bahan bangunan ke alamat pembeli dan memindahkan barang dari truck (depan toko) ke dalam toko atau gudang untuk keperluan stock.

#### 5. Jenis Bahan Bangunan Yang Diperjual Belikan di UD. Sumber Agung

Adapun beberapa jenis bahan bangunan yang diperjual belikan di UD. Sumber Agung diantaranya sebagai berikut :

Tabel 1.2

#### Daftar Bahan-Bahan Bangunan

No.	Jenis Barang	Satuan
-----	--------------	--------

1	Semen	Zak
2	Keramik	Dos
3	Besi	Pcs
4	Cat	Kaleng
5	Dan Lain-lain	-

Masing-masing diantaranya adalah keramik yang dijual secara dus-dusan dengan isi 4 (empat) sampai 10 (sepuluh) lembar dan semen yang dijual per-zak dengan bobot 50kg (lima puluh kilo gram).

Harga barang tersebut berdasarkan jenis, motif, dan merk keramik diantaranya seperti Accura, Platinium, Arwana. Untuk pembelian Semen ada pembeli yang membeli secara eceran, yaitu satu zak semen tersebut dibuka bungkusnya kemudian ditimbang dan dijual secara kilogram. Khusus pembelian semen dengan sistem eceran ini tidak ada cacat barang yang tersembunyi karena semen dibuka ditoko penjual terlebih dahulu.

## **B. Gambaran Khusus UD. Sumber Agung**

### **1. Implementasi Akad Khiyar Dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo**

Mekanisme jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo menggunakan 3(tiga) macam akad, yaitu jual beli secara tunai (cash) dan dengan utang dan titip.

Pertama, akad jual beli secara tunai. Transaksi jual beli bahan bangunan secara tunai adalah jual yang paling umum diantara akad jual beli yang lain. Jual beli dianggap tunai apabila setelah terjadi akad jual beli dilanjutkan serah terima barang. Sedangkan pembayaran dilakukan langsung ditempat atau sebagian ditempat lalu dilunasi setelah barang dikirim sampai alamat konsumen.

Kebiasaan pembeli di UD. Sumber Agung tidak membeli secara hutang maupun titip. Hal ini merupakan bentuk kekhawatiran konsumen apabila di kemudian hari ada beberapa hal negatif yang kemungkinan bisa terjadi setelah bertransaksi. Dan juga budaya masyarakat di wilayah itu pada khususnya tidak biasa berhutang dan memilih membayarnya secara tunai atau cash.

Mekanisme jual beli bahan bangunan secara tunai yakni, konsumen membeli bahan bangunan dengan menyebutkan jenis, warna, ukuran, merk dan jumlah barang yang akan dibeli kepada penjual. Kemudian dilakukan pencatatan dalam nota pembelian berupa jenis-jenis barang yang dibeli. Setelah ditotal, uang langsung diserahkan oleh konsumen kepada penjual baik secara penuh ataupun sebagian dulu dan dilunasi setelah barang sampai di alamat konsumen. Penjual lalu menyuruh karyawannya untuk mengambil barang dan meletakkan barang kedalam kendaraan ekspedisi untuk dikirim ke alamat konsumen.

Contoh realita pada jual beli bahan bangunan secara tunai yakni, Bapak Heru membeli keramik dengan ukuran 40x40 cm yang berisi @ 6

(enam) pcs merk KOBIN sejumlah 100 (seratus)dos. Seharga Rp.55.000,- ( Lima puluh lima ribu rupiah ) per dos dengan total harga Rp.5.500.000,- ( Lima juta lima ratus ribu rupiah ) di toko UD. Sumber Agung. Bapak Heru membayar nota pembelian setelah itu penjual memberikan nota pelunasan sebagai barang bukti bahwa barang yang dibeli telah lunas dan siap untuk dikirim. Kemudian penjual memberikan transkrip nota pembelian kepada kurir pengiriman untuk segera dikirim kepada konsumen. Setelah itu barang itu dikirim kepada Bapak Heru yang beralamat yang tertera di nota pembelian.<sup>66</sup>

Kedua, akad jual beli secara utang. Sejak awal mula didirikan toko bangunan milik Bapak Junaidi menerima jual beli dengan sistem utang sebagai bentuk pelayanan tersendiri. Beberapa masyarakat yang pernah membeli dan masih dalam transaksi belum lunas membeli bahan bangunan di UD. Sumber Agung diantaranya Bapak Suwondo, Bapak Harto dan Bapak Sutrisno. Mereka memberikan keterangan yang berbeda-beda terkait pelaksanaan jual beli di UD. Sumber Agung tersebut. Dalam penjual bahan bangunan ke masyarakat, Bapak Junaidi mengaku bahwa sebagian masyarakat yang membutuhkan bahan bangunan dengan sistem mengutang yang mana bisa secepatnya mendirikan sebuah bangunan.

UD. Sumber Agung memiliki berbagai macam bahan bangunan yang dapat diperjualbelikan kepada masyarakat sekitar dengan sistem

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Heru (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung), 14 Mei 2017.

utang. Jadi penjual harus menerangkan sedetail mungkin kepada konsumen agar tidak terjadi kesalahpahaman antara penjual dan pembeli.

Transaksi jual beli di UD. Sumber Agung ini menurut bapak Suwondo yang berlangsung di Desa Carat menggunakan sistem utang yaitu suatu transaksi dimana bapak Suwondo membeli bahan bangunan di UD. Sumber Agung dengan tidak membayar lunas hanya sebagian saja tetapi dia mengambil bahan bangunan semuanya.<sup>67</sup>

Adapun menurut Bapak Harto yang membeli bahan bangunan di UD. Sumber Agung membeli bahan bangunan di UD. Sumber Agung dengan tidak membayar lunas hanya sebagian saja tetapi dia mengambil bahan bangunan semuanya.<sup>68</sup> Dalam prakteknya proses jual beli yang dilakukan oleh konsumen (pembeli) datang langsung ke tempat penjual (UD. Sumber Agung) yang berlokasi di Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo atau dengan menelepon penjual artinya konsumen tidak harus datang ke toko langsung (untuk pembeli yang membayar lunas dan barang diambil saat itu juga).

Ketiga, akad jual beli dengan sistem titip. Akad jual beli dengan sistem titip dalam transaksi di toko bahan bangunan UD. Sumber Agung juga dilayani. Meskipun secara rasio masih kalah dibanding kedua jenis akad diatas, baik itu tunai maupun secara utang. Mekanisme jual beli bahan bangunan secara titip yaitu pembeli datang ke toko, lalu memilih dan menentukan jenis, ukuran dan merk barang yang akan dibeli. Setelah

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung), 14 Mei 2017.

<sup>68</sup> Wawancara dengan Harto (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung), 16 Mei 2017.

itu pembeli akan membayarnya secara kontan atau tunai. Namun berbeda halnya dengan akad tunai, karena disini pembeli tidak meminta kepada penjual untuk mengirim barang yang sudah dibayar ke alamat rumahnya. Pembeli menitipkan terlebih dulu barang-barang tersebut dengan dalih untuk investasi pembangunan. Hal ini dikarenakan pembeli biasanya tidak mempunyai cukup modal untuk membuat langsung bangunan secara menyeluruh, sehingga dengan adanya sistem jual beli ini pembeli bisa membelinya secara berkala. Selain itu, pembeli biasanya sudah memprediksi akan terjadinya kenaikan harga terhadap barang-barang tersebut dikemudian hari, faktor tersebut juga mempengaruhi pembeli untuk memilih transaksi dengan akad ini.

Sedangkan dari pihak penjual, mendapatkan dampak positif dari akad ini dikarenakan penjual seperti mendapatkan pinjaman modal tanpa bunga. Menurut keterangan bapak Junaidi jual beli dengan sistem titip ini merupakan sebuah akad yang menguntungkan kedua belah pihak.

Jual beli ini merupakan simbiosis mutualisme, karena memberi kemudahan baik bagi saya, maupun konsumen. Meskipun tidak terlalu signifikan jumlahnya, namun pembeli yang memilih akad ini cenderung mengalami peningkatan. Karena sistem ini secara tidak langsung juga menjadi solusi bagi konsumen dengan modal terbatas yang ingin melakukan pembangunan secara berkala.<sup>69</sup>

Dari keterangan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam ketiga akad jual beli tersebut baik penjual maupun konsumen hanya bisa

---

<sup>69</sup> Wawancara dengan Junaidi (Pemilik Toko), 15 Mei 2017..

mengetahui kondisi barang dari luar saja, atau lebih jelasnya hanya mengetahui jenis, warna, merk dan beratnya. Sehingga penjual maupun konsumen sama-sama tidak bisa mengetahui ada atau tidaknya kecacatan dalam barang yang ditransaksikan, mereka juga tidak bisa memprediksi kuantitas kecacatan barang.

Kebiasaan yang sering terjadi secara terus menerus dalam situasi dan kondisi tertentu bisa dijadikan hukum, sama halnya pada transaksi jual beli yang ada di UD. Sumber Agung. Ada beberapa hal yang menjadi kebiasaan secara terus menerus sehingga menjadi hukum kebiasaan pada saat jual beli bahan bangunan. Kebiasaan tersebut dialami oleh pemilik toko, pembeli dan peraturan jual beli bahan bangunan di toko UD. Sumber Agung. Adapun penjelasan dari ketiga kebiasaan tersebut antara lain:

#### 1) Kebiasaan yang Dialami Oleh Pemilik Toko

- a) Bahan bangunan yang dijual oleh pemilik toko tidak semuanya normal dan tidak semuanya cacat. Karena pemilik toko membeli atau order barang dari pabrik atau suplier di berbagai wilayah seperti Surabaya, Kediri, Solo dan beberapa kota lain dengan kondisi barang sudah dikemas berbentuk dos-dosan atau zak-zakan. Dalam hal ini pemilik toko hanya mengetahui bentuk, jenis, dan merk (kondisi luar). Sehingga kapasitas cacat pada

barang tidak diketahui oleh pemilik toko bahan bangunan di UD. Sumber Agung.<sup>70</sup>

- b) Pemilik toko tidak bisa me retur di pabrik atau suplier apabila barang ditoko terdapat cacat. Karena pihak pabrik menganggap barang yang dikirim sudah memenuhi spesifikasi sesuai permintaan atau orderan pemilik toko. Bila terjadi kerusakan dalam proses pengiriman barang, itu menjadi tanggung jawab dari karyawan pabrik bagian pengiriman. Yakni kesalahan karyawan dalam proses penataan dan pengiriman barang sehingga barang mengalami cacat. Karena kondisi barang yang terbungkus karton sehingga menyebabkan pemilik toko kesulitan dalam mengecek kondisi barang tersebut cacat atau tidak. Selain itu pemilik toko juga harus bisa membuktikan dengan menunjukkan kondisi barang yang rusak tersebut. Klaim akan hal itu juga harus dilakukan sebelum penanda tanganan faktur pembelian. Klaim yang dilakukan setelah penanda tanganan faktur dianggap tidak sah.
- c) Apabila barang tersebut cacat berat,terutama barang kemasan maka barang tersebut menjadi tidak layak jual dan hanya akan tertimbun di dalam gudang sehingga pemilik toko menjadi pihak yang sangat dirugikan dalam hal ini.<sup>71</sup>

## 2) Kebiasaan yang Dialami Oleh Konsumen

---

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Ibid.

Pada umumnya konsumen melakukan transaksi jual beli dengan akad biasa tanpa di barengi dengan akad tambahan berupa perjanjian semacam garansi. Hal ini dikarenakan atas dasar kebiasaan dan adanya kepercayaan yang tinggi dari konsumen terhadap pemilik toko. Namun setelah barang kemasan tersebut dibuka ketika hendak dilakukan tahap pemasangan, ada beberapa diantara konsumen yang mengaku menemukan adanya cacat (rusak) dalam barang kemasan tersebut.<sup>72</sup> Apabila hal itu terjadi maka konsumen akan berusaha untuk meminta retur kepada pemilik toko, meskipun hal itu seharusnya merupakan resiko dari transaksi jual beli yang tidak ada kesepakatan tambahan ketika pelaksanaan akad.

- a) Pada pembelian bahan bangunan, umumnya konsumen tidak mendapat adanya cacat dalam produk. Namun dalam beberapa kasus tertentu, terutama dalam produk kemasan seperti semen dan keramik seringkali konsumen mengeluhkan adanya kerusakan (cacat) dalam beberapa produk yang biasanya dibeli dalam partai besar.
- b) Barang yang sudah dibeli konsumen maka sepenuhnya adalah milik dari konsumen, artinya pemilik toko tidak menerima

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung), 14 Mei 2017.

retur apabila terjadi rusak atau cacat terhadap barang yang sudah dibeli tersebut.<sup>73</sup>

3) Peraturan jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung :

a) Pada umumnya jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung lazimnya jual beli biasa tanpa disertai dengan adanya perjanjian secara tertulis terhadap akad yang menunjukkan “barang yang sudah dibeli boleh/tidak boleh di retur” apabila terdapat kerusakan atau cacat dalam produk tersebut. Penjual maupun pembeli melakukan ijab qabul dengan jelas secara lisan berdasarkan akad jual beli bahan bangunan baik itu dengan sistem pembayaran cash ataupun pesanan. Pembeli tidak secara langsung meminta kepada pemilik toko untuk meretur barang apabila terdapat cacat. Dalam akad jual beli bahan bangunan adanya cacat dalam barang yang sudah dibeli adalah hal lumrah yang biasanya sudah di toleransi oleh pembeli.<sup>74</sup>

b) Mayoritas pembeli dapat memahami resiko dari pembelian bahan bangunan utamanya barang kemasan apabila terdapat kerusakan (cacat). Hal ini dikarenakan pemahaman bahwa pemilik toko dan juga pembeli tentu kesulitan dalam menganalisa kondisi barang terbungkus dalam karton atau sejenisnya. Selain itu proses pengiriman barang dari pabrik

---

<sup>73</sup> Ibid.

<sup>74</sup> Wawancara dengan Junaidi (Pemilik Toko), 15 Mei 2017..

yang berada jauh dari luar kota tentu berimplikasi dapat menyebabkan kerusakan barang di perjalanan. Resiko kerusakan bisa juga terjadi ketika proses penataan oleh kurir baik itu ketika di dalam gudang maupun ketika dalam kendaraan saat proses pengiriman. Sehingga menjadi hal yang sangat wajar apabila ditemukan kerusakan atau cacat dalam produk bahan bangunan yang dibeli oleh konsumen.<sup>75</sup>

c) Mayoritas pembelian yang dilakukan konsumen bahan bangunan adalah dalam jumlah besar, sehingga potensi akan jumlah barang yang rusak tentu juga demikian. Dalam hal jumlah cacat barang banyak pemilik toko bisa saja menolak retur dari pembeli dengan alasan jual beli telah sesuai dengan akad yang sah dan hal itu merupakan bagian dari resiko konsumen bahan bangunan terutama untuk barang-barang dalam kemasan. Namun apabila pemilik toko menerima retur terhadap barang yang rusak tersebut hal ini merupakan asas *ta'awun* atau tolong menolong yang diberikan penjual kepada pembeli berupa retur dengan tujuan merawat pembeli agar menjadi pelanggan tetap.<sup>76</sup>

d) Dalam hal menerima retur (cacat) pemilik toko melihat pada 3 (tiga) kondisi. Pertama pembeli sebagai pelanggan tetap lebih dari 1 (satu) tahun, jadi bagi pelanggan baru jika mendapati

---

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Ibid.

cacat pada barang yang sudah dibeli tidak mendapatkan hak khiyar. Kedua, pembelian yang dilakukan konsumen dalam skala besar yang biasanya dilakukan oleh badan usaha. Ketiga, apabila jumlah kerusakan cukup banyak yang kemungkinan besar sudah terjadi ketika barang belum dikirim ke alamat konsumen.

Akan tetapi keempat karakter tersebut tidak diumumkan oleh pemilik toko, namun hanya merupakan acuan yang menjadi pengambilan keputusan dari pemilik toko apabila ada klaim retur dari konsumen. Hal tersebut juga bisa menjadi sebuah kesepakatan tertutup antar para pihak berdasarkan kebiasaan yang berlaku dalam transaksi jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung.<sup>77</sup>

## **2. Eksistensi Hak Khiyar ‘Aib Pembeli Menurut Hukum Islam Dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo**

Dalam pelaksanaan akad khiyar pada jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo, dalam melaksanakan ijab dan qabul pada transaksi jual beli dilaksanakan dengan jelas yakni secara lisan berdasarkan jual beli tunai

---

<sup>77</sup> Ibid.

maupun hutang.<sup>78</sup> Pembeli tidak secara meminta secara langsung penjual untuk me-retur barang apabila terdapat cacat atau kerusakan. Tetapi pembeli sudah bertoleransi apabila terdapat cacat atau kerusakan setiap pembelian barang dalam kemasan secara partai besar. Adapun cacat atau kerusakan yang biasanya diterima oleh pembeli misalnya, pecah sebagian dalam produk jenis keramik yang terbungkus dalam karton. Lalu cacat dalam produk jenis semen yang sudah menggumpal (membatu) sehingga tidak maksimal pemakaiannya, serta beberapa kasus lainnya.

Praktik khiyar dalam jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung yang di alami oleh pembeli barang kemasan yang didalamnya terdapat kemungkinan cacat berat. Dalam hal ini pembeli yang mendapat cacat berat pada barang yang telah dibeli memiliki hak untuk khiyar.<sup>79</sup> Dalam hukum Islam khiyar ini termasuk dalam *khiyar 'aib*, karena syarat ditetapkannya *khiyar 'aib* harus memenuhi kriteria berikut:

- a. Adanya cacat pada waktu jual beli atau setelahnya sebelum terjadinya penyerahan. Jika terjadi setelah itu, maka tidak ada khiyar.
- b. Cacat (*'aib*) harus ada pada barang yang diperjual belikan dan barang tersebut masih berada ditangan (hak milik) penjual.
- c. Ketidaktahuan pembeli terhadap adanya cacat pada barang ketika akad dan serah terima. Ketika pembeli mengetahuinya (*'aib*) ketika setelah akad serah terima barang, maka tidak ada khiyar baginya. Karena hal tersebut secara tidak langsung menunjukkan kerelaan pihak pembeli

---

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung), 14 Mei 2017.

menerima cacat barang dalam akad tersebut.

- d. Secara kuantitas jumlah cacat tidak sedikit.
- e. Cacat pada barang tidak bisa hilang sebelum dilakukan fasakh.
- f. Cacat tersebut tidak dapat dihilangkan atau diperbaiki meski dengan susah payah. Apabila cacat tersebut bisa diperbaiki dengan mudah maka tidak perlu barang tersebut di kembalikan (khiyar).

Dalam realita yang terjadi apabila pembeli mendapatkan cacat ringan dalam jumlah barang yang dibeli maka pembeli biasanya bertoleransi. Namun apabila pembeli mendapat cacat berat yang biasanya rusak dalam jumlah banyak maka mempertimbangkan untuk meminta hak khiyar kepada pemilik toko.<sup>80</sup>

Selain itu terkait dengan penjual menerima retur cacat berat dari pembeli ada dua hal yang dipertimbangkan oleh pemilik toko. Pertama, apabila konsumen atau pembeli tersebut masih baru yang artinya masih belum menjadi pelanggan tetap selama satu tahun atau menurut kriteria waktu sesuai kebijakan pemilik toko. Maka penjual dalam hal ini tidak bisa menerima retur yang di ajukan oleh pembeli terhadap cacat berat tersebut. Kedua, apabila pembeli tersebut sudah berlangganan kepada toko lebih dari satu tahun maka pemilik toko menerima retur tersebut meskipun tidak semuanya dapat diklaim. Hal ini dilakukan oleh pemilik toko dalam rangka untuk menjaga dan merawat konsumen yang telah setia membeli bahan bangunan di tokonya. Dan hal ini merupakan asas tolong menolong

---

<sup>80</sup> Ibid.

(*ta'awun*) yang penjual berikan kepada pembeli. dan kedua hal tersebut diatas memang tidak di publikasikan oleh penjual karena sudah merupakan hal yang lazim dalam jual beli bahan bangunan.<sup>81</sup>

Adapun contoh realita yang terjadi yaitu kasus yang pertama adalah transaksi yang terdapat cacat berat dari jual beli bahan bangunan jenis keramik yang dialami oleh Suwondo. Suwondo datang ke toko bahan bangunan UD. Sumber Agung untuk membeli keramik lantai merk PLATINUM ukuran 40x40 cm sebanyak 100 dos (karton)seharga total Rp 5.400.000,00 ( Lima Juta Empat Ratus Ribu Rupiah). Kemudian setelah barang di distribusikan ke alamat pembeli, ketika dalam proses pemasangan, ternyata Suwondo menemukan cacat keramik berupa pecah sebagian sebanyak 15 (lima belas) karton. Dirasa mendapat cacat pada keramik yang telah dibayar dengan cash, kemudian Suwondo mendatangi toko untuk me retur keramik tersebut karena tidak mau merugi. Namun penjual menolak retur tersebut dengan alasan penjual akan merugi dalam hal ini, karena pabrik (produsen) dari barang jenis keramik tersebut tidak menerima retur keramik dari agen atau toko.<sup>82</sup>

Toko mengklaim tidak bisa memberikan retur Mas, tapi setelah saya yakinkan akhirnya toko me retur barang tersebut dengan syarat barang yang rusak yang benar-benar tidak bisa dipakai, kalau hanya rusak kecil toko tidak bisa mengganti karena masih bisa dipakai. Penjual mengklaim sebenarnya tidak ada retur untuk barang tersebut, karena saya pelanggan lama dan pembelian lumayan banyak

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan Junaidi (Pemilik Toko),15 Mei 2017.

<sup>82</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung),14 Mei 2017.

sehingga bisa meretur walaupun hanya terbatas. Soalnya dari pabrik juga tidak ada retur untuk barang tersebut.<sup>83</sup>

Pada realita kedua, seorang pembeli bernama Suharto. Telah membeli semen merk HOLCIM dengan ukuran berat 50 kg (lima puluh kilogram) sebanyak 200 zak, dengan kalkulasi harga Rp 10.400.000,00 (Sepuluh Juta Empat Ratus Ribu Rupiah). Setelah pemakaian sekitar 70 zak, Suharto menemukan ada 5 zak yang berisi semen yang sudah membatu. Suharto berfikir barangkali ada lagi semen yang belum dibuka dan terdapat cacat yang serupa. Kemudian Suharto meminta retur kepada penjual, namun penjual menolak dengan alasan penjual hanya menjual semen apa adanya sejak dari supplier, sehingga penjual tidak mau tahu apabila ada kerusakan (cacat) di dalamnya.<sup>84</sup>

Kemarin membeli semen 200 zak tapi setelah dibuka ada yang sudah membatu sekitar 5 zak. Saya sudah mencoba untuk me retur kepada penjual, tetapi pihak toko menolaknya mas, dengan alasan penjual hanya menjual semen apa adanya sejak dari supplier, sehingga penjual tidak mau tahu apabila ada kerusakan (cacat) di dalamnya. Tetapi tidak apa-apa Mas, soalnya masih bisa digunakan untuk mengecor, tapi kalau untuk memplester tidak bisa. Sempat juga waktu membeli barang lagi sambil menanyakan apa bisa diretur jawaban nya tidak.<sup>85</sup>

Dalam penentuan khiyar, dalam realita tersebut antara penjual dan pembeli telah menentukan khiyar dan model jual beli yang disepakati bersama. Adapun khiyar dan model jual beli yang telah mereka tentukan

---

<sup>83</sup> Ibid.

<sup>84</sup> Wawancara dengan Suharto (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung),16 Mei 2017.

<sup>85</sup> Ibid.

dalam jual beli bahan bangunan pada UD. Sumber Agung adalah merujuk pada adat jual beli yang lazimnya terjadi di pertokoan bahan bangunan di Ponorogo. Adapun penentuan khiyar dalam akad tersebut tidak disebutkan secara lisan, namun antara keduanya sudah paham bahwa jual beli yang mereka lakukan merupakan model jual beli yang merujuk pada adat jual beli bahan bangunan disana.

Model transaksi jual beli bahan bangunan diatas adalah adat kebiasaan yang terjadi di UD. Sumber Agung Desa Carat kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo, hal ini sesuai dengan salah satu kaidah fiqh yang menjelaskan bahwa adat kebiasaan dapat dijadikan hukum. Sehingga jual beli bahan bangunan yang dilakukan mempunyai payung hukum yaitu adat jual beli bahan bangunan.

Dalam hal hak khiyar pembeli, Islam memberikan hak khiyar terhadap adanya cacat berat pada barang (*khiyar 'aib*) yang dibeli oleh pembeli meskipun tidak disyaratkan. Artinya tidak ada pengkhususan bagi pembeli untuk menerima hak khiyar terhadap cacat barang, dengan ketentuan adanya cacat tersebut bukan merupakan ulah dari pembeli. karena pada saat transaksi jual beli bahan bangunan jenis kemasan seperti keramik telah tersegel dalam karton sehingga penjual dan pembeli tidak bisa melihat adanya cacat didalamnya. Disamping itu, dalam jual beli bahan bangunan jenis barang kemasan yang pembeliannya partai besar, tidak ada cukup waktu dan tenaga untuk membuka dan mengecek dan melihat kondisi barang secara langsung.

Dilihat dari sisi konsumen, pembeli mengalami kerugian karena mendapat cacat berat pada bahan bangunan. Seperti contoh yang dialami Suwondo ketika membeli keramik dan hendak memasangnya, dia mengatakan bahwa apabila dia sudah mengukur jumlah pembelian sesuai dengan ukuran lantai dirumahnya, sehingga jika tidak bisa di retur maka dia harus membeli sejumlah keramik yang cacat tersebut. Dan dia mempertimbangkan hal ini kepada penjual supaya mendapatkan retur<sup>86</sup>.

Kasus ini merupakan kasus transaksi jual beli bahan bangunan yang diluar dari adat kebiasaan pada umumnya. Karena pada umumnya disetiap jual beli keramik dalam jumlah besar pembeli hanya mendapat cacat ringan berupa pecah sebagian kecil dari sejumlah barang yang dibeli. Namun pada kasus itu pembeli mengalami cacat yang berat dalam pembelian.

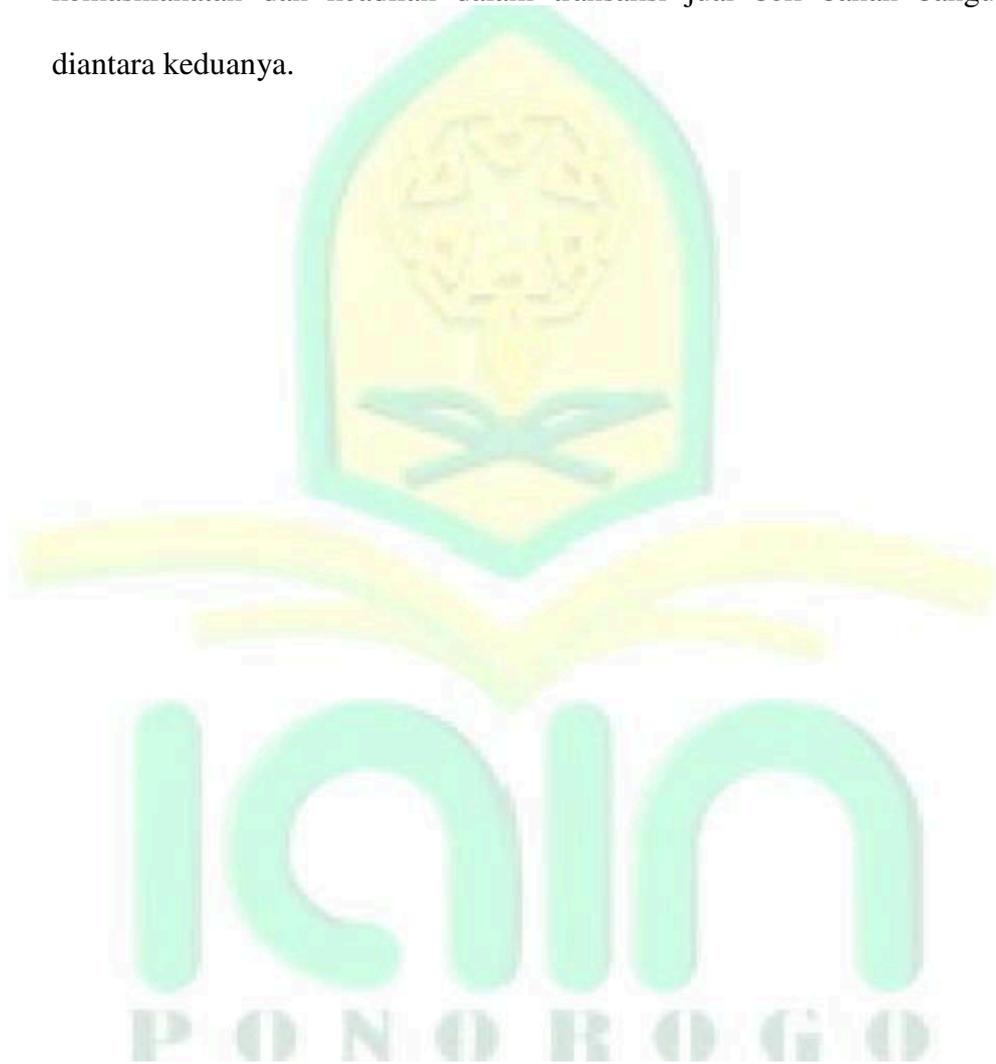
Dalam kasus diatas apabila ditelaah secara fikih formal yakni sah karena tidak menggugurkan akad jual beli. Ada atau tidaknya khiyar dalam jual beli tidak menghapus keabsahan dari jual beli. Adanya khiyar disebabkan oleh adanya jual beli yang sah. Tujuan diadakannya khiyar adalah untuk kemaslahatan kedua belah pihak dalam bidang jual beli. Sehingga tidak ada penyesalan antara keduanya dikemudian hari.

Adapun bentuk pengaplikasian dari fikih moral dalam jual beli adalah diadakannya khiyar 'aib bagi pembeli dalam bentuk retur pada cacat berat untuk pembelian barang kemasan (bahan bangunan) yang di realisasikan oleh penjual. Karena hak *khiyar 'aib* dalam hukum Islam diperuntukkan

---

<sup>86</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung),14 Mei 2017.

bagi pembeli secara umum, artinya tidak membedakan apakah pembeli baru maupun pembeli lama, atau pengkhususan dalam hal kecacatan bahan bangunan. Dengan hal ini dalam jual beli bahan bangunan, kerugian dan keuntungan ditanggung oleh penjual dan pembeli. sehingga tercapai kemashlahatan dan keadilan dalam transaksi jual beli bahan bangunan diantara keduanya.



**BAB IV**

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK KHIYAR DALAM**

**JUAL BELI BAHAN BANGUNAN**

**DI UD. SUMBER AGUNG DESA CARAT KECAMATAN KAUMAN**

**KABUPATEN PONOROGO**

**A. Analisis Akad Khiyar dalam Jual Beli Bahan Bangunan di UD. Sumber Agung**

Seorang pelaku akad memiliki hak khiyar (hak pilih) melanjutkan akad atau tidak. Hukum asal jual beli adalah mengikat (lazim), karena tujuan jual beli adalah memindahkan kepemilikan. Syariat menetapkan hak khiyar dalam jual beli sebagai bentuk kasih sayang terhadap kedua pelaku akad.<sup>87</sup>

Berdasarkan wawancara dengan pemilik toko dalam jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung, terdapat beberapa hal terkait praktik khiyar:

1. Jual beli bahan bangunan di UD Sumber Agung lazimnya jual beli biasa tanpa disertai dengan adanya perjanjian secara tertulis terhadap akad yang menunjukkan “barang yang sudah dibeli boleh/tidak boleh di retur”

---

<sup>87</sup> Wahbah al-Zuhaily, *Al-fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Terjemah Abdul Hayyie al kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, 181.

apabila terdapat kerusakan atau cacat dalam produk tersebut.<sup>88</sup>

2. Penjual maupun pembeli melakukan ijab qabul dengan jelas secara lisan berdasarkan akad jual beli bahan bangunan baik itu dengan sistem pembayaran cash ataupun pesanan.<sup>89</sup>
3. Pembeli tidak secara langsung meminta kepada pemilik toko untuk meretur barang apabila terdapat cacat.<sup>90</sup>
4. Dalam akad jual beli bahan bangunan adanya cacat dalam barang yang sudah dibeli adalah hal lumrah yang biasanya sudah di toleransi oleh pembeli.<sup>91</sup>

Berdasarkan wawancara dengan konsumen dalam jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung, terdapat beberapa hal terkait praktik khiyar:

1. Mayoritas pembeli dapat memahami resiko dari pembelian bahan bangunan utamanya barang kemasan apabila terdapat kerusakan (cacat).<sup>92</sup>
2. Mayoritas pembelian yang dilakukan konsumen bahan bangunan adalah dalam jumlah besar, sehingga potensi akan jumlah barang yang rusak tentu juga demikian.<sup>93</sup>
3. Dalam hal jumlah cacat barang banyak pemilik toko bisa saja menolak retur dari pembeli dengan alasan jual beli telah sesuai dengan akad yang sah dan hal itu merupakan bagian dari resiko konsumen bahan bangunan

---

<sup>88</sup> Wawancara dengan Junaidi (Pemilik Toko),14 Mei 2017.

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> Ibid.

<sup>91</sup> Ibid.

<sup>92</sup> Wawancara dengan Suharto (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung),15 Mei 2017.

<sup>93</sup> Ibid.

terutama untuk barang-barang dalam kemasan.<sup>94</sup>

4. Dalam hal pemilik toko menerima retur terhadap barang yang rusak tersebut hal ini merupakan asas *ta'awun* atau tolong menolong yang diberikan penjual kepada pembeli berupa retur dengan tujuan merawat pembeli agar menjadi pelanggan tetap.<sup>95</sup>

Berdasarkan hal tersebut diatas, dalam jual beli bahan bangunan di UD Sumber Agung telah menerapkan akad khiyar, dengan realisasinya yaitu antara penjual dan pembeli sepakat untuk memilih tetap melanjutkan akad jual beli meskipun ada cacat/ rusak dalam bahan bangunan yang diperjual belikan.

Hal tersebut telah sesuai dengan syarat-syarat untuk terpenuhinya akad khiyar, yaitu:

1. Hak khiyar hanya berlaku pada transaksi jual beli.<sup>96</sup> Hal ini sudah sesuai dengan unit usaha UD Sumber Agung yang merupakan toko yang melayani jual beli bahan bangunan.
2. Terjadinya pertukaran barang dalam suatu majelis,<sup>97</sup> yaitu penjual menukar barang yang cacat dengan barang yang normal. Meskipun dalam hal ini pihak penjual masih mempertimbangkan beberapa hal. Pertama, pembeli sebagai pelanggan tetap lebih dari 1 (satu) tahun, jadi bagi pelanggan baru jika mendapati cacat pada barang yang sudah dibeli tidak mendapatkan hak khiyar. Kedua, pembelian yang dilakukan konsumen dalam skala

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung),14 Mei 2017.

<sup>95</sup> Ibid.

<sup>96</sup> Al-Zuhaily, "Al-fiqh al-Islami wa Adillatuh". Terjemah Abdul Hayyie al-kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Jilid 5, 228.

<sup>97</sup> Ibid.

besar yang biasanya dilakukan oleh badan usaha. Ketiga, apabila jumlah kerusakan cukup banyak yang kemungkinan besar sudah terjadi ketika barang belum dikirim ke alamat konsumen.

3. Adanya kerusakan yang melekat pada barang tersebut merugikan salah satu pihak yang mengadakan akad jual beli.<sup>98</sup> Mayoritas pembelian yang dilakukan konsumen bahan bangunan adalah dalam jumlah besar, sehingga potensi akan jumlah barang yang rusak tentu juga demikian. Dalam hal jumlah cacat barang banyak pemilik toko bisa saja menolak retur dari pembeli dengan alasan jual beli telah sesuai dengan akad yang sah dan hal itu merupakan bagian dari resiko konsumen bahan bangunan terutama untuk barang-barang dalam kemasan. Tentu saja hal ini bisa merugikan salah satu pihak.
4. Adanya perjanjian atau kerelaan antara kedua belah pihak yang mengadakan perikatan dalam menetapkan akad baru.<sup>99</sup> Unsur kerelaan disini sangatlah penting, karena berdasarkan pemahaman pemilik toko dan juga pembeli tentu kesulitan dalam menganalisa kondisi barang terbungkus dalam karton atau sejenisnya. Selain itu proses pengiriman barang dari pabrik yang berada jauh dari luar kota tentu berimplikasi dapat menyebabkan kerusakan barang di perjalanan. Resiko kerusakan bisa juga terjadi ketika proses penataan oleh kurir baik itu ketika di dalam gudang maupun ketika dalam kendaraan saat proses pengiriman. Sehingga menjadi hal yang

---

<sup>98</sup> Ibid.

<sup>99</sup> Ibid.

sangat wajar apabila ditemukan kerusakan atau cacat dalam produk bahan bangunan yang dibeli oleh konsumen.

5. Objek akad bisa ditentukan fisiknya dengan penentuan.<sup>100</sup> Dalam hal ini, UD Sumber Agung menentukan bahan bangunan yang dapat di retur hanya sebatas barang-barang kemasan yang memang sulit untuk menganalisa adanya kecacatan didalamnya.

Berdasarkan analisa menurut hukum Islam, implementasi akad khiyar dalam jual beli bahan bangunan di UD Sumber Agung, telah sesuai dengan hukum Islam. Selain itu dengan melihat data-data dilapangan yang di sesuaikan dengan teori, akad khiyar dalam jual beli bahan bangunan di UD Sumber Agung dapat digolongkan sebagai akad *khiyar 'aib*.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Eksistensi Hak Khiyar 'Aib Pembeli Dalam Jual Beli Bahan Bangunan Di UD. Sumber Agung**

Khiyar *'aib* adalah suatu bentuk khiyar untuk meneruskan atau membatalkan jual beli karena adanya cacat pada barang yang di beli, meskipun tidak di syartkan khiyar.<sup>101</sup> Adapun *'aib* ini ada dua macam, yaitu:

1. *'Aib* karena perbuatan manusia, sebuah bentuk kecacatan transaksi yang sengaja dilakukan manusia (penjual) dengan tujuan mengecoh pembeli.
2. *'Aib* karena pembawaan dari alam, *'aib* seperti ini dibagi menjadi dua. Pertama zhahir (kelihatan), seperti dalam hal ini pecahnya barang non kemasan seperti casiboard. Kedua batin (tidak terlihat), seperti dalam hal

---

<sup>100</sup> Ibid.

<sup>101</sup> Ahmad Wardi Muslich, Fiqih Mu`amalah, (Jakarta: Amzah, 2010), 232.

cacat pada barang yang diperjual belikan secara kemasan.

Dalam hukum Islam syarat ditetapkannya *khiyar 'aib* harus memenuhi kriteria berikut:

- g. Adanya cacat pada waktu jual beli atau setelahnya sebelum terjadinya penyerahan. Jika terjadi setelah itu, maka tidak ada khiyar.
- h. Cacat (*'aib*) harus ada pada barang yang diperjual belikan dan barang tersebut masih berada ditangan (hak milik) penjual.
- i. Ketidak tahuan pembeli terhadap adanya cacat pada barang ketika akad dan serah terima. Ketika pembeli mengetahuinya (*'aib*) ketika setelah akad serah terima barang, maka tidak ada khiyar baginya. Karena hal tersebut secara tidak langsung menunjukkan kerelaan pihak pembeli menerima cacat barang dalam akad tersebut.
- j. Secara kuantitas jumlah cacat tidak sedikit.
- k. Cacat pada barang tidak bisa hilang sebelum dilakukan fasakh.
- l. Cacat tersebut tidak dapat dihilangkan atau diperbaiki meski dengan susah payah. Apabila cacat tersebut bisa diperbaiki dengan mudah maka tidak perlu barang tersebut di kembalikan (*khiyar*).

Dasar hukum penentuan hak khiyar *'aib* bagi pembeli sesuai dengan hadis Rasulullah SAW:

الْمُسْلِمُ أَخُو الْمُسْلِمِ لَا يَحِلُّ لِمُسْلِمٍ بَاعَ مِنْ أَخِيهِ بَيْعًا وَفِيهِ عَيْبٌ إِلَّا بَيَّنَّهُ لَهُ.  
(رواه بن ماجه عن عقبه بن عار)

*Artinya:* “Dari ‘Uqbah ibnu ‘Amir Al-Juhani ia berkata: saya mendengar Rasulullah berkata: ,Seorang muslim adalah saudaranya muslim yang lain, tidak halal bagi seorang muslim apabila menjual barang jualan kepada saudaranya yang di dalamnya ada cacatnya melainkan ia harus

menjelaskan (memberitahukan) *kepadanya*.<sup>102</sup>

Dalam hal hak khiyar pembeli, UD. Sumber Agung telah menerapkan sesuai hukum Islam, dengan memberikan hak khiyar terhadap adanya cacat berat pada barang (*khiyar 'aib*), yang dibeli oleh pembeli meskipun tidak disyaratkan. Artinya tidak ada pengkhususan bagi pembeli untuk menerima hak khiyar terhadap cacat barang, dengan ketentuan adanya cacat tersebut bukan merupakan ulah dari pembeli. Karena pada saat transaksi jual beli bahan bangunan jenis kemasan seperti keramik telah tersegel dalam karton sehingga penjual dan pembeli tidak bisa melihat adanya cacat didalamnya. Disamping itu, dalam jual beli bahan bangunan jenis barang kemasan yang pembeliannya partai besar, tidak ada cukup waktu dan tenaga untuk membuka dan mengecek dan melihat kondisi barang secara langsung.

Dilihat dari sisi konsumen, pembeli di UD. Sumber Agung mengalami kerugian karena mendapat cacat berat pada bahan bangunan. Seperti contoh yang dialami Suwondo ketika membeli keramik dan hendak memasangnya, dia mengatakan bahwa apabila dia sudah mengukur jumlah pembelian sesuai dengan ukuran lantai dirumahnya, sehingga jika tidak bisa di retur maka dia harus membeli sejumlah keramik yang cacat tersebut. Dan dia mempertimbangkan hal ini kepada penjual supaya mendapatkan retur.<sup>103</sup>

Dalam kasus diatas apabila ditelaah secara fikih formal yakni sah karena tidak menggugurkan akad jual beli. Ada atau tidaknya khiyar dalam jual beli tidak menghapus keabsahan dari jual beli. Adanya khiyar disebabkan oleh

---

<sup>102</sup> Ibid., 233.

<sup>103</sup> Wawancara dengan Suwondo (Pembeli di Toko UD. Sumber Agung), 14 Mei 2017.

adanya jual beli yang sah. Tujuan diadakannya khiyar adalah untuk kemaslahatan kedua belah pihak dalam bidang jual beli, sehingga tidak ada penyesalan antara keduanya dikemudian hari.

Namun melihat keadaan pembeli yang mengalami kerugian dalam transaksi jual beli partai besar. Akankah hukum Islam dalam hal ini jual beli berakhir sampai disini? Dan membiarkan pembeli mengalami kerugian. Apakah tidak ada jalan keluar yang solutif untuk kasus diatas?

Mengingat hukum islam merupakan hukum yang fleksibel, elastis dan adil. Maka secara fikih moral, jual beli tersebut menjadi rusak atau tercela. Karena salah satu dari keduanya mengalami kerugian yang besar. Sedangkan dalam Islam diajarkan bahwa berdagang dan berniaga hendaklah dengan cara-cara yang baik, sehingga jual beli yang dihasilkan tidak bathil. Yakni dengan adanya asas kerelaan, berupa suka sama suka diantara individu yang bertransaksi. Hal ini sesuai yang dijelaskan dalam Al Qur'an Surah An Nisa ayat 29, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

*Artinya:* "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu"<sup>104</sup>.

Adapun bentuk pengaplikasian dari fikih moral dalam jual beli serta dalil Al Qur'an tersebut yang dilakukan UD. Sumber Agung, yaitu diadakan

<sup>104</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an*, 83.

khiyar 'aib bagi pembeli dalam bentuk retur pada cacat berat pada barang kemasan bahan bangunan yang di realisasikan oleh penjual. karena hak khiyar 'aib dalam hukum Islam diperuntukkan bagi pembeli secara umum, artinya tidak membedakan apakah pembeli baru maupun pembeli lama, atau pengkhususan dalam hal kecacatan bahan bangunan. Dengan hal ini dalam jual beli bahan bangunan, kerugian dan keuntungan ditanggung oleh penjual dan pembeli. Sehingga tercapai kemashlahatan dan keadilan dalam transaksi jual beli bahan bangunan diantara keduanya.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pemahaman yang bersumber dari penelusuran penulis terhadap kajian pelaksanaan khiyar dalam jual beli di UD. Sumber Agung, dapat diambil beberapa kesimpulan untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

Pertama, implementasi akad khiyar dalam transaksi jual beli di UD. Sumber Agung telah sesuai dengan hukum Islam, karena telah memenuhi syarat-syarat dalam akad khiyar *'aib*. Transaksi jual beli bahan bangunan di UD. Sumber Agung telah terjadi pertukaran barang yang cacat dengan barang yang normal. Adapun kerusakan barang tersebut bersifat permanen dalam objek yang diperjual belikan, sehingga ada persamaan persepsi antara penjual dan pembeli untuk menetapkan akad khiyar. Objek ganti rugi pada akad khiyar, ditentukan sesuai kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.

Kedua, eksistensi hak *khiyar 'aib* dalam jual beli di UD. Sumber Agung masih berlaku dan dilaksanakan sesuai dengan hukum Islam. Para pembeli diberi ganti rugi ketika terjadi cacat berat pada barang dalam kemasan yang telah dibeli sebagai bentuk asas *ta'awun* (tolong menolong). Hal ini karena hak *khiyar 'aib* dalam hukum Islam diperuntukkan bagi pembeli secara umum, artinya tidak membedakan apakah pembeli baru maupun pembeli lama, atau

pengkhususan dalam hal kecacatan barang. Dengan hal ini dalam jual beli bahan bangunan, kerugian dan keuntungan ditanggung bersama. Sehingga tercapai kemashlahatan dan keadilan dalam transaksi jual beli bahan bangunan diantara keduanya.

## **B. Saran-Saran**

Kesimpulan akhir yang dapat dicapai oleh penyusun bukanlah kebenaran yang mutlak, akan tetapi masih dibutuhkan banyak lagi pertimbangan dan perbaikan. Akan tetapi hal terbaik yang penyusun berikan terhadap penelitian ini, berikut saran-saran yang dapat diberikan:

### **1. Bagi penjual**

Pedagang hendaknya berlaku jujur kepada setiap pembeli. Apabila ada cacat atau kerusakan pada barang maka jangan ditutup-tutupi. Sebab dengan jujur akan diberikan keberkahan dalam kehidupan. Jadikanlah kejujuran sebagai sebuah budaya baik dalam jual beli. Pedagang perlu teliti dalam memeriksa keadaan barang apakah ada kerusakan atau tidak. Hal itu untuk menghindari pengembalian barang dari pembeli karena cacat dikemudian hari.

### **2. Bagi pembeli**

Pembeli harus teliti dalam memilih barang yang hendak dia beli. Pembeli sebaiknya jangan tergiur dengan harga murah tapi perlu diketahui kualitasnya juga. Sebab biasanya harga yang murah kualitas belum tentu

tinggi. Pembeli jangan ragu untuk mengajukan hak khiyar supaya tidak mengalami kerugian apabila barang yang sudah dibeli terdapat cacat atau kerusakan didalamnya. Dengan cara meminta bukti pembelian berupa kwitansi akan memudahkan pembeli mengajukan pengembalian barang jika terjadi cacat dikemudian hari.

Demikian penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan segala kekurangan dan sebatas kemampuan penyusun, semoga penulisan ini dapat bermanfaat dalam menambah wawasan Islami kita tentang praktik jual beli, khususnya terkait khiyar. Penulisan ini tentunya tidak luput dari kesalahan dan kekurangan, maka penyusun sangat berharap kritik dan saran untuk menyempurnakannya. Atas semua kekurangan dan kekhilafan yang ada, penyusun senantiasa berharap pertolongan serta ampunan Allah SWT.



## DAFTAR PUSTAKA

- “Hukum Islam, Filsafat”, Ensiklopedia Hukum Islam, Vol. 2. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Abdurrahman, Dudung. Pengantar Metode Penelitian. Yogyakarta: Karunia Kalam Semesta, 2003.
- Abidah, Atik. Fiqh Muamalah. Ponorogo: STAIN Po Press, 2001.
- Afendi, M. Yasid. Fiqh Muamalah. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Ahmad, Idris. Fiqh al-*Syafi'iyah*. Jakarta: Karya Indah, 1986.
- Al-Jamal, Ibrahim Muhammad. Fiqh Muslimah-*Mu'amalat*. Jakarta: Pustaka Amani, 1999.
- Al Mundziriy, Hafidz. Mukhtashar Sunan Sunan Abu Dawud Juz V-VI Terj. Bey Arifin. Semarang: CV. Asy Syifa', 1983.
- Al-Nabhānī, Taqyuddīn. Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam, ter. Moh. Maghfur Wahid. Surabaya: Risalah Gusti, 2002.
- Al-Ṭayyār, ‘Abdullāh bin Muhammad dkk. Ensiklopedia Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzab, ter. Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014.
- Anarianti, Endah. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Jual Beli Daun Cengkeh di Dusun Nglegok Desa Jurug Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo. Skripsi STAIN Ponorogo, 2012.
- Anshori, Abdul Ghofur. Hukum Perjanjian Islam di Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- \_\_\_\_\_. Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Anto, Hendri. Pengantar Ekonomika Mikro. Yogyakarta: Ekonisia, 2003.
- Ar-Rohman, Afzalun. Doktrin Ekonomi Islam, Vol. 4. Jakarta: Intermasa, 1996.

- Ash-shan'ani, Al-amir. *Subulus Salam-Syarah Bulughul Maram Terj.* Abu Bakar Muhammad Jilid 3. Jakarta Timur: Darus Sunnah Presss, 2008.
- Ash Shiddieqy, Teungku M. Hasbi. *Hukum Fikih Islam.* Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Al-Islam.* Yogyakarta: Pustaka Rizki Putra, 1975.
- Ash-Shawi, Abdullah al Mushlih dan Shalah. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam.* Jakarta: Darul Haq, 2004.
- Damanuri, Aji. *Metode Penelitian Muamalah.* Ponorogo, STAIN Ponorogo Press, 2010.
- Data Profil Desa Carat Kecamatan Kauman Kabupaten Ponorogo.
- Dewi, Gemala et. al. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah.* Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research Jilid 2.* Yogyakarta: Andi Offset, 1980.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah.* Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, M Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Heyka, Nurul Huda dan Mohamad. *Lembaga Keuangan Islam.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Karim, Adiwarmen A. *Ekonomi Mikro Islam.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Kementerian Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya.* Jakarta: Khazanah Mimbar Plus, t.t.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam.* Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Mahbubah, Ngabidatul. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Bahan Bangunan Dengan Sitem Salam di Sukorejo Ponorogo.* Skripsi STAIN Ponorogo, 2012.

- Majah, Abū Abdullāh Muhammad bin Yazīd ibn. Sunan Ibn Majah Juz 11, ter. Abdullah Shonhaji. Semarang: Asy Syifa', 1993.
- Mardani. Fiqh Ekonomi Syariah. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Mas'ad, Ghufron A. Fiqh Muamalah Kontekstual. Jakarta: Raja Grafindo, 2002.
- Muhammad, Abdullāh bin et. Al. Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab, ter. Miftahul Khairi. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif Griya Wirokerten Indah, 2004.
- Muqor, Almaskan. *Ketentuan Khiyār al-Ayb menurut Fiqh Madhhab Shāfi'ī : Studi Kasus di Toko Bangunan (TB) Agung Raya Kecamatan Kartoharjo Kabupaten Magetan*. Skripsi STAIN Ponorogo, 2007.
- Nopitasari, Eka. Tinjauan Hukum Islam terhadap Transaksi Jual Beli Emas: Studi Kasus pada Toko Emas "Putra Jaya" Ronowijayan Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo. Skripsi STAIN Ponorogo, 2009.
- Qharḍawī, Yūsuf. Norma dan Etika Ekonomi Islam, ter. Zaenal Arifin. Jakarta: Gama Insani Press, 1997.
- Sābiq, Sayyid. Fiqh Sunnah, Vol. 12, ter. Kamaludin, A. Marzuki. Bandung: Al-Maarif Pustaka, 1997.
- Subekti. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: Intermedia, 1994.
- Sudarsono, Heri. Konsep Ekonomi Islam. Yogyakarta: CV. Adipura, 2002.
- Sudarsono. Pokok Pokok Hukum Islam. Jakarta: Rineka Cipta, 2001.
- Suhendi, Hendi Fiqh Muamalah. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- \_\_\_\_\_. Fiqh Muamalah. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Sunggono, Bambang. Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Syarifuddin, Amir. Garis-Garis Besar Fiqh. Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Utomo, Setiawan Budi. Fiqh Aktual. Jakarta: Gema Insani, 2003.
- Watik, Laelatul Kadar. Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Tetes (Studi Kasus di Pabrik Gula Paagotan). Skripsi STAIN Ponorogo, 2012.

Zainuddin, Djedjen dan Suparta. Fiqh. Semarang: Karya Toha Putra, 1993.

