

**ANALISIS KLAUSULA EKSONERASI PADA  
PERJANJIAN SEWA TOKO DI PASAR ATJEH  
DALAM PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH 'ALĀ AL-MANĀFI'***

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh:

**PUTRI HELMA**  
**NIM. 170102188**

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM-BANDA ACEH  
2021 M/1442 H**

**ANALISIS KLAUSULA EKSONERASI PADA  
PERJANJIAN SEWA TOKO DI PASAR ATJEH  
DALAM PERSPEKTIF AKAD IJĀRAH 'ALĀ AL-MANĀFI'**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S.1)  
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**PUTRI HELMA**  
**NIM. 170102188**

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

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh :

Pembimbing I,



**Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA**  
NIP.197611132014111001

A R - R A N I R Y

Pembimbing II,



**Riadhuz Sholihin, MH**  
NIP. 199311012019031014

**ANALISIS KLAUSULA EKSONERASI PADA  
PERJANJIAN SEWA TOKO DI PASAR ATJEH  
DALAM PERSPEKTIF AKAD IJÁRAH 'ALÁ AL-MANÁFI'**

**SKRIPSI**

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

Pada Hari/Tanggal: Jumat, 22 Oktober 2021 M

15 Rabiul Awal 1443 H

Di Darussalam, Banda Aceh

Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,

**Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA**  
NIP. 197611132014111001

Sekretaris,

**Riadhus Sholihin, MH**  
NIP. 199311012019031014

Penguji I,

**Dr. H. Nurdin Bakry, M.Ag**  
NIP. 195706061992031002

Penguji II,

**Riza Afrian Mustaqim, M.H**  
NIP. 199310142019031013

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry banda Aceh

  
**Prof. Muhammad Siddiq, MH, Ph. D**  
NIP. 197703032008011015



## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Putri Helma  
NIM : 170102188  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini menyatakan bahwadalampenulisan skripsi ini, saya:

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

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 1 Oktober 2021  
Yang menyatakan,

  
E3AJX627717585

Putri Helma

## ABSTRAK

Nama : Putri Helma  
NIM : 170102188  
Fakultas/ Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul : Analisis Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Atjeh Dalam Perspektif Akad *Ijārah 'Alā Al-Manāfi'*  
Tanggal Sidang : 22 Oktober 2021  
Tebal Skripsi : 98 Halaman  
Pembimbing I : Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA  
Pembimbing II : Riadhus Sholihin, MH  
Kata Kunci : *Klausula Eksonerasi, Ijārah 'Alā Al-Manāfi'*

Dalam sewa-menyewa dibutuhkan aturan yang mengikat bagi kedua belah pihak. Untuk mencapai efisiensi dan efektivitas dalam proses sewa menyewa, maka pihak yang memiliki kedudukan lebih tinggi mempersiapkan kontrak baku, kontrak telah dibuat lebih dulu oleh pelaku usaha yang berkedudukan lebih tinggi tanpa melibatkan pihak penyewa. Dalam surat perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh, kontrak yang dibuat tak jarang mengandung klausula eksonerasi. Pertanyaan penelitian dalam skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa toko pada Pasar Atjeh dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan oleh klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa toko, serta bagaimana perspektif akad *ijārah 'alā al-manāfi'* terhadap klausula eksonerasi yang tercantum pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan sewa-menyewa toko di Pasar Atjeh umumnya sama dengan sewa-menyewa biasa, hanya saja surat perjanjian telah dibuat lebih dulu oleh pihak pengelola Pasar Atjeh, sehingga jika ada penyewa yang berminat, maka penyewa hanya diperbolehkan menandatangani kontrak tanpa merubah isi perjanjian. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dengan keberadaan klausula eksonerasi tidak ada. Karena pihak pengelola menganggap itu adalah resiko yang harus diterima penyewa, namun apabila adanya alasan yang dapat diterima maka pengelola akan berusaha menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah. Menurut perspektif akad *ijārah 'alā al-manāfi'*, sewa menyewa harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Islam, para ahli hukum Islam mengatakan, apabila terdapat klausula yang memberatkan konsumen, maka boleh dimintakan bantuan kepada pengadilan untuk menyesuainya. Dari paparan di atas dapat disimpulkan bahwa *ijārah* yang sesuai dengan ketentuan Islam boleh dilakukan dan apabila adanya klausula yang memberatkan, maka dapat dirobah atau dihapuskan agar tidak memberatkan sebelah pihak.

## KATA PENGANTAR

الحمد لله, والصلاة والسلام على رسول الله و على اله و اصحابه و من والاه اما بعد  
بسم الله الرحمن الرحيم

Segala puji dan syukur ke hadirat Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan penulisan Skripsi yang berjudul **“Analisis Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Atjeh Dalam Perspektif Akad *Ijārah ‘Alā al-Manāfi*”** dengan baik dan benar.

Shalawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad saw serta para sahabat, tabi'in dan para ulama yang senantiasa berjalan dalam risalah-Nya, yang telah membimbing umat manusia dari alam kebodohan ke alam pembaharuan yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini terdapat banyak kesulitan dan hambatan disebabkan keterbatasan ilmu dan berkat adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, maka kesulitan tersebut dapat diatasi, maka dari itu penulis mengucapkan rasa hormat dan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA selaku pembimbing I yang telah memberikan banyak motivasi hingga terselesainya skripsi ini beserta Bapak Riadhus Sholihin, MH selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag selaku penasehat akademik. Bapak Prof. Muhammad Siddiq, M.H.,Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum. Bapak Dr. Jabbar Sabbil, M.A selaku Wakil Dekan (Wadek) I, Bapak Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si selaku Wadek II, Bapak Saifuddin Sa'dan, S.Ag., M.Ag selaku Wadek III.
3. Bapak Arifin Abdullah, S.H.I, MH selaku Ketua Program Studi (Prodi) Hukum Ekonomi Syariah (HES). Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag sebagai dosen mata kuliah Metodologi Penelitian Hukum serta staff

pengajar di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah membantu penulis selama mengerjakan skripsi ini.

4. Pihak Pengelola Pasar Aceh dan para Staff juga responden serta informan, Ibu Masyitah, Ibu Zahra, Ibu Kia, Ibu Marhamah, dan Ibu Reni yang telah meluangkan waktu untuk menemani penulis saat dalam penelitian.
5. Teristimewa kepada ayah saya Bapak Helmi dan ibunda saya Marhamah yang telah memberikan kasih sayang serta pendidikan yang begitu istimewa, juga kepada abang saya Muhammad Fahreza, serta adik saya Ade Afra Helma dan juga seluruh keluarga besar yang telah memberikan kasih sayang, nasihat, semangat dan motivasi kepada saya dan senantiasa memberikan doa kepada saya agar dapat menyelesaikan studi, semoga mereka tetap selalu dalam lindungan Allah.
6. Teristimewa kepada sahabat seperjuangan, Siti Humaira, Rozatul Nafisah, Annisa Tiffany, Wira Afrina, Ummul Layyinah, Novarina Legsa, Adinda Fitria Syarwina, Cut Dara Sari Mulia, Riska Maisarah, Panji Maulana, Rajaul Khairi, Aditya Yoga Prayudhi, Danindra Risky, Renail Rozy, serta seluruh sahabat himpunan dan kawan-kawan seperjuangan jurusan Hukum Ekonomi Syariah 2017 yang selalu memberikan doa, semangat, dan motivasi kepada saya.

Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca, terutama penulis sendiri. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karenanya penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun. Semoga semua kebaikan dari pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini dibalas oleh Allah Swt dengan ganjaran dan pahala yang setimpal.

Banda Aceh, 10 Juli 2021  
Penulis,

Putri Helma

## TRANSLITERASI

Keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan

No: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
آ	Tā'	T	Te	ع	'ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Śa'	Ś	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge

ج	Jīm	J	je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El
ذ	Ẓāl	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	ه	Hā'	H	Ha
ش	Syīn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

## 2. Vokal

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

1) Vokal tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	<i>fathah</i>	A	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
ُ	<i>ḍammah</i>	U	U

2) Vokal rangkap

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

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
َ...يَ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
َ...وَ	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ -*kataba*

فَعَلَ -*fa'ala*

ذُكِرَ -*ḍukira*

يَذْهَبُ -*yazhabu*

سُئِلَ -*su'ila*

كَيْفَ -*kaifa*

هَوَّلَ -*hauila*

### 3. Maddah

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

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...اَ...اِ	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	Ā	a dan garis di atas
...يِ	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
...وُ	<i>ḍammah</i> dan <i>wāu</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ -qāla

رَمَى -ramā

قِيلَ -qīla

يَقُولُ -yaqūlu

### 4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

- 1) *Tā' marbūṭah* hidup

*tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, transliterasinya adalah 't'.

- 2) *Tā' marbūṭah* mati

*tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

- 3) Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ - *raud'ah al-atfāl*

-*raud'atul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ - *al-Madīnah al-Munawwarah*

-*al-Madīnatul-Munawwarah*

طَلْحَةُ - *ṭalḥah*

### 5. Syaddah (*Tasydīd*)

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا - *-rabbanā*

نَزَّلَ - *-nazzala*

الْبِرُّ - *-al-birr*

الْحَجَّ - *-al-hajj*

نُعِمَّ - *-nu'ima*

### 6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ( ال ), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyahi* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

ارْجُلُ	-ar-rajulu
اسَيِّدَةٌ	-as-sayyidatu
اشْمَسُ	-asy-syamsu
الْقَلَمُ	-al-qalamu
الْبَدِيعُ	-al-badi'u
الْخَلَالُ	-al-jalālu

7. **Hamzah**

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ	-ta' khuzūna
النَّوْءُ	-an-nau'
شَيْئٌ	-syai'un
إِنَّ	-inna
أَمِرْتُ	-umirtu
أَكَلٌ	-akala

## 8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّا لِلَّهِ لَهَوَّخَيْرُ الرَّازِقِينَ -*Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

-*Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ -*Fa aurf al-kaila wa al-mīzān*

-*Fa aurfal-kaila wal- mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلِ -*Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīm mul-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا -*Bismillāhi majrahā wa mursāh*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ -*Wa lillāhi 'ala an-nāsi ḥijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا -*Man istaṭā'a ilahi sabīla*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ -*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوْلَىٰ بَيْتٍ وَضِعَ لِلنَّاسِ -*Inna awwala baitin wuḍ i'a linnāsi*

لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكَةً -*lallaẓī bibakkata mubārakkan*

شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ -*Syahru Ramaḍān al-laẓi unzila fih al-Qur'ānu*

-*Syahru Ramaḍ ānal-laẓi unzila fihil qur'ānu*

وَلَقَدْ رَآهُ بِأَلْفِ الْمُبِينِ -*Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn*

-*Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ -*Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn*

-*Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

## 10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

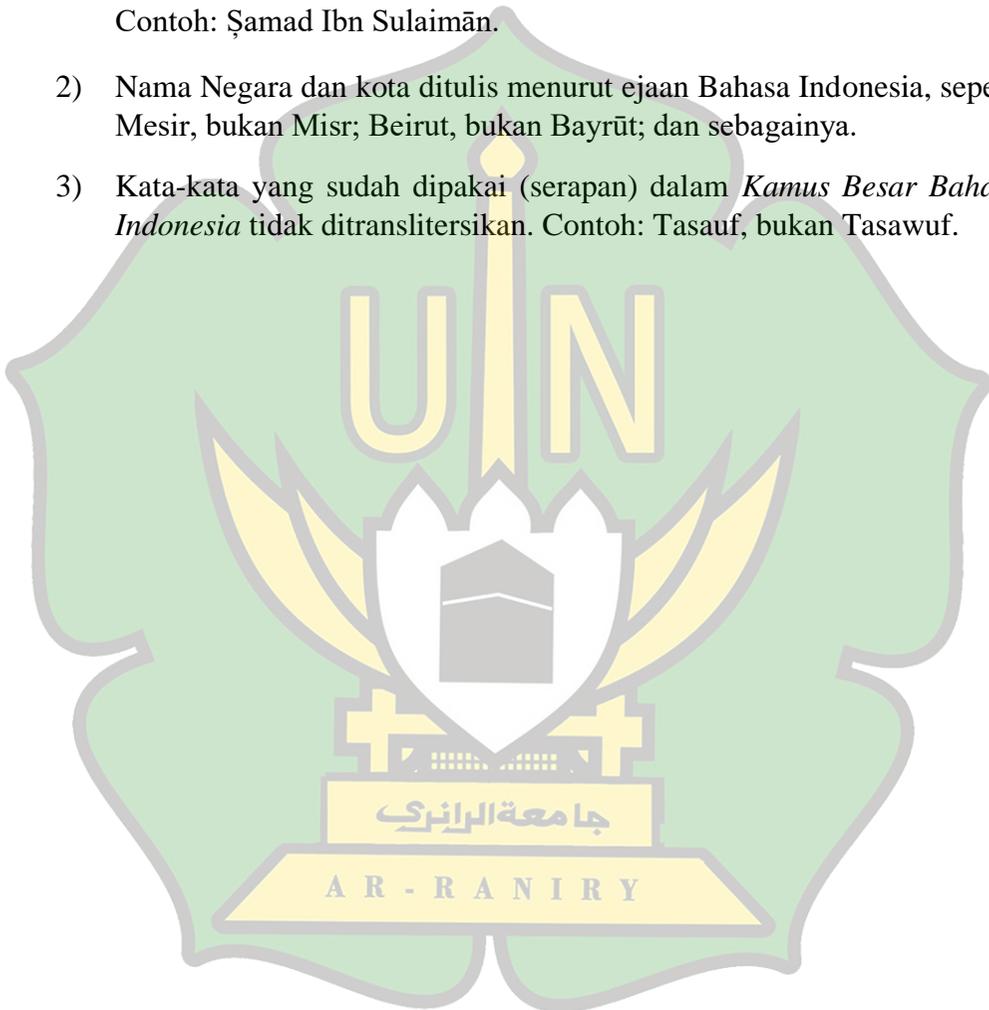
Catatan:

### Modifikasi

- 1) Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

- 2) Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
- 3) Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



## DAFTAR LAMPIRAN

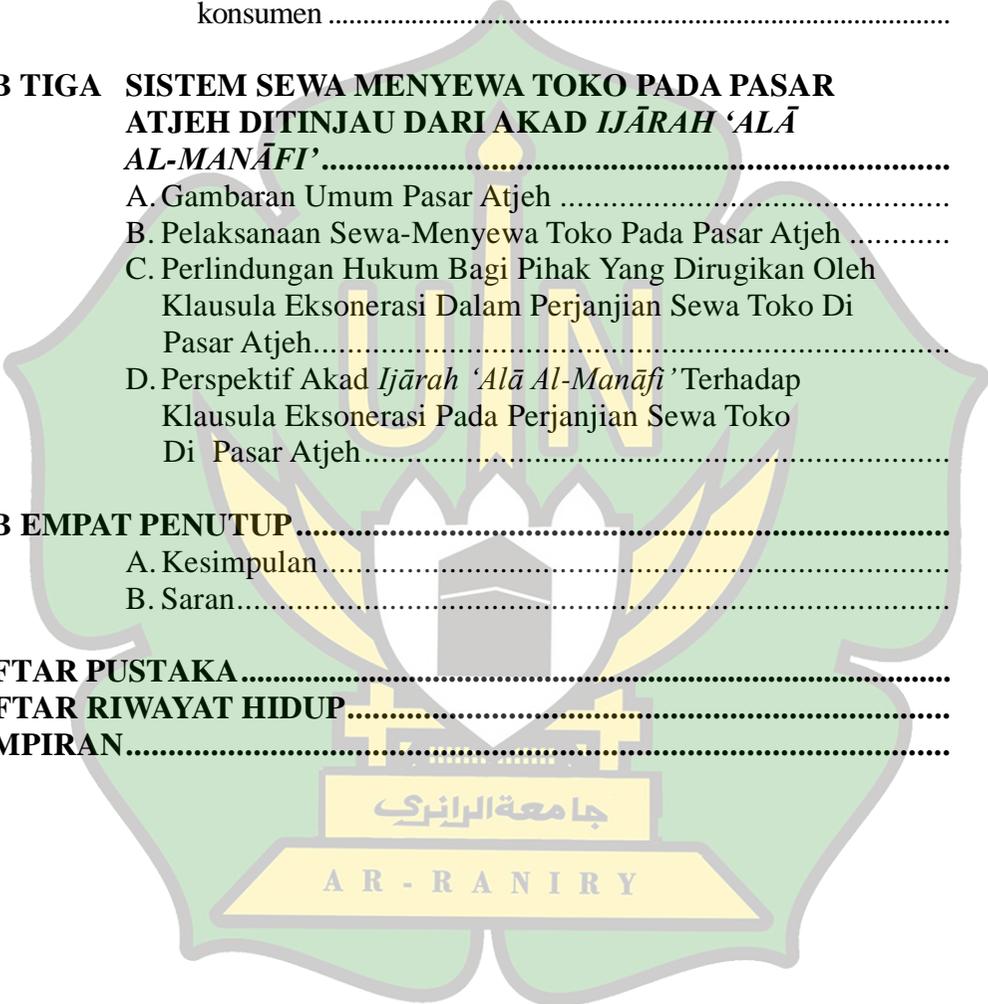
- LAMPIRAN I : SK Bimbingan Skripsi
- LAMPIRAN II : Lembar Permohonan Melakukan Penelitian
- LAMPIRAN III : Surat Perjanjian Sewa Toko di Pasar Atjeh
- LAMPIRAN IV : Protokol Wawancara
- LAMPIRAN V : Dokumentasi Wawancara



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xviii</b>
<b>BAB SATU PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Penjelasan Istilah .....	9
E. Kajian Pustaka .....	11
F. Metode Penelitian .....	14
1. Pendekatan Penelitian .....	15
2. Jenis Penelitian .....	15
3. Sumber Data .....	15
4. Teknik Pengumpulan Data .....	16
5. Objektivitas dan Validitas Data .....	17
6. Teknik Analisis Data .....	17
7. Pedoman Penulisan .....	18
G. Sistematika Pembahasan .....	18
<b>BAB DUA AKAD IJĀRAH ‘ALĀ AL-MANĀFI’ DAN</b>	
<b>KLAUSULA EKSONERASI</b> .....	<b>20</b>
A. Konsep <i>Ijārah ‘Alā Al-Manāfi’</i> Dalam Fiqh Muamalah .....	20
1. Pengertian dan dasar hukum <i>ijārah ‘alā al-manāfi’</i> .....	20
2. Rukun dan syarat <i>ijārah ‘alā al-manāfi’</i> .....	23
3. Bentuk transaksi sewa dan konsekuensi hukumnya .....	27
4. Pendapat ulama tentang <i>ijārah ‘alā al-manāfi’</i> dan mekanisme transaksi .....	30

B. Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Dan Implikasinya Bagi Para Pihak.....	35
1. Pengertian klausula eksonerasi dan perjanjian baku.....	35
2. Dasar hukum klausula eksonerasi dan perjanjian baku.....	36
3. Pendapat ahli tentang klausula eksonerasi dan perjanjian baku .....	39
4. Konsekuensi klausula eksonerasi dan perlindungan konsumen .....	40
 <b>BAB TIGA SISTEM SEWA MENYEWA TOKO PADA PASAR ATJEH DITINJAU DARI AKAD <i>IJĀRAH 'ALĀ AL-MANĀFI'</i></b> .....	<b>43</b>
A. Gambaran Umum Pasar Atjeh .....	43
B. Pelaksanaan Sewa-Menyewa Toko Pada Pasar Atjeh .....	45
C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Oleh Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Atjeh.....	49
D. Perspektif Akad <i>Ijārah 'Alā Al-Manāfi'</i> Terhadap Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Atjeh.....	55
 <b>BAB EMPAT PENUTUP</b> .....	<b>62</b>
A. Kesimpulan .....	62
B. Saran.....	63
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>65</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>69</b>
<b>LAMPIRAN</b> .....	<b>70</b>





# BAB SATU

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam suatu perjanjian dibutuhkan adanya efektivitas dan efisiensi serta kepraktisan dalam bertransaksi bagi pelaku usaha dan konsumen, agar proses bertransaksi lebih mudah, maka dipersiapkan perjanjian baku yang biasanya telah dibuat atau ditetapkan oleh salah satu pihak pada saat pembuatan akad. Biasanya pihak yang membuat perjanjian tersebut memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari pihak yang lainnya. Pembuatan perjanjian baku tersebut sebagai bentuk tindakan preventif bagi pihak pembuat perjanjian baku untuk melindungi kepentingannya dari berbagai tindakan yang dapat merugikan pelaku usaha.

Salah satu asas prinsipil dalam perjanjian adalah kebebasan bagi para pihak untuk membuat kontrak dan kesepakatan. Dengan kebebasan berkontrak ini para pihak memiliki kewenangan untuk membuat, menyusun, serta menyetujui klausul-klausul tertentu dari perjanjian yang mengikat bagi para pihak baik untuk dilakukan, tidak melakukan atau membebaskan pihak lain melakukan sesuatu.<sup>1</sup> Mengenai asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1338 dan asas kebebasan berkontrak, semua pihak diberikan kebebasan untuk menentukan kontrak yang akan dibuat selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan disepakati oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Kekuatan perjanjian yang dibuat

---

<sup>1</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT Macanan Jaya Cemerlang, 1993), hlm.11.

secara sah diibaratkan sama seperti undang-undang dan bersifat mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur asas dalam melakukan perjanjian.<sup>2</sup> Prinsip ini berhubungan dengan keadilan dan kebebasan para pihak dalam melakukan transaksi. Pada Pasal 21 huruf A dalam KHES dijelaskan bahwa kebebasan berkontrak dilakukan tanpa adanya paksaan bagi para pihak dan isi yang diatur dalam perjanjian tersebut harus seimbang agar tidak memberatkan salah satu pihak. Pada praktiknya kesetaraan pada kebebasan berkontrak untuk kedua belah pihak sering diabaikan, sehingga dibutuhkan adanya ketentuan hukum yang kuat.

Perjanjian yang telah disediakan sepihak oleh pelaku usaha ini mengakibatkan konsumen tidak memiliki ruang untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar terlebih dahulu ketika melakukan transaksi. Pengambilan keputusan untuk melanjutkan ataupun meninggalkan kontrak (*take it or leave it contract*) sepenuhnya tergantung kepada keputusan konsumen. Apabila merasa keberatan dengan isi perjanjian yang telah dibuat secara sepihak, maka konsumen tidak dapat mengubah isi perjanjian tersebut dan jika konsumen menyetujuinya maka perjanjian dapat dilakukan. Pembakuan syarat-syarat perjanjian merupakan mode yang tidak dapat dihindari. Bagi para pengusaha mungkin ini merupakan cara yang praktis dan cepat, tetapi bagi konsumen justru menjadi pilihan yang tidak menguntungkan karena hanya dihadapkan pada suatu pilihan, yaitu menerima atau tidak isi perjanjian.

Semakin maraknya kontrak baku yang dipergunakan dalam transaksi bisnis, menyebabkan timbulnya pro dan kontra di kalangan pakar hukum. Stein menyatakan bahwa suatu kontrak baku dapat diterima berdasarkan fiksi tentang

---

<sup>2</sup>Bandingkan dengan penjelasan dalam buku Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, hlm. 30-38. Dijelaskan bahwa asas-asas perikatan dalam Islam ada tujuh yaitu: (1) asas ilahiyah; (2) asas kebebasan (*al-hurrîyah*); (3) asas persamaan atau kesetaraan (*al-musawwah*); (4) asas keadilan (*al-'adâlah*); (5) asas kerelaan (*al-riqâ*); (6) asas kejujuran dan kebenaran (*al-şidq*); dan (7) asas tertulis (*al-kitâbah*).

adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouwen*), yakni kemauan dan kepercayaan para pihak untuk mengikatkan diri ke dalam kontrak baku tersebut.<sup>3</sup> Jika salah satu pihak menerima dokumen kontrak tersebut, berarti pihak tersebut secara sukarela setuju pada isi kontrak baku tersebut. Sedangkan menurut Sluijter, kontrak baku sebenarnya bukanlah kontrak, sebab kedudukan dari pihak yang membuat dokumen kontrak menjadi seperti pembuat undang-undang swasta (*legio particuliere wetgever*).<sup>4</sup>

Selain penetapan perjanjian baku ketika melangsungkan kontrak, pelaku usaha tak jarang juga menerapkan klausula eksonerasi dalam perjanjian yang dibuatnya. Klausula eksonerasi dapat muncul dalam berbagai bentuk, contohnya seperti pembebasan dari tanggung jawab yang harus dipikul oleh pelaku usaha apabila terjadi wanprestasi, berbentuk pembatasan ganti rugi yang dapat dituntut, dan dapat pula dalam bentuk pembatasan waktu bagi orang yang dirugikan untuk dapat mengajukan ganti rugi atau gugatan.<sup>5</sup> Oleh karena itu, penggunaan klausula eksonerasi dalam perjanjian perlu adanya pembatasan sebagai bentuk perlindungan kepada konsumen.

Klausula eksonerasi selalu menguntungkan pengusaha,<sup>6</sup> karena tujuan utama klausula eksonerasi adalah mencegah pihak pembeli merugikan kepentingan pengusaha.<sup>7</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 18 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), pencantuman terhadap klausula eksonerasi pada perjanjian baku dilarang. Tujuan larangan pencantuman klausula eksonerasi karena berupaya membebaskan atau membatasi tanggung

---

<sup>3</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Alumni, 2005), hlm. 53.

<sup>4</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* Buku Kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 76.

<sup>5</sup>Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hlm. 76.

<sup>6</sup>Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1992), hlm.18.

<sup>7</sup> Ibid.,hlm. 20.

jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lain dalam hal yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya. Kondisi seperti ini menyebabkan kedudukan konsumen dan pelaku usaha tidak lagi setara sesuai asas kebebasan berkontrak, seharusnya para pihak yang terlibat bebas menentukan klausula dalam perjanjian, pihak yang satu tidak boleh menekan pihak yang lain dan harus sama-sama merasa puas dengan perjanjian yang dibuat. Idealnya para pihak yang terikat dalam perjanjian seharusnya berada dalam posisi tawar yang seimbang antara satu sama lain.

Secara syariah terkait perjanjian sewa-menyewa digunakan akad *ijārah ‘alā al-manāfi’* sebagai bentuk kesepakatan yang dilakukan antara *ajīr* dan *musta’jir* terhadap harta yang akan dimanfaatkan. Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijārah ‘alā al-manāfi’* dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijārah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.

Sementara itu ulama Syafi’iyah dan Hanafiyah berpendapat bahwa barang sewaan dianggap menjadi hak milik sementara sejak akad *ijārah* disepakati, karena akad *ijārah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan. Pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.<sup>8</sup>

Perlu diketahui tujuan disyariatkan *al-ijārah* adalah untuk memberikan keringanan kepada umat Islam dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak mempunyai barang, di sisi lain banyak orang yang mempunyai barang dan membutuhkan uang. Dengan adanya *al-ijārah ‘alā*

---

<sup>8</sup> Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm.134.

*al-manāfi'* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.<sup>9</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa toko di Pasar Atjeh, apabila konsumen hendak menyewa maka terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi. Berdasarkan pernyataan dari Zahra yaitu pihak pengelola pasar, untuk menyewa toko syarat yang harus dipenuhi adalah fotocopy KTP, pas foto 3x4 satu lembar, dan materai untuk dibubuhkan pada surat perjanjian.<sup>10</sup> Setelah melengkapi persyaratan yang diperlukan, penyewa toko sebagai konsumen diperkenankan untuk menandatangani perjanjian yang telah dipersiapkan lebih dulu oleh pihak pengelola Pasar Atjeh. Jika penyewa toko tidak mempermasalahkan isi perjanjian, maka boleh langsung menandatangani kontrak baku yang dibuat oleh pelaku usaha secara sepihak menyebabkan konsumen tidak dapat merubah apapun isi perjanjian yang tertera di dalamnya. Meskipun begitu, perjanjian baku tidak menjadi penghalang para penyewa untuk menandatangani kontrak apalagi minat mereka untuk berdagang di Pasar Atjeh sangat besar. Menurut Marhamah (salah satu penyewa toko), *profit* yang didapat ketika berjualan di Pasar Atjeh lebih banyak dibandingkan berjualan di tempat lain. Oleh sebab itu, penyewa toko rata-rata tidak mempermasalahkan isi perjanjian dan memutuskan untuk melanjutkan kontrak.<sup>11</sup>

Dalam perjanjian baku yang dibuat terdapat beberapa pasal di dalamnya. Perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak tidak selalu sesuai dengan yang diharapkan. Seperti pada Pasal 6 terdapat larangan-larangan yang tidak boleh dilanggar oleh pihak kedua, salah satunya pada point a dikatakan bahwa pihak kedua dilarang untuk meminjamkan atau mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Berdasarkan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanafiyah, konsep akad

---

<sup>9</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana, 2012), hlm. 277-278.

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Zahra pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Marhamah pihak penyewa toko di Pasar Atjeh Baru pada tanggal 10 Juni 2020

*ijārah 'alā al-manāfi'* membolehkan penyewa untuk mengalihkan sewa tokonya kepada pihak lain karena penyewa dianggap memiliki hak atas manfaat dari barang yang disewakannya. Jadi pada dasarnya pengalihan sewa boleh dilakukan penyewa toko, namun karena adanya larangan pada surat perjanjian menyebabkan hak penyewa toko terbatas.

Selain itu, pada Pasal 8 mengenai pembatalan perjanjian disebutkan pada ayat (1) point b pihak pertama berhak membatalkan secara sepihak apabila penyewa tidak mengoperasikan tempat usaha lebih dari 5 hari dalam 1 bulan. Menurut pendapat Syafi'iyah dan Hanabilah barang yang disewakan dianggap menjadi hak sementara penyewa dan boleh dimanfaatkan sesuka hati selama tidak merusak dan mengganggu. Hal ini berarti seharusnya pihak pelaku usaha tidak boleh mengatur apakah penyewa ingin membuka tokonya atau tidak dan seharusnya tidak bisa dijadikan sebagai alasan pihak pertama untuk membatalkan secara sepihak.

Kemudian pada Pasal 8 ayat (2) disebutkan apabila penyewa toko melakukan pembatalan perjanjian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi kepada pihak pertama dalam bentuk apapun juga, termasuk pengembalian uang sewa dan BOP (Biaya Operasional Pasar). Berkaitan dengan ayat (2) ditegaskan lagi, terkait pembatalan tersebut pada ayat (3) bahwa pembatalan dapat dimintai oleh pihak kedua apabila terdapat alasan yang diterima, dan apabila pembatalan dilakukan dalam periode dua minggu setelah perjanjian, dikenakan pemotongan sebesar 20% dari nilai sewa dan BOP dianggap menjadi milik pihak pertama. Kemudian apabila lebih dari dua minggu, maka seluruh biaya sewa dan BOP yang sudah dibayarkan akan dianggap menjadi milik pihak pertama.

Berdasarkan isi perjanjian pada Pasal 8 di atas, pihak pertama seperti membebaskan diri dari tanggung jawab yang seharusnya dipikul, pelaku usaha tidak mau dibebankan membayar ganti rugi dalam bentuk apapun. Padahal jika pembatalan dilakukan di awal, seharusnya uang sewa toko masih dapat dikembalikan. Pada klausula juga disebutkan apabila ingin adanya

pengembalian dana maka harus adanya alasan yang dapat diterima, selain itu dana juga dapat dikembalikan apabila pembatalan dilakukan dua minggu setelah menandatangani kontrak sedangkan jika lebih dari dua minggu, maka seluruh dana tidak dapat dikembalikan. Isi dari ayat (2) dan (3) tersebut secara tidak langsung sangat merugikan pihak konsumen apabila melakukan pembatalan perjanjian.

Menurut Masyitah sebagai pihak pengelola pasar, apabila penyewa toko membatalkan perjanjian secara sepihak, maka konsumen menanggung konsekuensinya sendiri bahwa uang sewa yang telah dibayarkan dianggap hangus dan tidak dapat dikembalikan, kecuali adanya alasan yang dapat diterima oleh pengelola.<sup>12</sup> Pihak konsumen tidak berhak menuntut apapun karena sudah menjadi resiko dan terkait pembatalan perjanjian juga sudah tertera pada surat perjanjian.

Selain itu terdapat pula ketidaksesuaian dengan konsep sewa menyewa pada Pasal 9, pada ayat (2) disebutkan apabila pihak kedua ingin memperpanjang masa sewa, maka pihak kedua harus mengajukan permohonan paling lambat dua bulan sebelum berakhirnya masa perjanjian. Padahal sebenarnya dalam konsep sewa, permohonan tidak harus diperpanjang secepat itu, karena boleh saja diperpanjang ketika selesai masa kontraknya. Kemudian ayat (3) juga menegaskan apabila pihak kedua tidak melakukan perpanjangan kontrak sesuai ketentuan tersebut, pihak pertama dapat memberikan hak sewa kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada pihak kedua. Padahal seharusnya dalam perjanjian kedua belah pihak dituntut untuk saling terbuka.

Akibat dari klausula baku yang dibuat secara sepihak, tidak jarang menyebabkan ketidakseimbangan bagi pihak lainnya yang terlibat. Oleh karena itu seharusnya perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak secara bersama-sama dan apabila ada klausula yang tidak disetujui oleh salah satu pihak maka boleh

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh Baru pada tanggal 10 Juni 2020

dihapuskan demi kemaslahatan bersama. Namun, yang terjadi di masyarakat saat ini berbeda, perjanjian baku tidak dapat diganggu gugat karena telah dipersiapkan lebih dulu oleh pihak yang berkedudukan lebih tinggi. Padahal ketidakseimbangan dalam perjanjian dikhawatirkan dapat menimbulkan masalah ke depannya dan dapat memicu kerugian bagi salah satu pihak. Maka dari itu, berdasarkan pembahasan yang penulis paparkan di atas, peneliti ingin mengkaji masalah ini dan menyajikan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Analisis Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Sewa Toko di Pasar Atjeh dalam Perspektif Akad *Ijārah ‘Alā Al-Manāfi’*”**.

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa toko pada Pasar Atjeh?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan oleh klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh?
3. Bagaimana perspektif akad *ijārah ‘alā al-manāfi’* terhadap klausula eksonerasi yang tercantum pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh?

## **C. Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa-menyewa toko pada Pasar Atjeh.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh.

3. Untuk menganalisis perspektif akad *ijārah 'alā al-manāfi'* terhadap klausula eksonerasi yang tercantum pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh.

#### D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dalam penelitian dibutuhkan sebagai uraian yang substantif tentang definisi operasional variabel yang telah penulis format dalam bentuk judul di atas. Dengan adanya definisi operasional variabel ini maka pembahasan skripsi ini nantinya dapat dilakukan secara lebih terarah sesuai dengan inti dari penelitian ini. Berikut ini adalah istilah-istilah yang perlu penulis jelaskan secara literal, yaitu:

##### 1. Klausula Eksonerasi

Menurut Rijken, Klausula eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana salah satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.<sup>13</sup>

##### 2. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>14</sup> Hubungan hukum yang timbul di antara pihak-pihak yang terlibat dalam perikatan tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang kemudian menimbulkan prestasi, yaitu sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak kepada pihak yang satu. Tiap-tiap

---

<sup>13</sup>David M.L. Tobing, *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, (Gramedia Pustaka Utama, 2019), hlm.39-40.

<sup>14</sup>R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1979), hlm.1.

perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>15</sup>

### 3. Toko

Toko adalah kedai berupa bangunan permanen tempat menjual barang-barang (makanan kecil dan sebagainya).<sup>16</sup>

### 4. Pasar

Pasar sebagai area tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan, mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya.<sup>17</sup>

### 5. Akad

Akad berasal dari bahasa Arab al-‘aqd (العقد) yang menurut bahasa berarti ikatan. Secara istilah, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.<sup>18</sup>

### 6. *Ijārah ‘alā al-manāfi’*

Yang dimaksud dengan *ijārah ‘alā al-manāfi’* ialah praktik *ijārah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Visimedia, 2008)

<sup>16</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/toko> (diakses pada 27 Desember 2021)

<sup>17</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia no. 112 th. 2007

<sup>18</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Mu’amalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), cet. ke 2, hlm. 97.

<sup>19</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad Husaini, *Kifayah al-Akhyar*, juz 1, (Surabaya: Syayid Nabhan 2000), cet. ke 2, hlm.130.

## E. Kajian Pustaka

Penulisan kajian pustaka bertujuan untuk menghindari plagiat dalam penelitian ini. Melalui judul yang penulis ajukan, maka kajian pustaka yang menjadi bahan komparasi yaitu tentang klausula eksonerasi pada perjanjian sewa toko, maka penulis akan meneliti lebih lanjut bagaimana klausula eksonerasi yang terdapat pada perjanjian sewa menyewa toko di Pasar Atjeh.

Dalam penelitian ini penulis akan meneliti berdasarkan perspektif akad *ijārah 'alā al-manāfi'* terhadap klausula eksonerasi pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh. Tema permasalahan mengenai klausula eksonerasi sudah banyak diteliti, akan tetapi setiap penelitian memiliki pembahasan yang berbeda. Ada beberapa penelitian lain yang terkait dengan penelitian ini.

Pertama, "*Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pengiriman Barang Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada PT Mutiara Express)*", yang ditulis oleh Nurul Hikmah 2018.<sup>20</sup> Didalam penelitiannya, Nurul Hikmah meneliti bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jasa angkutan umum pengiriman barang pada PT Mutiara Express, bagaimana bentuk pertanggungjawaban petugas penjaga PT Mutiara Express, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap klausula eksonerasi yang terdapat dalam jasa angkutan umum terkait pengiriman barang. Hasil analisis dari skripsi yang ditulis oleh Nurul Hikmah, Perusahaan PT Mutiara Express akan bertanggung jawab apabila ada barang yang hilang yaitu dengan cara diganti kerugiannya 10 kali biaya pengiriman atau jika bernilai tinggi diganti sesuai kesepakatan. Kemudian perlindungan hukum yang didapat konsumen rendah karena adanya klausula eksonerasi dan berdasarkan tinjauan hukum Islam klausula eksonerasi bertentangan, karena tidak sesuai dengan asas kesetaraan dan keadilan.

---

<sup>20</sup> Nurul Hikmah, "*Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pengiriman Barang Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada PT Mutiara Express)*", Skripsi, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018)

Hal yang membedakan penelitian Nurul Hikmah dengan penelitian yang dilakukan peneliti adalah objek penelitian dan akad yang digunakan. Nurul Hikmah meneliti pada jasa pengiriman barang dan akad yang digunakan adalah akad *ijārah ‘alā al-‘amāl* sedangkan objek penelitian penulis adalah Pasar Atjeh dan menggunakan akad *ijārah ‘alā al-manāfi’*.

Kedua, “*Klausula Eksonerasi PT Express Jaya Sentosa Malang Tinjauan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Maqāshid Syarī’ah*” yang ditulis oleh Linda Kuswulandari 2016.<sup>21</sup> Linda Kuswulandari meneliti apa yang menjadi pertimbangan PT Express Jaya Sentosa dalam menentukan klausula baku pada perjanjian pengangkutan dan bagaimana tinjauan Undang-Undang No.8 dan *Maqāshid Syarī’ah* terhadap klausula eksonerasi yang terdapat pada jasa travel PT. Express Jaya Sentosa. Hasil dari penelitian ini adalah pertimbangan secara yuridis dan pertimbangan secara ekonomi dilakukan oleh PT Express Jaya Sentosa terhadap penetapan klausula baku. Kemudian menurut Undang-Undang No. 8 dan *Maqāshid Syarī’ah*, klausula eksonerasi tidak sesuai karena mengesampingkan kemaslahatan.

Penelitian yang dilakukan oleh Linda Kuswulandari berbeda dari segi objek dan tinjauan hukumnya. Linda meneliti jasa pengiriman barang ditinjau berdasarkan Undang-Undang No. 8 dan *Maqāshid Syarī’ah*. Sedangkan penulis meneliti perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh dan menggunakan perspektif akad *ijārah ‘alā al-manāfi’*.

Ketiga, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Baku Jasa Parkir Objek Wisata Bantir Hills*

---

<sup>21</sup> Linda Kuswulandari, “*Klausula Eksonerasi PT Express Jaya Sentosa Malang Tinjauan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Maqashid Syariah*”, *Skripsi*, (Malang: UIN Maulana Malik Malang, 2016)

*Kabupaten Semarang*” yang ditulis oleh Zusan Anggraeni K 2018.<sup>22</sup> Zusan Anggraeni meneliti bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penerapan klausula eksonerasi pada jasa parkir objek wisata Bantir Hills dan bagaimana implementasi hukum perlindungan konsumen dalam penerapan klausula eksonerasi pada jasa parkir objek wisata Bantir Hills. Hasil dari penelitian ini objek dianggap tanah sebagai perjanjian sewa-menyewa lahan (*ijārah ‘alā al-manāfi’*). Jadi tanggung jawab penyewa hanya kepada tanah yang dijadikan objek sewa sehingga tidak menyalahi ketentuan *ijārah* karena objeknya tanah. Selain itu klausula eksonerasi dianggap melanggar ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf a.

Perbedaan penelitian Zusan dengan penelitian penulis adalah objeknya karena Zusan meneliti karcis parkir sedangkan peneliti mengkaji surat perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh.

Keempat, “*Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta*” ditulis oleh Winda Ayu Swastika 2016.<sup>23</sup> Winda Ayu meneliti bagaimana keabsahan perjanjian yang terdapat klausula eksonerasi menurut KUH Perdata dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli akibat adanya klausula eksonerasi ditinjau berdasarkan UUD No. 8 tahun 1999. Hasilnya perjanjian yang terdapat klausula eksonerasi dianggap batal demi hukum dan bagi konsumen tidak terlindungi hak-haknya, karena dianggap tidak mempunyai pembuktian hukum yang sempurna.

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Winda Ayu dengan penelitian penulis adalah akadnya, Winda Ayu membahas akad jual beli (*murābahah*) dan penulis membahas akad sewa-menyewa (*ijārah ‘alā al-manāfi’*).

---

<sup>22</sup> Zusan Anggraeni K, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Baku Jasa Parkir Objek Wisata Bantir Hills Kabupaten Semarang*”, *Skripsi*, (Semarang: UIN Walisongo, 2018)

<sup>23</sup> Winda Ayu Swastika, “*Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta*”, *Skripsi*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2016)

Kelima, “*Perlindungan Konsumen terhadap Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jasa Laundry di Papringan Sleman Yogyakarta*” ditulis oleh Alfian Fairuz Syifa 2016.<sup>24</sup> Alfian Fairuz meneliti bagaimana penerapan klausula eksonerasi dalam perjanjian baku dan bagaimana perlindungan konsumen terhadap klausula eksonerasi dalam perjanjian baku pada jasa laundry di Papringan Sleman, Yogyakarta. Hasil dari penelitian ini, terdapat banyak klausula eksonerasi pada nota jasa laundry dan perlindungan konsumen menjadi sangat terbatas akibat dari adanya klausula eksonerasi yang membuat pihak pelaku usaha membebaskan diri dari tanggung jawabnya.

Perbedaan dari penelitian Alfian dengan penelitian penulis adalah Alfian lebih membahas bagaimana perlindungan konsumen terhadap adanya klausula eksonerasi sedangkan penulis tidak hanya meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen tetapi juga meneliti konsekuensi yang akan didapat oleh pihak yang dirugikan.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara utama yang dilakukan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan.<sup>25</sup> Dalam penyusunan penelitian diperlukan metode penelitian yang sesuai agar dapat membantu memecahkan permasalahan dan mendapatkan jawaban dari masalah yang penulis ajukan. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif analisis.

Dalam pelaksanaan penelitian metode deskriptif, penulis menjelaskan fakta terhadap analisis klausula eksonerasi pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh dalam perspektif akad *ijārah ‘alā al-manāfi’*. Dengan menggunakan metode penelitian ini penulis bertujuan memberikan fakta kenyataan yang jelas

---

<sup>24</sup> Alfian Fairuz Syifa, “*Perlindungan Konsumen terhadap Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jasa Laundry di Papringan Sleman Yogyakarta*”, *Skripsi*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016)

<sup>25</sup> Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 51.

mengenai klausula eksonerasi pada surat perjanjian sewa menyewa toko. Penulis menganalisis dengan cara membaca kembali surat perjanjian sewa menyewa toko yang didapat dari pihak penyewa, kemudian penulis menemukan beberapa pasal yang mengandung klausula eksonerasi. Pasal-pasal yang mengandung klausula eksonerasi kemudian dipaparkan oleh penulis secara deskriptif. Selain itu, penulis juga melakukan analisis fakta menggunakan konsep akad *ijārah ‘alā al-manāfi’*.

Pada prinsipnya dalam penulisan karya ilmiah memerlukan data yang lengkap dan objektif sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, langkah yang ditempuh oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Pendekatan penelitian

Pada Penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan deskriptif, yaitu tipe penelitian yang mendeskripsikan objek penelitian berdasarkan fakta dan data, serta menganalisisnya melalui konsep-konsep yang telah dikembangkan sebelumnya, dengan penelitian sebagai instrumen dalam memecahkan permasalahannya. Seperti gambaran umum mengenai bagaimana sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pengelola pasar dengan penyewa toko yang berada di Pasar Atjeh.

#### 2. Jenis penelitian

Penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian kualitatif, yaitu suatu penelitian yang lebih menekankan analisisnya pada penyimpulan serta pada hubungan antar fenomena yang diamati dan lebih menekankan pada usaha untuk menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir normal dan argumentatif.<sup>26</sup>

#### 3. Sumber data

Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan terdiri dari data primer dan data sekunder.

---

<sup>26</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Edisi 1, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet. X, 2010), hlm.5.

#### a. Data primer

Data primer adalah data yang langsung di peroleh dari sumber data pertama di lokasi penelitian.<sup>27</sup> Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian ini berupa hasil dari wawancara dengan informan yaitu pihak pengelola pasar dan penyewa, menelaah berbagai literatur dan hasil opservasi lapangan.

#### b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.<sup>28</sup> Adapun sumber sekunder terdiri dari berbagai literatur yang memiliki relevansi dengan kajian ini seperti skripsi, jurnal ilmiah, majalah, artikel dan situs internet.

### 4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan data serta untuk membahas permasalahan yang ada pada penelitian ini yaitu melalui:

#### a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan atau penelitian kepustakaan (library research) adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan teknik pengumpulan data pustaka, berupa membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitiannya. Penelitian ini memanfaatkan sumber perpustakaan untuk memperoleh data penelitiannya.<sup>29</sup>

#### b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya langsung kepada informan melalui daftar pertanyaan yang peneliti ajukan kepada informan untuk memperoleh informasi sehingga dapat menjawab pertanyaan dari masalah

---

<sup>27</sup> Burhan Bugin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif...*, hlm. 132.

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Mustika Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan* (Jakarta: Yayasan Obor Nasional, 2004), hlm. 2-3.

penelitian ini. Jenis wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara terstruktur yang berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan pihak pengelola pasar dan penyewa toko yang melakukan perjanjian sewa menyewa toko di Pasar Atjeh.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik yang dilakukan untuk mengumpulkan data berupa data tertulis yang berisi keterangan dan penjelasan serta pemikiran terhadap fenomena yang masih aktual sesuai dengan masalah penelitian.<sup>30</sup> Dokumen yang penulis kaji adalah dokumen surat perjanjian sewa menyewa toko dan peraturan perundang-undangan, kitab-kitab fiqh muamalah, skripsi-skripsi dan jurnal-jurnal.

5. Objektivitas dan validitas data

Dalam melakukan penelitian dibutuhkan adanya objektivitas dan validitas data yang akurat dan sesuai dengan apa yang terjadi dilapangan. Untuk memperoleh data yang objektif dan valid penulis melakukan pengecekan terkait dokumen surat perjanjian sewa-menyewa dan melakukan wawancara langsung dengan pihak pengelola dan penyewa di Pasar Atjeh.

6. Teknik analisis data

Setelah semua data yang dibutuhkan terkumpul, penulis akan mengklasifikasikan data penulis berdasarkan jenisnya masing-masing untuk mempermudah penelitian. Untuk melakukan analisis data menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut:

---

<sup>30</sup> Muzakir Abu Bakar, *Metode Penelitian*, (Banda Aceh:.....2013), hlm. 145.

a. Klasifikasi data

Klasifikasi data dilakukan untuk memilih dan mengelompokkan data sehingga diketahui sumber data primer dan sekunder. Demikian juga, data yang diperoleh dari wawancara dan dokumentasi.

b. Penilaian data

Seluruh data yang telah dikumpulkan dilakukan evaluasi dan penilaian terhadap tingkat akurasi dan objektivitasnya sehingga lebih memudahkan dalam proses analisis data.

c. Interpretasi data

Interpretasi data yang penulis lakukan merupakan tahapan akhir dari analisis data. Pada interpretasi data ini penulis melakukan penafsiran dan pembahasan terhadap semua informasi yang telah diperoleh sehingga tingkat validasi data dapat diketahui.

7. Pedoman penulisan

Pedoman penulisan berisi uraian tentang berbagai referensi yang digunakan sebagai pedoman dalam penulisan skripsi. Adapun pedoman untuk penulisan penelitian ini adalah Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

**G. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan merupakan suatu upaya untuk memudahkan para pembaca dalam menelaah penelitian ini. Pembahasan pada penelitian ini dibagi kepada 4 (empat) bab. Pada setiap bab diuraikan pembahasan tersendiri secara sistematis dan saling terkait antara bab satu dan bab lainnya. Adapun sistematika pembahasannya adalah sebagai berikut:

Bab satu, merupakan pendahuluan yang di dalamnya meliputi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab dua, membahas mengenai akad *ijārah ‘alā al-manāfi’* dan klausula eksonerasi. Pembahasannya meliputi konsep, pengertian dan dasar hukum *ijārah ‘alā al-manāfi’*, rukun dan syarat *ijārah ‘alā al-manāfi’*, bentuk-bentuk transaksi sewa menyewa dan konsekuensi hukumnya, serta pendapat ulama tentang sewa menyewa *ijārah ‘alā al-manāfi’* dan mekanisme transaksi. Sedangkan pembahasan mengenai klausula eksonerasi dalam perjanjian baku dan implikasinya bagi para pihak meliputi pengertian klausula eksonerasi dan perjanjian baku, dasar hukum klausula eksonerasi dan perjanjian baku, pendapat ahli tentang klausula eksonerasi dalam perjanjian baku, dan yang terakhir mengenai konsekuensi klausula eksonerasi dalam perlindungan konsumen.

Bab tiga, merupakan bab pembahasan. Pada bab ini penulis akan menjelaskan tentang sistem sewa menyewa toko pada Pasar Atjeh dengan menggunakan akad *ijārah ‘alā al-manāfi’*. Pembahasannya meliputi gambaran umum Pasar Atjeh, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan karena adanya klausula eksonerasi, konsekuensi bagi konsumen terhadap klausula eksonerasi, dan terakhir mengenai bagaimana perspektif akad *ijārah ‘alā al-manāfi’* terhadap klausula eksonerasi yang tercantum pada surat perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh.

Bab empat, merupakan bab penutup dari penelitian ini yang berisikan kesimpulan dan saran dari penulis terhadap permasalahan skripsi yang diteliti.

## BAB DUA

### AKAD *IJĀRAH* 'ALĀ AL-MANĀFI' DAN KLAUSULA EKSONERASI

#### A. Konsep *Ijārah* 'Alā al-Manāfi' Dalam Fiqh Muamalah

##### 1. Pengertian dan dasar hukum *ijārah* 'alā al-manāfi'

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah*, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.<sup>31</sup>

Sedangkan definisi *ijārah* 'alā al-manāfi' adalah praktik *ijārah* terkait sewa menyewa yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.<sup>32</sup>

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jīr*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jīr*). Apabila kerusakan benda yang disewakan akibat dari kelalaian

---

<sup>31</sup> Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2001, hlm. 55.

<sup>32</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad Husaini, *Kifayah al-Akhyar...*, hlm. 130.

penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

*Ijārah* (sewa-menyewa) merupakan salah satu bentuk aktivitas antara kedua belah pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong. Dasar hukum atau rujukan *ijārah* adalah Alquran, sunnah dan *ijma'*.

a. Dasar hukum *ijārah* dari Alquran

1) Surat *ath-Talaq* (65) ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأُتِمُّوا بِبَيْنِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَزْ  
تُمْ فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى

Artinya : Dan kemudian jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

2) Surat *al-Qasaṣ* (28) ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

- b. Dasar hukum *ijārah* dari Sunnah, yaitu hadits riwayat al-bukhari dari urwah bin Zubair, yang berbunyi :

عن عروة بن الزبير أن عائسة رضي الله عنها زوج النبي صلى الله عليه وسلم قالت : واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الديل هاديا خريتا وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليل براحتيهما صبح  
(ى رواه بخار)<sup>33</sup>

Artinya : Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. istri Nabi saw berkata : Rasulullah saw dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku bani Ad Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Syur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari selasa. (H.R Bukhori)

- c. Dasar hukum *ijārah* dari ijmak

Di samping Alquran dan sunnah, dasar hukum *ijārah* adalah ijmak. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam sebab bermanfaat bagi manusia. Selain bermanfaat bagi sesama manusia sebagian masyarakat sangat membutuhkan akad ini, karena termasuk salah satu akad tolong-menolong.

---

<sup>33</sup>Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Matan Al-Bukhari Masykul Bihashiyah As-Shindi juz 2*, (Beirut: Dar Al-Fikr), hlm. 33.

Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki lapak dagang. Dengan dibolehkannya *ijārah* (sewa-menyewa) maka orang yang tidak memiliki lapak tempat berdagang bisa menempati lapak tempat orang lain yang tidak digunakan pemiliknya untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli lapak tempat berdagang tersebut.<sup>34</sup>

## 2. Rukun dan syarat *ijārah* 'alā al-manāfi'

### a. Rukun *Ijārah*

Menurut Hanafiyah, rukun *ijārah* hanya ada satu, yaitu ijab dan kabul, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan.<sup>35</sup> Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat, yaitu 'aqīdain (dua orang yang berakad), *sighath*, upah, dan manfaat. Beberapa rukun *ijārah* di atas akan diuraikan sebagai berikut:

#### 1) 'Aqīdain (dua orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad *ijārah* ada dua orang yaitu *mu'jīr* dan *musta'jīr*. *Mu'jīr* adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan *musta'jīr* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.<sup>36</sup>

#### 2) *Sighat* akad

*Sighat* akad yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul adalah permulaan

<sup>34</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 116.

<sup>35</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 230.

<sup>36</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 117.

penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*.<sup>37</sup> Dalam Hukum Perikatan Islam, ijab diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>38</sup> Sedangkan kabul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya ijab.<sup>39</sup>

### 3) *Ujrah* (upah)

*Ujrah* yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*.

### 4) Manfaat

Di antara cara untuk mengetahui *mauqūd 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.<sup>40</sup>

## b. Syarat *ijārah*

### 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad ('*aqīdain*)

Syarat bagi kedua orang yang berakad ('*aqīdain*) adalah telah baligh dan berakal. Bagi yang berakad *ijārah* di syaratkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Dengan

<sup>37</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 116.

<sup>38</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 63.

<sup>39</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 117.

<sup>40</sup> Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 126.

demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *ijārah* nya tidak sah. Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Maliki menurut mereka orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.<sup>41</sup>

2) Syarat bagi sighat (ijab kabul)

Syarat bagi sighat (ijab kabul) adalah kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah. Syarat lainnya sama dengan syarat ijab-kabul pada jual beli, hanya saja ijab dan kabul dalam *ijārah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.<sup>42</sup>

3) Syarat bagi *ujrah* (upah)

Syarat *ijārah* mengenai *ujrah* (upah) sebagai berikut :

- a. Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *ijārah* akad timbal balik, karena itu *ijārah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- b. Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari

---

<sup>41</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 231.

<sup>42</sup> Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Surabaya: Ass-syifa, 2005), hlm. 378.

pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.

- c. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.<sup>43</sup>

#### 4) Syarat bagi manfaat

Manfaat yang menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah. Semua harta benda boleh diakadkan *ijārah* di atasnya dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b. Objek *ijārah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijārah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c. Objek *ijārah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan hukum syarak. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak

---

<sup>43</sup> Muhammad Rawwas Qal, Ahji, *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khattab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999), hlm. 178.

boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.<sup>44</sup>

- d. Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, dan sebagainya. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung. Seperti, sewa pohon mangga untuk diambil buahnya, atau sewa-menyewa ternak untuk diambil keturunannya, telurnya, bulunya ataupun susunya.
- e. Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'mālī*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan perubahan sifatnya. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlākī* adalah harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karna pemakaian. Seperti makanan, buku tulis, tidak sah *ijārah* di atasnya.<sup>45</sup>

### 3. Bentuk transaksi sewa dan konsekuensi hukumnya

Dilihat dari segi objeknya, akad *ijārah* dibagi oleh ulama fiqih kepada dua macam, yaitu yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan (jasa). *Ijārah* yang bersifat manfaat, misalnya adalah sewa-menyewa kendaraan, rumah, toko, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syarak,

---

<sup>44</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam....*, hlm. 227.

<sup>45</sup> Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah....*, hlm. 12.

maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.<sup>46</sup>

Sedangkan *ijārah* yang bersifat pekerjaan (jasa) adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang sepatu, supir taksi, guru, dan lain sebagainya. *Ijārah* seperti ini ada yang bersifat pribadi dan ada yang bersifat serikat. Kedua bentuk *ijārah* tersebut menurut para ulama fiqih hukumnya boleh.<sup>47</sup>

*Ijārah* berdasarkan obyek mempunyai cakupan yang luas karena mencakup manfaat barang dan manfaat tenaga kerja atau tenaga manusia. Sehingga *ijārah* atau sewa menyewa sangat membantu umat manusia di dalam menjalankan aktifitas sehari-hari untuk memenuhi kebutuhan hidup. Karena *ijārah* tersebut merupakan kerjasama yang sangat baik, selain untuk mencukupi kebutuhan hidup, *ijārah* juga dapat mempererat ukhuwah Islamiyah apabila dalam menjalankan prakteknya tidak keluar dari aturan-aturan Islam. Pembagian *ijārah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijārah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijārah* menurut ulama fiqih dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- 1) *Ijārah 'alā al-manāfi'* (sewa-menyewa)

Sewa menyewa adalah praktik *ijārah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk

---

<sup>46</sup> Gufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2000), cet. ke 1, hlm. 184.

<sup>47</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad Husaini, *Kifāyah al-Akhyar...*, hlm. 130.

ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.<sup>48</sup>

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

## 2) *Ijārah al-'amal* (upah mengupah)

Upah mengupah disebut juga dengan jual beli jasa. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai.<sup>49</sup>

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa ada dua bentuk akad *ijārah* apabila dibagi dari segi objeknya, yaitu *ijārah 'alā al-manāfi'* dan *ijārah al-'amal*. Jika transaksi yang dilakukan mengenai sewa-menyewa barang atau benda yang diperlukan manfaatnya maka digunakan *ijārah 'alā al-manāfi'*

---

<sup>48</sup> Imam Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad Husaini, *Kifāyah al-Akhyar...*, hlm. 130.

<sup>49</sup> *Ibid.*

dan jika menyewa jasa seseorang untuk keperluan tertentu maka digunakan *ijārah al-‘amal*.

#### 4. Pendapat ulama tentang *ijārah ‘alā al-manāfi’* dan mekanisme transaksi

Sewa-menyewa merupakan hal yang lazim terjadi di masyarakat pada era modern ini. Transaksi sewa-menyewa yang dilakukan diharapkan mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dan saling menguntungkan. Penyewa mendapatkan manfaat dari barang yang disewakan dan pelaku usaha mendapatkan imbalan berupa upah dari transaksi sewa-menyewa.

Dalam Islam transaksi sewa-menyewa disebut dengan *ijārah*, sewa-menyewa barang lebih spesifik disebut dengan sebutan *ijārah ‘alā al-manāfi’* dan sewa-menyewa jasa disebut dengan *ijārah al-‘amal*. Pada penelitian ini penulis akan menjelaskan mengenai *ijārah ‘alā al-manāfi’*.

*Ijārah ‘alā al-manāfi’* adalah akad *ijārah* yang objeknya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam *ijārah* ini tidak dibolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat yang dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syarak. Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijārah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijārah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa barang sewaan tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah...*, hlm.134.

Sementara itu ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad *ijārah 'alā al-manāfi'* sudah tetap dengan sendirinya sejak akad terjadi. Karena itu, menurut mereka barang sewaan dianggap menjadi milik sementara penyewa. Karena akad *ijārah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa berhak memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.<sup>51</sup>

Ada beberapa bentuk akad *ijārah 'alā al-manāfi'* yang perlu mendapatkan perincian lebih lanjut yaitu:

- a. *Ijārah al-ardh* (akad sewa tanah) untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad sewa tersebut baru sah jika dijelaskan peruntukannya. Apabila akadnya untuk ditanami, harus diterangkan jenis tanamannya, kecuali jika pemilik tanah (*mu'jir*) memberi izin untuk ditanami tanaman apa saja.
- b. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, untuk angkutan atau kendaraan dan juga harus jelas masa penggunaannya, untuk setahun atau dua tahun. Karena binatang dapat dimanfaatkan untuk aneka kegiatan, jadi untuk menghindari sengketa kemudian hari, harus disertai rincian pada saat akad.

Mekanisme transaksi akad *ijārah 'alā al-manāfi'* tidak berbeda dengan akad *ijārah* pada umumnya, yaitu harus memenuhi ketentuan-ketentuan syariat. Dalam *ijārah* dibuat suatu ketentuan bahwa akad bisa dilakukan secara lisan, tulisan dan isyarat, namun

---

<sup>51</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*..., hlm.134.

harus ada kata sepakat (*sighat akad*) dengan menggunakan kalimat yang jelas.<sup>52</sup>

*Ijārah* adalah akad dengan batas waktu yang di dalamnya harus terdapat pengukuran manfaat dan penentuannya dengan waktu. Oleh karena itu tidak ada nash yang menentukan batas maksimal dan minimal untuk masa *ijārah*, maka penentuannya diserahkan kepada para pelakunya dengan syarat bahwa masa tersebut harus memberikan waktu yang cukup untuk kerja, dan barang yang disewakan harus tetap utuh setelah dimanfaatkan.<sup>53</sup>

Transaksi *ijārah* menjadi batal dan berakhir dengan sejumlah keadaan berikut:

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.<sup>54</sup>

b. Rusaknya barang yang disewakan

Sewa menyewa juga dapat berakhir apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat

---

<sup>52</sup> Irma Devita Purnamasari Dan Suswinarno, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011), hlm. 110.

<sup>53</sup> Muhammad Jawab Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'far ash Shadiq, ard wa istidlal*, (Jakarta: Lentera, 2009), hlm. 681.

<sup>54</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 148.

dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.<sup>55</sup>

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat uzur yang mencegah pasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai dipanen, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.<sup>56</sup>

d. Menurut kalangan madzhab Hanafi, transaksi *ijārah* boleh dibatalkan secara sepihak oleh *musta'jir* karena adanya alasan yang bisa dibenarkan.<sup>57</sup>

e. Apabila ada uzur dari salah satu pihak.

Uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan,

<sup>55</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam...*, hlm. 58.

<sup>56</sup> Sayyid sabiq, *Fiqh Sunnah*, cet. 13, (Bandung: Al-Ma'arif, 1998), hlm. 285.

<sup>57</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009), hlm. 810.

maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.<sup>58</sup>

*Ijārah* yang batal, menimbulkan konsekuensi adanya pembayaran yang sepadan dengan uang sewa yang telah ditetapkan dalam akad *ijārah* yang sah, baik *musta'jir* telah memanfaatkan barang sewaan maupun belum. Karena *ijārah*, statusnya sama dengan jual beli, dan manfaatnya sama seperti barang yang diperjual belikan.<sup>59</sup>

Apabila masa sewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan yang disewanya. Setelah masa sewa berakhir, barang itu menjadi amanat bagi penyewa.<sup>60</sup> Apabila benda *ijārah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, *musta'jir* harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda yang disewakan berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.<sup>61</sup>

Menurut penulis, perjanjian sewa-menyewa yang sesuai dengan ketentuan Islam haruslah memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan seperti penjelasan di atas, apabila rukun dan syarat tidak terpenuhi maka perjanjian sewa-menyewa dianggap tidak sah. Perjanjian yang sesuai dengan ketentuan Islam diharapkan dapat memberi keuntungan bagi para pihak yang melakukan perjanjian tanpa adanya pihak yang terzalimi.

---

<sup>58</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam...*, hlm. 57.

<sup>59</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'i Al-Muyassar...*, hlm. 56.

<sup>60</sup> Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi..., hlm. 810.

<sup>61</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 89.

## **B. Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku dan Implikasinya Bagi Para Pihak**

### **1. Pengertian klausula eksonerasi dan perjanjian baku**

Eksonerasi (*exoneration*) adalah membebaskan seseorang atau badan usaha dari suatu tuntutan atau tanggung jawab hukum. Berarti klausul ini mengecualikan kewajiban atau tanggung jawab di dalam perjanjian. Klausula eksonerasi yang dicantumkan dalam perjanjian bilamana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.<sup>62</sup> Pada klausula ini, salah satu pihak membebaskan diri dari tanggung jawab yang secara hukum seharusnya dibebankan kepadanya.

Pencantuman klausula eksonerasi biasanya terdapat pada perjanjian baku yang dibuat oleh kedua belah pihak. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>63</sup>

Pada dasarnya perjanjian baku dan klausula eksonerasi adalah dua hal yang berbeda. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang telah dibuat atau dibakukan oleh salah satu pihak yang berkedudukan lebih tinggi dan pihak lain tidak dapat mengubahnya. Sedangkan klausula eksonerasi adalah klausul yang terdapat dalam perjanjian baku dimana salah satu pihak berusaha untuk membebaskan diri dari tanggung jawabnya.

---

<sup>62</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2008), hlm. 47.

<sup>63</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia...*, hlm. 66.

## 2. Dasar hukum klausula eksonerasi dan perjanjian baku

Klausula baku mengakibatkan kedudukan para pihak menjadi tidak seimbang. Pada dasarnya suatu perjanjian dikatakan sah apabila menganut asas konsensualisme. Asas ini bermaksud agar perjanjian disepakati oleh kedua belah pihak dan mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Dengan demikian, pelanggaran terhadap asas konsensualisme tersebut dapat mengakibatkan perjanjian antara kedua belah pihak menjadi tidak sah. Oleh karenanya, klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi tidak sah karena bertentangan dengan undang-undang. Larangan penggunaan klausula eksonerasi dapat dilihat dari ketentuan Pasal 18 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang sering disebut dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK).

Pasal 18 UUPK menyatakan sebagai berikut :

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

1. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
2. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
3. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen;
4. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
5. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
6. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;

7. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
8. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa pada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Pada isi undang-undang di atas, jelas disebutkan pelarangan klausula eksonerasi. Tujuan larangan pencantuman klausula eksonerasi tidak lain karena berupaya membebaskan atau membatasi tanggung jawab salah satu pihak terhadap gugatan pihak lainnya dalam hal yang bersangkutan tidak melaksanakan kewajibannya.<sup>64</sup>

Selain itu, pelaku usaha dilarang mencantumkan klausul baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti yang dapat mengakibatkan perjanjian yang mengandung klausula baku dinyatakan batal demi hukum.<sup>65</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUPK dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan antara klausula baku dan klausula eksonerasi. Artinya klausula baku merupakan klausula yang dibuat secara sepihak oleh pelaku usaha tetapi isinya tidak boleh mengarah kepada klausula eksonerasi.

Selanjutnya Pasal 18 ayat (2) UUPK, menegaskan bahwa klausul baku harus diletakkan pada tempat yang mudah terlihat dan jelas dapat dibaca dan mudah dimengerti, jika hal-hal yang disebutkan dalam ayat (1) dan (2) tidak terpenuhi, maka klausula baku menjadi batal demi hukum.

---

<sup>64</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia...*, hlm. 75.

<sup>65</sup> UUPK Pasal 18 ayat (3)

Dalam KUH Perdata terdapat beberapa syarat klausula pada akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Pertama syarat yang memperkuat konsekuensi akad, kedua syarat yang selaras dengan akad, ketiga syarat yang telah berlaku dalam adat kebiasaan, dan keempat syarat yang mengandung manfaat bagi salah satu dari kedua pihak atau kepada pihak ketiga selama tidak dilarang oleh hukum, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Syarat-syarat selain dari yang empat di atas tidak sah diperjanjikan dan karena itu dinamakan syarat *fāsīd*. Apabila syarat-syarat *fāsīd* dimasukkan ke dalam suatu akad, maka syarat itu dipandang tidak ada (sia-sia) dan akadnya tetap sah sepanjang tidak terbukti bahwa syarat bersangkutan merupakan motif yang mendorong dibuatnya akad bersangkutan. Apabila pihak yang mengajukan syarat seperti itu dapat membuktikan bahwa dibuatnya akad itu adalah karena syarat tersebut, maka akadnya menjadi batal.<sup>66</sup>

Para ahli hukum Islam kontemporer merumuskan doktrin menyangkut akad baku yang sesuai dengan prinsip dan semangat syariah sebagai bentuk perlindungan bagi penerima perjanjian baku. Bentuk perlindungan itu adalah memberikan kekuasaan kepada pengadilan untuk menyesuaikan klausul tersebut dalam hal klausul-klausulnya yang memberatkan pihak penerima dengan cara mengubah isi klausulnya atau membebaskan pihak penerima dari klausul yang memberatkan atas dasar keadilan. Kekuasaan hakim dijadikan sebagai ketertiban umum, dan karena itu tidak dapat dibuat perjanjian yang bertentangan dengannya.<sup>67</sup>

Menurut penulis, ketentuan hukum mengenai klausula eksonerasi masih sangat sedikit. Untuk keadilan bagi para pihak yang melakukan perjanjian, klausula baku harus diperhatikan lagi terutama bagi pihak

---

213. <sup>66</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.

<sup>67</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah....*, hlm. 320.

yang berkedudukan lebih rendah agar tidak diberatkan dengan resiko di kemudian hari.

### 3. Pendapat ahli tentang klausula eksonerasi dan perjanjian baku

Beberapa ahli memberikan definisi mengenai klausula eksonerasi dan perjanjian baku. Rijken mengatakan bahwa klausula eksonerasi adalah klausul yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri dari kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.<sup>68</sup>

Klausul eksonerasi ini dapat terjadi atas kehendak satu pihak yang dituangkan dalam perjanjian secara individual atau secara massal, yang bersifat massal ini telah dipersiapkan terlebih dahulu dan diperbanyak dalam bentuk formulir yang dinamakan perjanjian baku.<sup>69</sup> Hondius merumuskan perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tertentu.<sup>70</sup>

Menurut Purwahid Patrik, syarat eksonerasi adalah syarat yang berisi klausula untuk membebaskan atau membatasi tanggung jawab seseorang dalam melaksanakan perjanjian. Syarat eksonerasi ini menurut Purwahid Patrik termasuk dalam perjanjian baku. Syarat eksonerasi ini dicantumkan karena orang tidak menginginkan kerugian yang terlalu besar atas perjanjian yang dibuatnya, sehingga berusaha

---

<sup>68</sup> Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, (Ombak, 2014), hlm. 18.

<sup>69</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis....*, hlm. 47.

<sup>70</sup> Herlien Budiono, *Asas keseimbangan Bagi Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 84.

meminimalisasi atau bahkan membebaskan tanggung jawab dengan mencantumkan klausula eksonerasi.<sup>71</sup>

Pencantuman klausula eksonerasi tidak boleh bertentangan dengan itikad baik. Oleh karena itu menurut Houwing, klausula eksonerasi harus diteliti dari peristiwa yang lain dan hendaknya harus diteliti juga maksud dari pihak-pihak bersangkutan dan keadaannya.<sup>72</sup>

Hal ini sejalan dengan keputusan Hooge Raad ketika memeriksa dan memutuskan perkara Bovag. Dalam perkara tersebut telah mempertimbangkan bahwa asas itikad baik dapat menilai apakah syarat eksonerasi (perjanjian baku) itu sah atau tidaknya.<sup>73</sup>

Klausula eksonerasi yang tercantum dalam perjanjian baku sebenarnya memberikan banyak manfaat yaitu memberi kemudahan dalam transaksi bisnis yang dilakukan oleh para pelaku usaha dan mitranya, tetapi apabila dilihat dari sisi kepentingan debitur, adanya klausula eksonerasi dalam perjanjian baku membatasi kebebasan debitur untuk menyatakan kehendaknya di dalam suatu perjanjian yang tertulis.

#### **4. Konsekuensi klausula eksonerasi dan perlindungan konsumen**

Di dalam perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Menurut asas ini kedua belah pihak berhak menentukan isi dari perjanjian, pelaksanaan maupun persyaratannya. Dalam rangka untuk mencapai efektivitas dan efisiensi, perjanjian baku menjadi pilihan berbagai pihak ketika membuat kesepakatan. Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan

---

<sup>71</sup> Purwahid Patrick, *Hukum Kontrak di Indonesia*, (Ellips, 1998), hlm. 152-154.

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*

oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.<sup>74</sup>

Akibat dari perjanjian baku membuat posisi kedua belah pihak tidak seimbang sebagaimana seharusnya. Namun, apabila pihak konsumen tetap ingin melanjutkan kontrak diperbolehkan dengan menerima isi kontrak yang sudah ada tanpa merubah apapun. Sebaliknya apabila konsumen tidak ingin melanjutkan kontrak, konsumen hanya perlu meninggalkan kontrak tersebut.

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pencantuman klausula baku dilarang karena dimaksudkan agar kedudukan konsumen setara dengan pelaku usaha berdasarkan prinsip asas kebebasan berkontrak. Karena pada dasarnya, hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak. Dalam hal ini sesuai dengan pasal 1337 KUH Perdata, setiap pihak yang mengadakan perjanjian bebas membuat perjanjian sepanjang isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

Para ahli hukum Islam kontemporer merumuskan doktrin menyangkut akad baku yang sesuai dengan prinsip dan semangat syariah sebagai bentuk perlindungan bagi penerima perjanjian baku. Bentuk perlindungan itu adalah memberikan kekuasaan kepada pengadilan untuk menyesuaikan klausul tersebut dalam hal klausul-klausulnya yang memberatkan pihak penerima dengan cara mengubah isi klausulnya atau membebaskan pihak penerima dari klausul yang memberatkan atas dasar keadilan. Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, kekuasaan hakim dijadikan

---

<sup>74</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia...*, hlm. 66.

sebagai ketertiban umum, dan karena itu tidak dapat dibuat perjanjian yang bertentangan dengannya.

Pada dasarnya pencantuman klausula baku dalam setiap dokumen atau perjanjian tidaklah dilarang. Hal yang dilarang adalah klausula baku yang memberatkan atau merugikan konsumen, yakni klausula eksonerasi sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Menurut R. Setiawan, perjanjian yang di dalamnya memuat klausula eksonerasi dianggap batal demi hukum. Suatu perbuatan dinyatakan batal demi hukum, karena kebatalannya berdasarkan undang-undang. Batal demi hukum berakibat perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah ada.<sup>75</sup>

Dari pembahasan di atas, penulis menyimpulkan bahwa klausula baku diperbolehkan dalam perjanjian, hanya saja klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi di dalamnya tidak diperbolehkan. Karena klausula eksonerasi memuat pembebasan tanggung jawab pelaku usaha atau pihak yang berkedudukan lebih tinggi dalam perjanjian, hal tersebut membuat pihak yang lebih rendah (konsumen) menjadi dirugikan.

---

<sup>75</sup> R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1977), hlm. 123.

## **BAB TIGA**

### **SISTEM SEWA MENYEWA TOKO PADA PASAR ATJEH DITINJAU DARI AKAD *IJĀRAH 'ALĀ AL-MANĀFI'***

#### **A. Gambaran umum Pasar Atjeh**

Secara geografis Pasar Atjeh terletak di Jalan Diponegoro Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh. Pasar ini memiliki letak yang strategis yaitu berada di pusat kota Banda Aceh dan dekat dengan Masjid Raya Baiturrahman. Selain bersebelahan dengan Masjid Raya Baiturrahman, Pasar Aceh juga berdekatan dengan Museum Tsunami Aceh, situs tsunami kapal PLTD Apung, dan Lapangan Blang Padang. Terdapat juga beberapa hotel yang ada di sekitarnya seperti Grand Arabia Hotel dan Kyriad Muraya Hotel. Oleh karena letak yang strategis tersebut, pasar ini ramai sekali dikunjungi oleh masyarakat Aceh sehingga menjadi salah satu pusat perbelanjaan yang ada di kota Banda Aceh. Tidak hanya dari masyarakat lokal, antusiasme wisatawan luar juga sangat besar terhadap Pasar Atjeh. Tidak jarang wisatawan dari negeri jiran singgah untuk membeli pakaian disana.

Pasar Atjeh menjual berbagai kebutuhan masyarakat, terutama kebutuhan pokok yaitu pakaian. Pakaian yang dijual pun beragam, dari pakaian anak-anak hingga pakaian orang dewasa dan tersedia pakaian laki-laki maupun perempuan. Dengan banyaknya pilihan ini, warga Aceh merasa senang berbelanja disana. Harga yang ditawarkan pun cenderung lebih terjangkau dibandingkan di tempat lain. Pasar Atjeh juga menyediakan beragam fasilitas yang membuat konsumen yang berbelanja merasa nyaman.

Dalam penelitian ini, penulis meneliti pada gedung Pasar Atjeh yang dibangun setelah tsunami, bukan pada Pasar Atjeh lama (shopping). Gedung ini memiliki tiga lantai yang dihubungkan dengan *lift*, *eskalator*,

dan tangga biasa. Gedung ini juga memiliki *full AC*, tempat parkir, toilet, tempat ibadah, hingga kedai yang menjual makanan dan minuman.

Saat ini Pasar Atjeh juga telah dilengkapi dengan Suzuya *mall* dan terdapat pula penjual makanan *peunajoh Aceh* di gedung baru.<sup>76</sup> Hal tersebut tentu dapat memancing lebih banyak lagi wisatawan untuk datang. Para wisatawan bisa merasakan makanan tradisional khas Aceh sekaligus menikmati suasana pasar di Aceh.

Pasar Atjeh dibuka setiap hari dari Senin hingga Minggu, dibuka mulai pukul 09.00 WIB sampai dengan 18.00 WIB. Khusus pada bulan Ramadhan dan menjelang hari raya Idul Fitri dan Idul Adha, Pasar Atjeh juga buka pada malam hari. Buka mulai pukul 09.00 WIB hingga pukul 23.59 WIB. Pada masa pandemi covid-19, Pasar Atjeh tetap buka seperti biasa, namun untuk bulan Ramadhan menjelang hari raya Idul Fitri dan Idul Adha, pihak pengelola pasar hanya mengizinkan pedagang membuka toko mulai pukul 09.00 WIB hingga pukul 21.00 WIB.

Kepemilikan toko di Pasar Atjeh termasuk kepada *Strata title*. *Srata title* merupakan hak kepemilikan bersama atas kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi sekaligus hak bersama atas ruang publik. Artinya, pada Pasar Atjeh terdapat toko kepemilikan pribadi maupun kepemilikan publik yang dipegang oleh Pemerintah Kota (Pemkot) Banda Aceh. Pada penelitian ini, penulis meneliti terkait sewa-menyewa toko yang dipegang oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Jumlah toko keseluruhan milik Pemkot pada Pasar Atjeh yang dibangun setelah tsunami adalah 488 unit.<sup>77</sup>

Pasar Atjeh yang dimiliki oleh publik dikelola oleh pihak operator pasar, dibawah naungan Pemerintah Kota Banda Aceh. Pihak operator

---

<sup>76</sup> *Peunajoh Aceh* ialah makanan tradisional khas dari seluruh daerah di Aceh.

<sup>77</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli

pasar terdiri dari kepala, sekretaris, bendahara, anggota dan beberapa staff di berbagai bidang. Apabila hendak menyewa toko milik Pemerintah Kota (Pemkot) Banda Aceh, maka pedagang dapat langsung menemui pihak pengelola pasar. Pihak yang terlibat dalam sewa menyewa nantinya adalah pihak pengelola pasar yang bertindak atas nama Pemkot Banda Aceh dan pihak pedagang/penyewa toko. Namun, jika hendak menyewa toko kepemilikan pribadi maka pedagang dapat menemui langsung pemilik toko tersebut.<sup>78</sup>

## **B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Toko Pada Pasar Atjeh**

Perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh dibuat oleh Bagian Hukum Sekretariat Daerah di kantor Pemerintah Kota Banda Aceh dan bekerjasama dengan Pihak Pengelola Pasar Atjeh. Apabila dalam surat perjanjian ada yang perlu dirubah atau perlu ditambah maka perjanjian akan diperbaiki lagi hingga sepakat antara pihak pengelola dan Bagian Hukum Sekretariat Daerah. Ketika perjanjian sudah selesai, selanjutnya dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Isi dari surat perjanjian sewa toko meliputi objek perjanjian, penggunaan tempat usaha, harga sewa, hak dan kewajiban pihak pertama dan kedua, larangan, jangka waktu perjanjian, pembatalan perjanjian, berakhirnya perjanjian, penyelesaian perselisihan, keadaan memaksa, dan lainnya.

Apabila penyewa toko hendak menyewa toko milik pribadi, maka biaya sewa, ketentuan, dan lainnya ditentukan oleh pemilik. Penyewa toko langsung menghubungi pemilik toko tersebut secara pribadi. Sedangkan jika ingin menyewa toko milik Pemkot, maka dapat langsung menjumpai pihak pengelola pasar di lantai 3 Pasar Atjeh.

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli 2021.

Perjanjian yang dibuat oleh pihak pengelola dan Pemkot, sama sekali tidak melibatkan penyewa/pedagang dalam pembuatannya. Namun, perjanjian yang dibuat diupayakan agar tidak memberatkan pihak pedagang yang hendak menyewa toko. Meskipun begitu, isi perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh masih terdapat beberapa klausula eksonerasi.

Klausula eksonerasi yang terdapat pada perjanjian sewa toko membuat pihak penyewa toko dirugikan. Seperti yang tercantum pada surat perjanjian Pasal 8 ayat (2) yang berbunyi, apabila penyewa toko melakukan pembatalan perjanjian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi kepada pihak pertama dalam bentuk apapun juga, termasuk pengembalian uang sewa dan BOP (Biaya Operasional Pasar). Berkaitan dengan pembatalan perjanjian, ditegaskan lagi pada ayat (3) bahwa pembatalan dapat dimintai oleh pihak kedua apabila terdapat alasan yang diterima, dan apabila pembatalan dilakukan dalam periode dua minggu setelah perjanjian, dikenakan pemotongan sebesar 20% dari nilai sewa dan BOP dianggap menjadi milik pihak pertama. Kemudian apabila lebih dari dua minggu, maka seluruh biaya sewa dan BOP yang sudah dibayarkan akan dianggap menjadi milik pihak pertama.

Berdasarkan isi perjanjian pada Pasal 8 ayat (2) dan (3) di atas, pihak pertama membebaskan diri dari tanggung jawab yang seharusnya dipikul, pelaku usaha tidak mau dibebankan membayar ganti rugi dalam bentuk apapun. Padahal jika pembatalan dilakukan di awal, seharusnya uang sewa toko masih dapat dikembalikan. Pada klausula juga disebutkan apabila ingin adanya pengembalian dana maka harus adanya alasan yang dapat diterima, selain itu dana juga dapat dikembalikan apabila pembatalan dilakukan dua minggu setelah menandatangani kontrak sedangkan jika lebih dari dua minggu, maka seluruh dana tidak dapat dikembalikan. Menurut pihak pengelola pasar, alasan yang dapat diterima pada pasal tersebut seperti

penyewa meninggal atau penyewa toko terkena musibah.<sup>79</sup> Isi dari Pasal 8 ayat (2) dan (3) tersebut secara tidak langsung sangat merugikan pihak konsumen apabila melakukan pembatalan perjanjian.

Menurut pernyataan pengelola pasar, uang sewa maupun BOP yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan karena uang sewa sudah disetorkan kepada pihak Pemerintah Kota Banda Aceh dan untuk BOP disetorkan kepada UPTD Pasar Kota Banda Aceh. Sejak awal perjanjian dilakukan, perjanjian dihitung langsung untuk masa satu tahun. Uang sewa dibayarkan di awal sebelum penyewa menggunakan tokonya. Sehingga uang sewa yang masuk kepada pihak pengelola langsung disetorkan kepada Pemerintah Kota Banda Aceh. Jadi, apabila terjadi pembatalan di tengah proses sewa dan pembatalan dilakukan lebih dari dua minggu setelah kontrak ditanda tangani, maka kerugian yang didapat menjadi resiko dari penyewa toko.<sup>80</sup>

Pada kebiasaan yang terjadi, penyewa toko sudah mengetahui terkait resiko yang ada apabila melakukan pembatalan perjanjian yakni uang sewa dan BOP tidak dapat dikembalikan. Namun, jika terjadi persoalan dan penyewa tetap ingin dikembalikan uang sewa yang sudah dibayarkan maka ia langsung mengurusnya lebih lanjut di kantor Pemerintah Kota Banda Aceh.

Ketentuan dalam surat perjanjian sewa toko Pasal 8 ayat (2) dan (3) tersebut melanggar UUPK Pasal 18 ayat (1), karena perjanjian tersebut menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha dan menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.

---

<sup>79</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli 2021

<sup>80</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli 2021

Sebenarnya, apabila dilanggarnya ketentuan tersebut, perjanjian baku dianggap batal demi hukum, sesuai dengan isi Pasal 18 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Setiap klausula baku yang sudah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum.”

Batal demi hukum artinya adalah syarat-syarat dalam perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Pada Pasal 18 ayat (4) juga ditegaskan, pelaku usaha diwajibkan menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan undang-undang ini. Oleh karenanya, seharusnya pelaku usaha bisa menyesuaikan isi perjanjian yang melanggar undang-undang agar tidak memberatkan penyewa.

Dalam Pasal 62 ayat (1) UUPK berisi sanksi terhadap pelanggaran Pasal 18 tersebut yaitu ancaman hukuman pidana penjara maksimum 5 (lima) tahun atau pidana denda maksimum Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

Selain itu, secara syariah, akad yang berisi klausula yang memberatkan, dianggap sebagai syarat *fasid*. Akad dianggap tetap berlangsung selama pihak yang membuat perjanjian tidak membuat klausul tersebut secara sengaja, hanya saja klausul yang memberatkan tersebut dianggap tidak ada.

Para ahli hukum Islam kontemporer juga merumuskan doktrin menyangkut akad baku yang sesuai dengan prinsip dan semangat syariah sebagai bentuk perlindungan bagi penerima perjanjian baku. Bentuk perlindungan itu adalah memberikan kekuasaan kepada pengadilan untuk menyesuaikan klausul tersebut dalam hal klausul-klausulnya yang memberatkan pihak penerima dengan cara mengubah isi klausulnya atau membebaskan pihak penerima dari klausul yang memberatkan atas dasar

keadilan. Kekuasaan hakim dijadikan sebagai ketertiban umum, dan karena itu tidak dapat dibuat perjanjian yang bertentangan dengannya.<sup>81</sup>

Dapat disimpulkan bahwa Islam melarang akad yang mencantumkan klausula eksonerasi dalam perjanjian dan apabila klausula tersebut memberatkan salah satu pihak, maka pihak yang merasa keberatan dapat meminta bantuan kepada pengadilan untuk menyesuaikan, apakah nantinya klausula tersebut dianggap tidak ada atau bisa juga dengan mengubah isi perjanjian tersebut atas dasar keadilan.

Dalam perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh, dalam kontrak telah dituliskan, apabila adanya permasalahan antara kedua belah pihak maka akan diselesaikan secara musyawarah dan apabila kedua belah pihak tidak menemukan titik temu, barulah kemudian persoalan bisa diajukan ke pengadilan. Jadi, pihak pengelola pasar juga tetap mengutamakan musyawarah dengan pihak penyewa apabila ada persoalan-persoalan yang terjadi demi kemaslahatan bersama.

### **C. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan oleh klausula eksonerasi yang terdapat dalam perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh**

Penyewa toko memiliki minat yang tinggi untuk membuka usaha di Pasar Atjeh. Tempat yang strategis dan banyaknya pengunjung membuat para penyewa toko semakin tertarik untuk membuka usaha. Dibandingkan pada tempat lain, Pasar Atjeh termasuk yang paling diminati masyarakat Aceh. Para pedagang baju, celana, mukenah, tas hingga penjual makanan juga ada disana. Karena berbagai faktor tersebut membuat para penyewa toko memilih tetap melanjutkan kontrak yang ada. Kontrak telah ditetapkan lebih dulu oleh pihak yang berkedudukan lebih tinggi. Penyewa

---

<sup>81</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.

toko mengaku tidak mempermasalahkan terkait kontrak baku yang ada. Meskipun di dalamnya terdapat resiko yang harus diterima.

Pada perjanjian baku pihak yang berkedudukan lebih rendah tidak dapat menawar lagi isi perjanjian. Mereka hanya dapat memilih *take it or leave it contract*. Artinya jika tetap melanjutkan mereka telah menerima konsekuensinya sesuai dengan isi-isi yang ada pada perjanjian, namun, jika para penyewa tidak ingin mengambil resiko maka mereka diperbolehkan meninggalkan kontrak.

Rata-rata penyewa toko tetap memilih melanjutkan kontrak dan tidak mempermasalahkan kontrak yang ada. Hal ini sesuai dengan pernyataan salah satu penyewa. Menurutnya *profit* yang didapat ketika berjualan di Pasar Atjeh lebih banyak dibandingkan berjualan di tempat lain. Oleh sebab itu, penyewa toko rata-rata tidak mempermasalahkan isi perjanjian dan memutuskan untuk melanjutkan kontrak.<sup>82</sup>

Apabila pihak penyewa toko tetap melanjutkan kontrak, maka penyewa toko seharusnya sudah menerima segala konsekuensi. Dalam kontrak baku, ada beberapa isi pasal yang dapat merugikan konsumen, namun tidak semuanya masuk ke dalam kategori klausula eksonerasi. Pasal yang mengandung klausula eksonerasi adalah Pasal 8 terkait pembatalan perjanjian. Apabila terjadi pembatalan, pada Pasal 8 ayat (2) dan (3) dalam surat perjanjian disebutkan pihak penyewa tidak dapat menuntut ganti rugi, kecuali jika adanya alasan yang dapat diterima dan harus diajukan pembatalan dalam periode 2 minggu setelah perjanjian ditandatangani. Alasan yang dapat diterima antara lain apabila penyewa meninggal dunia atau penyewa toko terkena musibah.<sup>83</sup> Pembatalan juga dikenai pemotongan 20% dari nilai sewa dan BOP dianggap menjadi milik pihak

---

<sup>82</sup> Hasil wawancara dengan Marhamah pihak penyewa toko di Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020

<sup>83</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020

pertama. Jika pembatalan dilakukan lewat dari dua minggu maka uang sewa dan BOP dianggap hangus dan menjadi milik pihak pertama.

Menurut Masyitah sebagai pihak pengelola pasar, apabila penyewa toko membatalkan perjanjian secara sepihak, maka konsumen menanggung konsekuensinya sendiri bahwa uang sewa yang telah dibayarkan dianggap hangus dan tidak dapat dikembalikan, kecuali adanya alasan yang dapat diterima oleh pengelola.<sup>84</sup> Pihak konsumen tidak berhak menuntut apapun karena sudah menjadi resiko dan terkait pembatalan perjanjian juga sudah tertera pada surat perjanjian.

Isi perjanjian Pasal 8 tersebut mengandung klausula eksonerasi dikarenakan pihak pertama berusaha menghindari dari tanggung jawabnya untuk mengganti sejumlah uang sewa dan BOP. Konsekuensi yang diterima oleh penyewa toko adalah mengalami kerugian apabila melakukan pembatalan perjanjian.

Tak hanya konsekuensi terkait klausula eksonerasi, apabila perjanjian tetap dilanjutkan maka penyewa toko harus mematuhi apa yang tertera pada surat perjanjian meskipun ketentuan tersebut terkadang memberatkan pihak penyewa. Hal-hal yang memberatkan penyewa selain klausula eksonerasi adalah terkait larangan mengalihkan sewa, pihak pertama berhak membatalkan sewa secara sepihak apabila penyewa tidak mengoperasikan toko lebih dari 5 hari, pihak kedua harus memperpanjang masa sewa sebelum berakhirnya kontrak, dan apabila tidak melakukan perpanjangan sesuai dengan waktu yang ditentukan maka pihak pertama berhak mengalihkan sewa kepada pihak lain. Hal yang disebutkan diatas tercantum pada Pasal 6, 8, dan 9 dari perjanjian tersebut.

Pada Pasal 6 terdapat larangan-larangan yang tidak boleh dilanggar oleh pihak kedua (penyewa), salah satunya pada poin a dikatakan bahwa

---

<sup>84</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020

pihak kedua dilarang meminjamkan atau mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Padahal, selama proses sewa menyewa berlangsung, barang yang disewakan dianggap menjadi milik sementara si penyewa dan pihak pelaku usaha tidak berhak untuk ikut campur. Termasuk apabila pihak penyewa menginginkan untuk mengalihkan sewa kepada pihak lain, seharusnya hal tersebut diperbolehkan.

Pada Pasal 8 ayat (1) mengenai pembatalan perjanjian disebutkan pada ayat (1) poin b pihak pertama berhak membatalkan secara sepihak apabila penyewa tidak mengoperasikan tempat usaha lebih dari 5 hari dalam 1 bulan. Berdasarkan KUH Perdata Pasal 1550, pihak penyewa wajib memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenang selama berlangsungnya sewa. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa pihak penyewa harus mendapatkan kebebasan dan ketenangan pada saat berlangsungnya sewa.

Pihak pengelola mengatakan, mengenai pasal ini berbeda dengan kenyataan yang ada di lapangan, pihak pengelola tetap bersikap fleksibel dalam arti tidak langsung membatalkan perjanjian apabila pihak penyewa tidak mengoperasikan toko lebih dari 5 hari, terlebih apabila pihak pengelola sudah mengetahui sebab pedagang menutup tokonya sementara, maka tidak dipermasalahkan.<sup>85</sup> Meski begitu, sebenarnya pasal tersebut perlu diubah dengan ketentuan yang tidak merugikan penyewa. Mengenai sikap fleksibel pengelola saat ini, itu hanya kebaikan dari pengelola. Kalau pengelola berganti dan tidak lagi bersikap fleksibel dan mau membatalkan sewa secara sepihak sebagaimana disebutkan pada Pasal 8 ayat (1), pengelola mempunyai dasar hukum yang telah disepakati dalam perjanjian.

Pada Pasal 9 ayat (2), disebutkan apabila pihak kedua ingin memperpanjang masa sewa, maka pihak kedua harus mengajukan

---

<sup>85</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli 2021

permohonan paling lambat dua bulan sebelum berakhirnya masa perjanjian. Seharusnya dalam sewa-menyewa konsumen diperbolehkan untuk melakukan perpanjangan sewa ketika masa sewa sudah berakhir, tanpa harus melakukan perpanjangan dua bulan sebelum berakhirnya masa perjanjian.

Kemudian ayat (3) juga menegaskan apabila pihak kedua tidak melakukan perpanjangan kontrak sesuai ketentuan tersebut, pihak pertama dapat memberikan hak sewa kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada pihak kedua. Padahal dalam sewa-menyewa seharusnya pihak pertama maupun kedua dituntut untuk saling terbuka agar proses sewa menyewa berjalan lancar.

Seharusnya dalam perjanjian, kedua belah pihak memperhatikan asas itikad baik (*good faith*) dan asas keseimbangan. Sebenarnya itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda dengan *te goeder trouw*, yang sering juga diterjemahkan dengan kejujuran, dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu:

- 1) Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian;
- 2) Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut.<sup>86</sup>

Ketika melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut, memang pengelola sekarang ini mempunyai itikad baik, sebagaimana yang terbukti dari hasil wawancara penulis dengan pihak penyewa.

Menurut Marhamah, isi perjanjian pada Pasal 9 ayat (2) dan (3) tersebut memang benar adanya pada surat perjanjian, tetapi kenyataan di lapangan berbeda. Marhamah dan penyewa toko lain tidak pernah memperpanjang masa sewa dua bulan sebelum berakhir masa sewa dan apabila mereka belum memperpanjang, sewa mereka tidak langsung

---

<sup>86</sup> Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perdata, Cetakan 7, (Bandung: Sumur Bandung, 1979), hlm. 56.

dialihkan kepada pihak lain tanpa pemberitahuan. Jadi, para penyewa melakukan perpanjangan sewa pada saat berakhirnya masa sewa dan tidak dipermasalahkan oleh pihak operator pasar.<sup>87</sup>

Reni juga membenarkan pernyataan Marhamah tersebut, dia juga menambahkan apabila sewa toko hendak dialihkan pun, pihak operator tetap memberitahukan terlebih dahulu kepada penyewa toko sehingga proses sewa menyewa lebih terbuka antara kedua belah pihak.<sup>88</sup>

Maka dari itu, dalam melakukan perjanjian, pengelola seharusnya memiliki iktikad baik dengan memberi tahu ketika hendak mengalihkan sewa dan tidak langsung mengalihkan tanpa sepengetahuan penyewa toko. Sedangkan asas keseimbangan diperlukan guna mewujudkan perlindungan dan keadilan bagi para pihak.

Perlindungan hukum bagi pihak penyewa di Pasar Atjeh terhadap klausula eksonerasi menurut penulis tidak ada. Pihak pengelola menganggap penyewa sudah memahami resiko yang diterima ketika melanjutkan perjanjian. Terkait klausula eksonerasi mengenai pembatalan perjanjian dalam surat perjanjian sewa, pengelola mengatakan tidak mengembalikan uang sewa maupun BOP ketika pembatalan terjadi, dan jika dua minggu setelah penandatanganan kontrak dilakukan pun uang sewa tidak dapat dikembalikan kecuali adanya alasan tertentu. Alasan tertentu tersebut adalah seperti penyewa tertimpa musibah yang besar atau meninggalnya penyewa atau anggota keluarganya.

---

<sup>87</sup> Hasil wawancara dengan Marhamah pihak penyewa Pasar Atjeh pada tanggal 20 Januari 2021

<sup>88</sup> Hasil wawancara dengan Reni pihak penyewa Pasar Atjeh pada tanggal 20 Januari 2021

#### D. Perspektif akad *ijārah* ‘*alā al-manāfi*’ terhadap klausula eksonerasi pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh

Sewa menyewa atau *ijārah* merupakan salah satu praktek muamalah yang dilakukan oleh manusia untuk saling bekerjasama, yang bertujuan untuk menjalin hubungan silaturahmi yang baik bagi umat Islam. Islam menghendaki umatnya dalam melakukan sewa menyewa atau *ijārah* tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalam Islam.

Pada perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh terdapat beberapa pasal yang tidak sesuai dengan konsep sewa secara syariah. Pada Pasal 6 terdapat larangan-larangan yang tidak boleh dilanggar oleh pihak kedua, yaitu penyewa, salah satunya pada poin a dikatakan bahwa pihak kedua dilarang meminjamkan atau mengalihkan hak sewa kepada pihak lain. Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijārah* ‘*alā al-manāfi*’ dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijārah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut. Sedangkan menurut pendapat ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, konsep akad *ijārah* ‘*alā al-manāfi*’ membolehkan penyewa mengalihkan sewa tokonya kepada pihak lain karena penyewa dianggap memiliki hak atas manfaat dari barang yang disewakannya.<sup>89</sup> Selain itu, *ijārah* adalah akad yang mengikat kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, maka dituntut terlaksanakannya hal-hal yang harus terwujud di dalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap pembayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.<sup>90</sup> Jadi, menurut Syafi’iyah dan Hanabilah, pengalihan sewa boleh dilakukan penyewa toko jika diinginkan selama tidak merusak barang sewaan.

<sup>89</sup> Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah...*, hlm.134.

<sup>90</sup> Saleh Al- Fauzan, *Fiqh Sehari-hari* ( Jakarta: Gema Insani, 2005). cet. ke 2. hal.485

Menurut penulis, sewa toko tidak masalah untuk dialihkan oleh penyewa selama tidak merugikan pihak pengelola dan pihak mana pun. Tentunya pengalihan sewa yang dilakukan sebaiknya juga harus diketahui pihak pengelola.

Selain itu, pada Pasal 8 mengenai pembatalan perjanjian disebutkan pada ayat (1) poin b pihak pertama berhak membatalkan secara sepihak apabila penyewa tidak mengoperasikan tempat usaha lebih dari 5 hari dalam 1 bulan. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah barang yang disewakan dianggap menjadi hak sementara penyewa dan boleh dimanfaatkan sesuka hati selama tidak merusak dan mengganggu. Sedangkan menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijārah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Menurut pendapat ini, sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat benda tersebut. Jadi, menurut penulis yang didasarkan dari pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, penyewa bebas memanfaatkan tempat usahanya dan tidak masalah jika tidak mengoperasikan toko yang disewanya.

Kemudian pada Pasal 8 ayat (2) disebutkan apabila penyewa toko melakukan pembatalan perjanjian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi kepada pihak pertama dalam bentuk apapun juga, termasuk pengembalian uang sewa dan BOP (Biaya Operasional Pasar). Berkaitan dengan pembatalan perjanjian, ditegaskan lagi pada ayat (3) bahwa pembatalan dapat dimintai oleh pihak kedua apabila terdapat alasan yang bisa diterima, dan apabila pembatalan dilakukan dalam periode dua minggu setelah perjanjian, dikenakan pemotongan sebesar 20% dari nilai sewa dan BOP dianggap menjadi milik pihak pertama. Kemudian apabila lebih dari dua minggu, maka seluruh biaya sewa dan BOP yang sudah dibayarkan akan dianggap menjadi milik pihak pertama.

Isi perjanjian tersebut terdapat klausula eksonerasi karena pihak pelaku usaha berusaha untuk membebaskan diri dari tanggung jawab yang seharusnya dipikul dan juga tidak mau mengganti biaya sewa apabila terjadi pembatalan kecuali adanya alasan yang dapat diterima.

Jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan.<sup>91</sup> Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijārah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- 2) Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.
- 3) Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- 4) Telah tepenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan (berakhirnya masa sewa).
- 5) Menurut Imam Hanafi, salah satu pihak yang berakad boleh membatalkan *ijārah* jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, atau objek *ijārah* hilang atau musnah.
- 6) Pembatalan akad atau ada *udzur* dari salah satu pihak.<sup>92</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas, perjanjian bersifat mengikat sehingga tidak boleh dibatalkan begitu saja kecuali terjadi kejadian-kejadian yang luar biasa atau objek *ijārah* musnah. Selain itu dapat dibatalkan apabila adanya *udzur* dari salah satu pihak yang melakukan kontrak.

Para ahli hukum Islam kontemporer mengatakan, apabila terdapat klausula yang memberatkan konsumen, maka boleh dimintakan kepada

---

<sup>91</sup> H. Abdul Rahman Ghazaly, H. Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 283-284.

<sup>92</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah...*, 122.

pengadilan untuk menyesuaikan dengan cara mengubah atau membebaskan konsumen dari klausula tersebut atas dasar keadilan.<sup>93</sup>

Terdapat pula ketidaksesuaian antara *ijārah 'alā al-manāfi'* dan perjanjian sewa-menyewa toko yang tercantum dalam Pasal 9 ayat (2), yang berbunyi, apabila pihak kedua ingin memperpanjang masa sewa, maka pihak kedua harus mengajukan permohonan paling lambat dua bulan sebelum berakhirnya masa perjanjian. Kemudian ayat (3) juga menegaskan apabila pihak kedua tidak melakukan perpanjangan kontrak sesuai dengan ketentuan tersebut, pihak pertama dapat memberikan hak sewa kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada pihak kedua.

Dalam sewa-menyewa pihak pertama maupun kedua dituntut untuk saling terbuka agar proses sewa menyewa berjalan lancar tanpa adanya pihak yang terzalimi. *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi oleh kedua pihak, *mu'jīr* dan *musta'jīr*. Karena *ijārah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya serupa dengan jual beli. Masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dalam persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka, proses sewa seharusnya tidak dapat dibatalkan sebelah pihak tanpa sepengetahuan pihak lain.

Pengelola mengatakan bahwa klausula itu benar adanya, tujuan pencantumannya dikarenakan apabila penyewa toko tidak ingin melanjutkan kontrak, pihak pengelola akan memasarkan toko tersebut kepada pihak lain agar tidak terjadi kerugian. Jika perpanjangan tidak dilakukan dua bulan sebelum berakhirnya masa sewa, pengelola tidak bisa memasarkan toko tersebut. Mengenai ayat (3), pihak pengelola mengatakan mereka juga tetap

---

<sup>93</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah...*, hlm. 320.

memberitahukan kepada pihak penyewa dan tidak langsung mengalihkan toko kepada pihak lain.<sup>94</sup>

Pernyataan dari pengelola toko cukup realistis, karena mereka sebagai pengelola pasar tidak mungkin ingin mengalami kerugian. Mereka juga membutuhkan waktu untuk promosi toko agar mendapatkan pihak penyewa toko baru untuk menempati toko tersebut. Selain itu, hal tersebut juga dilakukan demi kelancaran proses sewa menyewa toko di Pasar Atjeh.

Perjanjian yang diterapkan oleh pihak operator pasar merupakan suatu perjanjian baku yang di dalamnya terdapat klausula eksonerasi, dimana aturan atau ketentuan dan syarat-syarat telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian. Seperti dalam Firman Allah dalam surah *al-Maidah* ayat 1 :

بِالْعُقُودِ أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا...

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji...

Berdasarkan pengaturan di dalam Alquran maupun hadits mengenai pelarangan pencantuman klausula eksonerasi dalam perjanjian baku secara tekstual tidak ditemukan, akan tetapi jika dilihat dari segi asas-asas perjanjian hukum islam akan kita temukan pelanggaran atas pencantuman perjanjian baku ini. Keadilan merupakan tonggak setiap perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Keadilan dalam perjanjian menuntut para pihak dalam perjanjian tersebut memiliki kedudukan yang sama, tidak ada pihak yang lebih tinggi maupun yang lemah. Isi perjanjian seharusnya mencerminkan keadilan bagi kedua belah pihak, melakukan dengan benar pengungkapan kehendak dan keadaan, serta memenuhi semua hak dan kewajiban dari para pihak. Perjanjian senantiasa mendatangkan keuntungan

---

<sup>94</sup> Hasil wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli 2021.

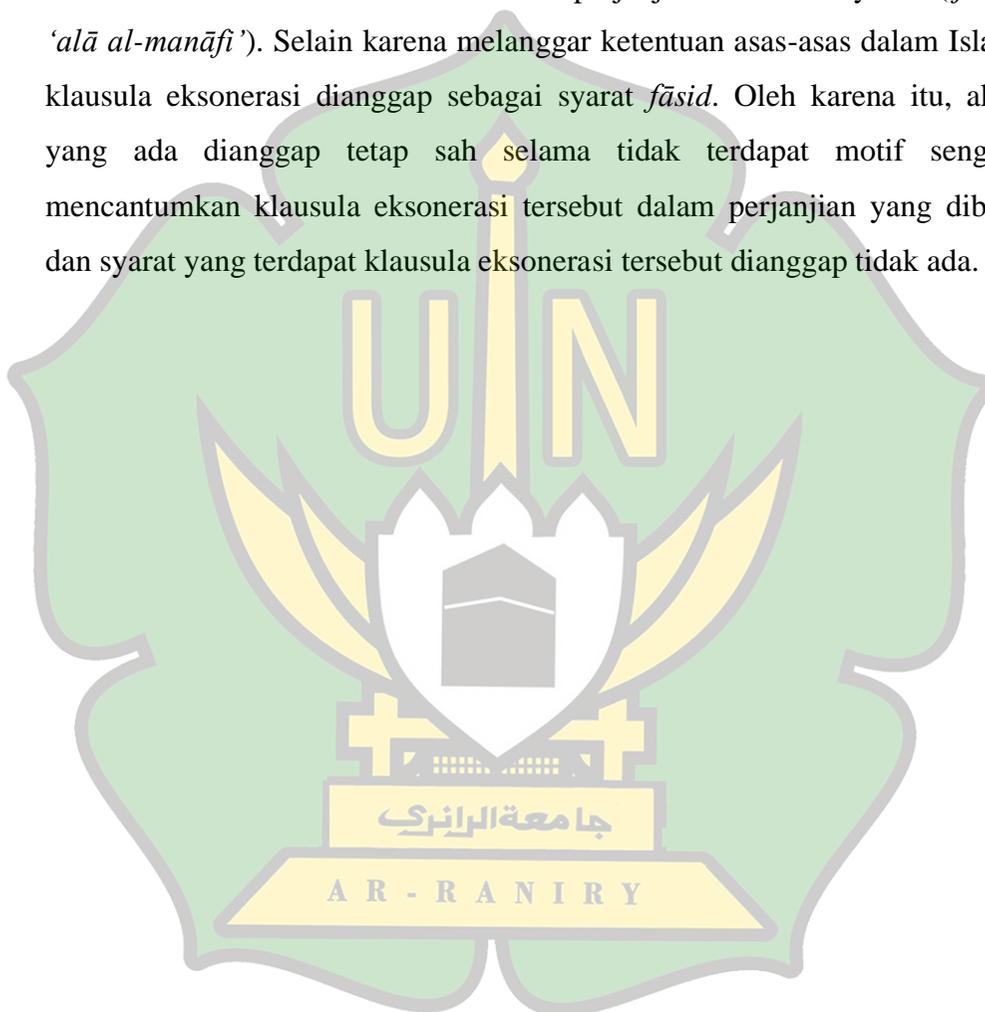
yang adil dan seimbang serta tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Penerapan klausula eksonerasi yang merupakan bagian dari perjanjian baku tidak sesuai dengan asas keadilan. Tidak adanya keadilan antara para pihak dalam perjanjian, pihak yang kuat cenderung menentukan isi perjanjian. Pihak yang lemah tidak mempunyai pilihan kecuali menerimanya.

Dalam hukum Islam perjanjian itu adalah sebuah perlindungan, tapi ternyata perjanjian baku tidak membuat konsumen terlindungi, sehingga melanggar asas keadilan. Asas dalam hukum Islam seperti perlindungan jiwa dan perlindungan harta. Ketika membuat perjanjian seharusnya menjadi jaminan perlindungan bagi konsumen. Jadi ketentuan itu tujuannya untuk melindungi konsumen, tetapi ternyata perjanjian baku dengan klausula eksonerasi membuat konsumen tidak merasa terlindungi, oleh karena itu timbulnya kezaliman terhadap konsumen. Sedangkan perbuatan zalim haram hukumnya dalam Islam.

Berbagai mazhab hukum Islam mengemukakan berbagai teori tentang syarat-syarat bagi akad sesuai dengan prinsip syariah dan sejalan dengan KUH Perdata. Syarat-syarat yang dibenarkan untuk dimasukkan sebagai klausul dalam akad adalah syarat yang memperkuat konsekuensi akad, syarat yang selaras dengan akad, syarat yang telah berlaku dalam adat kebiasaan, dan syarat yang mengandung manfaat bagi salah satu dari kedua pihak atau pihak ketiga selama tidak dilarang oleh hukum, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Syarat selain dari keempat di atas tidak sah untuk diperjanjikan dan dinamakan syarat *fāsid*. Apabila syarat *fāsid* dimasukkan ke dalam suatu akad, maka syarat itu dipandang tidak ada (sia-sia) dan akadnya tetap sah sepanjang tidak terbukti bahwa syarat bersangkutan merupakan motif yang mendorong dibuatnya akad. Namun, apabila syarat tersebut memang dibuat dengan sengaja oleh pihak yang bersangkutan dan menjadi alasan dibuatnya akad, maka akadnya

menjadi batal.<sup>95</sup> Menurut penulis, tidak ada yang salah dengan pernyataan tersebut, hanya saja tidak mungkin pihak pengelola toko mengungkapkan alasan dibuatnya akad karena adanya syarat tersebut.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa secara syariah tidak diperbolehkan keberadaan klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa menyewa (*ijārah 'alā al-manāfi'*). Selain karena melanggar ketentuan asas-asas dalam Islam, klausula eksonerasi dianggap sebagai syarat *fāsid*. Oleh karena itu, akad yang ada dianggap tetap sah selama tidak terdapat motif sengaja mencantumkan klausula eksonerasi tersebut dalam perjanjian yang dibuat dan syarat yang terdapat klausula eksonerasi tersebut dianggap tidak ada.



---

<sup>95</sup> Syamsul Anwar, Hukum Perjanjian Syariah..., hlm. 213.

## BAB EMPAT

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Sewa-menyewa toko di Pasar Atjeh tidak berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya, hanya saja isi perjanjian telah ditetapkan lebih dulu oleh pengelola pasar kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Apabila penyewa ingin menyewa toko atau ingin melanjutkan proses sewa, maka diharuskan menandatangani kontrak yang telah ada tersebut tanpa merubah apapun isi dari perjanjian tersebut. Apabila telah menandatangani kontrak, penyewa toko juga dianggap sudah memahami risiko apabila melanggar isi dari perjanjian tersebut.
2. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan oleh klausula eksonerasi dalam perjanjian sewa toko di Pasar Atjeh tidak ada. Menurut pengelola pasar apabila terjadi pembatalan perjanjian maka sudah menjadi resiko bagi penyewa bahwa uang sewa dan BOP tidak dapat dikembalikan. Namun, apabila pembatalan dilakukan dalam periode 2 minggu setelah kontrak dan adanya alasan yang dapat diterima seperti penyewa tertimpa musibah atau penyewa meninggal dunia, maka uang sewa dikembalikan dengan pemotongan 20% dan BOP tidak dapat lagi dikembalikan. Apabila penyewa tetap ingin dikembalikan uang sewanya, maka harus berurusan dengan pihak Pemerintah Kota Banda Aceh. Namun, segala masalah yang dialami oleh kedua belah pihak tetap diusahakan untuk diselesaikan secara musyawarah.
3. Menurut perspektif akad *ijārah 'alā al-manāfi'*, sewa menyewa merupakan salah satu praktek bermuamalah yang dilakukan oleh

manusia untuk saling bekerjasama, yang bertujuan untuk menjalin hubungan silaturahmi yang baik bagi umat Islam. Islam menghendaki umatnya melakukan sewa menyewa atau *ijārah* tersebut sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang berlaku di dalam Islam. Para ahli hukum Islam kontemporer mengatakan, apabila terdapat klausula yang memberatkan konsumen, maka boleh dimintakan kepada pengadilan untuk menyesuaikan dengan cara mengubah atau membebaskan konsumen dari klausula tersebut atas dasar keadilan. Selain itu, klausula eksonerasi dianggap melanggar ketentuan asas-asas dalam islam dan dianggap sebagai syarat *fasid*. Oleh karena itu, akad yang ada dianggap tetap sah selama tidak terdapat motif sengaja mencantumkan klausula eksonerasi tersebut dalam perjanjian yang dibuat dan syarat yang terdapat klausula eksonerasi tersebut dianggap tidak ada.

## B. Saran

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

1. Berkat rahmat Allah Swt dan perjuangan rakyat bersama seluruh elemen masyarakat Aceh, Provinsi Daerah Istimewa Aceh telah mendapatkan otonomi khusus dan memperoleh kewenangan untuk melaksanakan syariat Islam. Oleh sebab itu, Pemerintah Kota Banda Aceh sebagai bagian dari Provinsi Daerah Istimewa Aceh sudah seharusnya menerapkan syariat Islam dalam setiap aktivitas dan kegiatannya. Dalam pelaksanaan sewa menyewa toko di Pasar Atjeh, seharusnya Pemkot Banda Aceh sepenuhnya menggunakan akad *ijārah 'alā al-manāfi'*.
2. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa toko di Pasar Atjeh disarankan agar Pemkot tidak membuat klausula eksonerasi dalam perjanjian

sewa menyewa, karena klausula tersebut merugikan penyewa dan dilarang pencantumannya secara syariah.

3. Penyewa toko yang hendak melakukan transaksi sewa-menyewa toko di Pasar Atjeh sebaiknya membaca keseluruhan isi dari perjanjian sebelum menandatangani kontrak, agar memahami isi kontrak dengan baik dan tidak dirugikan dikemudian hari.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan* (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1992).
- Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012).
- Abdur Rahman I. Doi, *Muamalah (Syari'ah III)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996).
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010).
- Alfan Fairuz Syifa, "*Perlindungan Konsumen terhadap Klausula Eksonerasi dalam Perjanjian Baku Jasa Laundry di Papringan Sleman Yogyakarta*", *Skripsi*, (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016)
- David M.L. Tobing, *Klausula Baku: Paradoks dalam Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen*, (Gramedia Pustaka Utama, 2019).
- Gemala Dewi, dkk., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2013).
- Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2000), cet. ke 1.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013).
- Imam Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad Husaini, *Kifayah al-Akhyar*, juz 1, (Surabaya: Syayid Nabhan, 2000), cet. ke 2.
- Irma Devita Purnamasari Dan Suswinarno, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2011).
- Kamaruddin dan Yooke Tjuparmah S. Kamaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007).
- Kbbi.kemendikbud.go.id, *Definisi toko*. Diakses melalui situs <https://kbbi.kemendikbud.go.id/toko>, tanggal 27 Desember 2021.

- Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, (Ombak, 2014).
- Linda Kuswulandari, "*Klausula Eksonerasi PT Express Jaya Sentosa Malang Tinjauan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Maqashid Syariah*", *Skripsi*, (Malang: UIN Maulana Malik Malang, 2016)
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2008).
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Buku Kedua (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti, 2003).
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Muhammad Rawwas Qal, dkk., *Ensiklopedi Fiqh Umar bin Khattab*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1999).
- Muhammad Jawab Mughniyah, *Fiqh Imam Ja'far Ash Shadiq, ard wa istidlal*, (Jakarta: Lentera, 2009).
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005).
- Muzakir Abu Bakar, *Metode Penelitian*, (Banda Aceh, 2013).
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000).
- Nurul Hikmah, "*Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Baku Pengiriman Barang Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada PT Mutiara Express)*", *Skripsi*, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2018)
- Purwahid Patrick, *Hukum Kontrak di Indonesia*, (Ellips, 1998).
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor: 112 Tahun 2007.
- Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011).
- R. Soebekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1979).
- Rachmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004).
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1977).

Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Edisi 1, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet. X, 2010).

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 4*, (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2006).

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: PT Macanan Jaya Cemerlang, 1993).

Solahudin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Visimedia, 2008).

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

Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Surabaya: Ass-syifa, 2005).

Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2009).

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Asy-Syafi'I Al-Muyassar*, (Jakarta: Almahira, 2010).

Winda Ayu Swastika, *"Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square di Yogyakarta"*, *Skripsi*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2016)

Zusan Anggraeni K, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Baku Jasa Parkir Objek Wisata Bantir Hills Kabupaten Semarang"*, *Skripsi*, (Semarang: UIN Walisongo, 2018)

#### **Wawancara :**

Wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020.

Wawancara dengan Zahra pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020.

Wawancara dengan Marhamah pihak penyewa toko di Pasar Atjeh pada tanggal 10 Juni 2020.

Wawancara dengan Reni pihak penyewa Pasar Atjeh pada tanggal 20 Januari 2021.

Wawancara dengan Marhamah pihak penyewa Pasar Atjeh pada tanggal 20 Januari 2021.

Wawancara dengan Masyitah pihak pengelola Pasar Atjeh pada tanggal 6 Juli 2021.



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Putri Helma
2. Tempat tanggal lahir : Banda Aceh, 16 November 1999
3. Jenis kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/Nim : Mahasiswi/170102188
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/suku : Indonesia/ Aceh
7. Alamat : Jln. Bahagia No. 2/12 Lamlagang,  
Kecamatan Banda Raya, Banda Aceh.
8. Orang Tua
  - a. Ayah : Helmi
  - b. Ibu : Marhamah
  - c. Alamat : Jln. Bahagia No. 2/12 Lamlagang,  
Kecamatan Banda Raya, Banda Aceh.
9. Pendidikan
  - a. Sekolah Dasar : SDN 22 Banda Aceh
  - b. SLTP/MtS : SMPN 3 Banda Aceh
  - c. SLTA/MA : SMAN 1 Banda Aceh
  - d. Penguruan Tinggi : UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 1 Oktober 2021

Putri Helma

## Lampiran I : SK Bimbingan Skripsi



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

Jl. SyekhAbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7557442 Email : [fsh@ar-raniry.ac.id](mailto:fsh@ar-raniry.ac.id)

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH  
Nomor: 4153/Un.08/FSH/PP.00.9/11/2020

**T E N T A N G**

**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

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

**M E M U T U S K A N**

- Menetapkan** :
- Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :  
a. Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA  
b. Riadhush Sholihin, MH  
Sebagai Pembimbing I  
Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :
- N a m a** : Putri Helma  
**N I M** : 170102188  
**Prodi** : HES  
**J u d u l** : Analisis Klausur Eksenorasi Pada Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Aceh Baru Dalam Perspektif Akad Ijarah Ala Manafi'
- Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2020;
- Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.
- Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

**AR - R A N I R Y**

Ditetapkan di : Banda Aceh  
Pada tanggal : 19 November 2020  
D e k a n

  
Muhammad Siddiq

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

*Lampiran II : Lembar Permohonan Melakukan Penelitian*



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

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telepon : 0651- 7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

Nomor : 2972/Un.08/FSH.I/PP.00.9/07/2021

Lamp : -

Hal : **Penelitian Ilmiah Mahasiswa**

Kepada Yth,  
Pihak Pengelola Pasar Aceh Baru

Assalamu'alaikum Wr.Wb.  
Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan ini menerangkan bahwa:

Nama/NIM : **PUTRI HELMA / 170102188**  
Semester/Jurusan : VIII / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Alamat sekarang : Jl. Bahagia No. 2/12 Lamlagang, Banda Aceh

Saudara yang tersebut namanya diatas benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum bermaksud melakukan penelitian ilmiah di lembaga yang Bapak pimpin dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul ***Analisis Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Aceh Baru Dalam Perspektif Akad Ijarah 'Ala Al-Manafi'***

Demikian surat ini kami sampaikan atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami mengucapkan terimakasih.

Banda Aceh, 05 Juli 2021  
an. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik dan  
Kelembagaan,



Berlaku sampai : 05  
September 2021

Dr. Jabbar, M.A.

**AR - RANIRY**

### Lampiran III : Surat Perjanjian Sewa Toko di Pasar Atjeh

## PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TEMPAT USAHA

NOMOR: 1484 / PPTPA / 2016

Pada hari ini Rabu tanggal satu bulan Juni tahun dua ribu enam belas, kami yang bertanda tangan dibawah ini :-----

1. **Teuku Yusuf**, Pelaksana Operasional Pasar Atjeh, alamat Lantai III Gedung Pasar Atjeh Jalan Diponegoro, Kota Banda Aceh, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Banda Aceh, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.-----
2. **Marhamah**, Alamat Jl. Bahagia No.12 Gampong Lamlagang, Kec. Banda Raya, Kota Banda Aceh, No KTP 1171075310730001, No Hp 0852 6171 5178, selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.-----

Bahwa PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA yang selanjutnya disebut PARA PIHAK, masing-masing dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas telah sepakat untuk membuat dan menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Usaha dalam Gedung Pasar Atjeh dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :-----

### Pasal 1

#### MAKSUD DAN TUJUAN

- (1) Perjanjian Sewa Menyewa Tempat bermaksud memberikan kepastian hukum kepada PARA PIHAK untuk menentukari, hak dan kewajiban dalam menggunakan tempat usaha di Pasar Atjeh.-----
- (2) Perjanjian Sewa Menyewa Tempat bertujuan untuk menertibkan dan memanfaatkan Bangunan Pasar Atjeh sebagai pusat perbelanjaan yang representatif bagi masyarakat Kota.-----

### Pasal 2

#### OBJEK PERJANJIAN

Objek perjanjian ini adalah berbentuk Kios Nomor K.3.98, dengan ukuran 6 meter persegi (M2) di Lantai III Gedung Pasar Atjeh.-----

### Pasal 3

#### PENGUNAAN TEMPAT USAHA

PIHAK PERTAMA menyewakan tempat usaha di lokasi sebagaimana dimaksud pasal 2 dengan status sewa tahunan dan PIHAK KEDUA memakai tempat usaha untuk kegiatan usaha dengan jenis jualan **Pakaian Jadi**.-----

### Pasal 4

#### HARGA SEWA

- (1) PIHAK KEDUA membayar Harga Sewa atas pemakaian tempat usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 sesuai Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 8 Tahun 2013 Tentang Harga Sewa dan Biaya Operasional Toko, Kios dan Los Pasar Atjeh kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 1.250.000,- x 6 M2 = Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).-----
- (2) Pembayaran Harga Sewa sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan secara bertahap yaitu sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) pada saat Perjanjian Sewa Menyewa ditanda tangani, sedangkan sisanya Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) paling telat tanggal 25 Juni 2016.-----

*Handwritten signature*

**Pasal 5**

**HAK DAN KEWAJIBAN**

- (1) PIHAK PERTAMA mempunyai hak merencanakan perubahan, merenovasi atau mengambil kebijakan lain untuk pengembangan Pasar Atjeh, dan bila hal ini terjadi maka PIHAK KEDUA akan mendapat tempat usaha pengganti;-----
- (2) PIHAK PERTAMA berkewajiban menjaga, mengawasi, mengatur ketertiban dan keamanan tempat usaha/kios di lokasi yang menjadi objek perjanjian ini;-----
- (3) PIHAK KEDUA mempunyai hak sebagai berikut : -----
  - a. Menggunakan tempat usaha sebagaimana tersebut dalam pasal 2;-----
  - b. Mendapatkan keamanan dan kenyamanan dalam berusaha/berjualan;-----
- (4) PIHAK KEDUA berkewajiban sebagai berikut : -----
  - a. Membayar Harga Sewa tempat sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1); --
  - b. Membayar Biaya Operasional (BOP) adalah Rp. 3.000 per M2 per hari x 6 = Rp. 18.000/hari x 365 : 12 = Rp. 547.500,- (lima ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) per bulan. BOP sudah mencakup biaya Kebersihan, Keamanan dan Pemakaian Listrik sesuai dengan daya terpasang yaitu 2 Ampere;-----
  - c. Menjaga keamanan barang barang dagangan, menutup/mengunci kios dan memasukkan barang barang ke dalam kios saat operasional pasar tutup.-----

**Pasal 6**

**LARANGAN**

- (1) PIHAK KEDUA dilarang:-----
  - a. Meminjamkan dan/atau mengalihkan hak sewa kepada pihak lain, menjaminkan kepada Bank atau Lembaga Keuangan lainnya dan apabila hal ini terjadi maka perjanjian ini batal demi hukum.-----
  - b. Bertempat tinggal, berada atau tidur didalam toko/kios/los di luar jam buka Pameran.-----
  - c. Berjualan diluar tempat yang telah ditentukan;-----
  - d. Berjualan dalam gang, emperan, tangga pada Bangunan Pasar Atjeh-----
  - e. Mengotori, merusak tempat/ruangan di Bangunan Pasar Atjeh;-----
  - f. Melakukan perbuatan asusila di dalam Pasar Atjeh.-----
  - g. Menjual, menyimpan dan membiarkan orang meminum minuman keras, narkoba, dan melakukan perjudian atau sejenisnya.-----
  - h. Memasang reklame ataupun sign-board pada ruangan/tempat usaha yang dipakainya, kecuali bila mendapat ijin tertulis dari PIHAK PERTAMA.-----
  - i. Menjadikan tempat berjualan pada Pasar Atjeh sebagai gudang atau tempat penyimpanan barang -----

**Pasal 7**

**JANGKA WAKTU PERJANJIAN**

Perjanjian ini berlaku satu tahun sejak tanggal satu bulan Juni tahun dua ribu enam belas sampai dengan tanggal tiga puluh satu bulan Mei tahun dua ribu tujuh belas.-----

*Handwritten signature*

**Pasal 8**

**PEMBATALAN PERJANJIAN**

- (1) PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian secara sepihak apabila :-----
  - a. PIHAK KEDUA tidak mematuhi atau tidak melaksanakan ketentuan pasal 3, pasal 5 ayat (4), pasal 6 dan/atau melakukan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perundang undangan yang berlaku, termasuk kelalaian tidak mengaktifkan tempat usahanya.-----
  - b. Tidak mengoperasikan Tempat Usaha dan/atau tidak membuka Toko/Kios lebih dari 5 (lima) hari dalam 1 (satu) bulan.-----
- (2) Apabila terjadi pembatalan Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka PIHAK KEDUA tidak berhak menuntut ganti rugi kepada PIHAK PERTAMA dalam bentuk apapun juga termasuk pengembalian Uang Sewa dan BOP yang sudah dibayarkan.-----
- (3) PIHAK KEDUA dengan alasan yang dapat diterima PIHAK PERTAMA berhak membatalkan perjanjian sewa menyewa, dengan ketentuan bahwa apabila pembatalan dilakukan dalam periode dua minggu setelah perjanjian di tanda tangani, dikenakan pemotongan sebesar 20% dari nilai Sewa sedangkan BOP yang sudah dibayarkan menjadi milik PIHAK PERTAMA, dan pembatalan yang dilakukan dalam periode lebih dari dua minggu setelah perjanjian di tanda tangani maka seluruh Uang Sewa dan BOP yang sudah dibayarkan menjadi milik PIHAK PERTAMA.-----

**Pasal 9**

**BERAKHIRNYA PERJANJIAN**

- (1) Dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa berakhir sebagaimana dimaksud pada pasal 7, maka PIHAK KEDUA harus mengembalikan tempat usaha secara baik dan utuh; ---
- (2) Jika PIHAK KEDUA ingin memperpanjang sewa, maka PIHAK KEDUA harus mengajukan permohonan kepada PIHAK PERTAMA paling lambat dua bulan sebelum berakhirnya masa perjanjian ini dan besarnya Harga Sewa serta BOP dapat ditinjau ulang setiap tahunnya sesuai ketentuan yang berlaku; -----
- (3) Apabila dalam jangka waktu dua bulan sebelum berakhirnya perjanjian ini sebagaimana dimaksud pada ayat (2) PIHAK KEDUA tidak mengajukan permohonan perpanjangan pemakaian Tempat kepada PIHAK PERTAMA maka PIHAK PERTAMA dapat memberikan hak sewa kepada pihak lain tanpa pemberitahuan kepada PIHAK KEDUA.-----

**Pasal 10**

**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- (1) Segala sengketa/perselisihan yang timbul antara kedua belah pihak yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah.-----
- (2) Apabila dengan musyawarah tidak tercapai kata sepakat, maka sengketa/perselisihan akan diserahkan ke Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapat keputusan yang mengikat.-----

*Handwritten signature*

## Pasal 11

## KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

- (1) Yang dianggap sebagai keadaan memaksa/force majeure adalah semua kejadian yang mempengaruhi pekerjaan dan pencegahannya diluar kemampuan PIHAK KEDUA yaitu:
- Bencana alam (yang dinyatakan oleh Gubernur Aceh) gempa bumi, angin topan, banjir, tanah longsor dan wabah.
  - Perang, pemberontakan
  - Peraturan Pemerintah di bidang moneter yang pelaksanaannya sesuai dengan Keputusan Pemerintah
- (2) Pada hari diterimanya pemberitahuan tertulis dari PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tentang keadaan memaksa maka sejak itu PIHAK KEDUA dibebaskan dari tanggung jawab ketidakmampuannya melaksanakan kewajiban akibat adanya keadaan memaksa.

## Pasal 12

## LAIN-LAIN

Hal-hal yang belum diatur dalam Perjanjian ini yang menyangkut dengan para pihak, bila dianggap perlu akan diatur kemudian dalam Perjanjian Tambahan (Addendum) atau surat menyurat resmi yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikian perjanjian ini dibuat dan ditandatangani setelah kedua belah pihak mengerti maksud dan isinya dengan tidak ada pemaksaan dari pihak manapun serta dibuat rangkap 2 (dua) yang masing-masing dibubuhi materai Rp. 6.000 (enam ribu rupiah) sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sama dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan dalam perjanjian ini akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 01 Juni 2016

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA



Teuku Yusuf

Marhamah

جامعة الرانيري

AR - RANIRY

*Lampiran IV : Protokol Wawancara*

**PROTOKOL WAWANCARA**

Judul Skripsi : Analisis Klausula Eksonerasi Pada Perjanjian Sewa Toko Di Pasar Atjeh Dalam Perspektif Akad *Ijārah ‘Alā Al-Manāfi’*

Waktu Wawancara : Pukul 10:00-12:00 WIB

Hari/Tanggal : Senin s/d Minggu 2020

Tempat : Pasar Atjeh

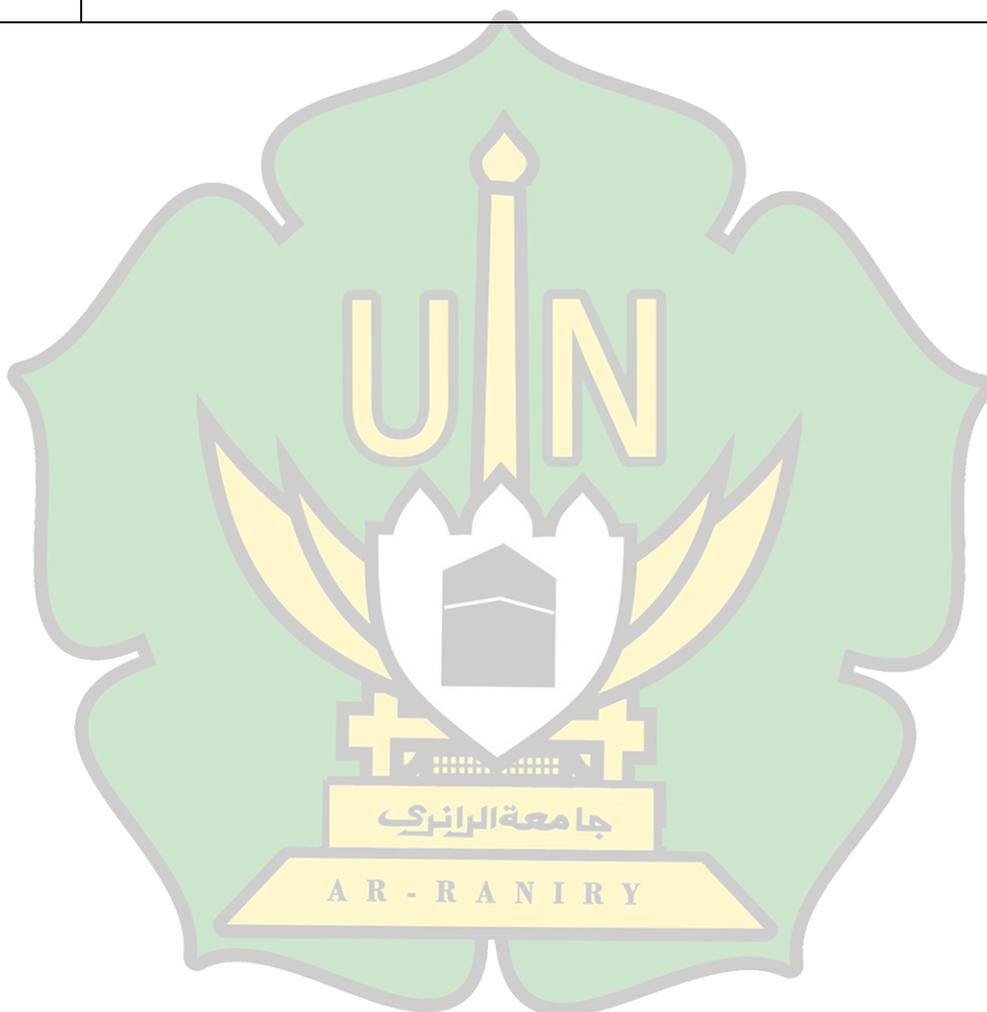
Orang Yang diwawancarai : Pengelola toko dan penyewa di Pasar Atjeh

Tujuan dari wawancara ini untuk memenuhi syarat penyusunan skripsi, berdasarkan data yang terkumpulkan dari lapangan, data tersebut akan terlindungi kerahasiaanya, akan dibuka di khalayak ramai apabila ada persetujuan dari orang yang diwawancarai.

Daftar Pertanyaan Wawancara

1.	Siapa saja pihak pengelola Pasar Atjeh?
2.	Berapa jumlah toko yang ada di Pasar Atjeh?
3.	Bagaimana kepemilikan toko di Pasar Atjeh?
4.	Siapa saja pihak yang terlibat dalam proses sewa menyewa?
5.	Bagaimana awal mula lahirnya perjanjian sewa toko?
6.	Apakah pernah terjadi kasus terkait sewa-menyewa (pembatalan sewa/lainnya)? Bagaimana cara penyelesaiannya?
7.	Apakah alasan pengelola mencantumkan klausula pada perjanjian Pasal

	6 poin A, Pasal 8 ayat (1),(2),(3), dan Pasal 9 ayat (2) dan (3)?
8.	Pada Pasal 8 ayat (3) dikatakan mengenai uang sewa dapat dikembalikan apabila adanya alasan yang dapat diterima. Seperti apa alasan yang dapat diterima tersebut?



*Lampiran V : Dokumentasi Wawancara*



Wawancara dengan Masyitah (pihak pengelola Pasar Atjeh)



Wawancara dengan Marhamah (penyewa toko Pasar Atjeh)



Wawancara dengan Reni (penyewa toko Pasar Atjeh)

