

**KLAUSULA PERJANJIAN PENYEWAAN GEDUNG PERTEMUAN
DALAM PERSPEKTIF AKAD *IJARAH 'ALA AL-MANAFI'*
(Studi tentang Penyewaan Ruang Pertemuan Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

ZAHRUL FAJRI

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM : 121310058

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM – BANDA ACEH
2018 M/ 1439 H**

**KLAUSULA PERJANJIAN PENYEWAAN GEDUNG PERTEMUAN
DALAM PERSPEKTIF AKAD IJĀRAH 'ALA AL-MANAFI'**
(Studi tentang Penewaan Ruang Pertemuan Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Oleh:

Zahrul Fajri

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah
NIM: 121310058

Disetujui untuk diuji/dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I



Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP: 197204261997031002

Pembimbing II



Fakhurrazi M. Yunus, Lc., MA
NIP: 197702212008011008

**KLAUSULA PERJANJIAN PENYEWAAN GEDUNG PERTEMUAN
DALAM PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH 'ALA AL-MANAFI'*
(Studi tentang Penyewaan Ruang Pertemuan Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S-1) dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal :

Rabu, 31 Januari 2018 M
14 Jumadil Awal 1439 H

Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP: 197204261997031002

Sekretaris,

Amrullah, S.HI., LLM
NIP: 198212112015031003

Penguji I,

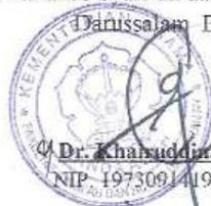
Dr. Hj. Soraya Devy, M.Ag
NIP: 196701291994032003

Penguji II,

Badri, S.HI., M.H
NIP: 197806142014111002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Svri'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh



Dr. Khairuddin, S.Ag., M.Ag
NIP: 197309141997031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

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

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Zahrul Fajri
NIM : 121310058
Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

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

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 21 Januari 2018

Yang Menyatakan



ABSTRAK

Nama : Zahrul Fajri
NIM : 121310058
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Klausula Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan dalam Perspektif Akad *Ijārah 'Ala Al-Manafi'*.
Tanggal Sidang : 31 Januari 2018
Tebal Skripsi : 70 Lembar
Pembimbing I : Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag
Pembimbing II : Fakhrurrazi M. Yunus, Lc, MA
Kata Kunci : Perjanjian, Sewa-menyewa, gedung pertemuan, hotel berbintang, *Ijārah 'Ala Al-Manafi'*

Animo masyarakat untuk menyelenggarakan berbagai *event* di tempat mewah dan megah semakin meningkat seiring dengan membaiknya tingkat perekonomian masyarakat Aceh khususnya Kota Banda Aceh. *Bargaining* pihak manajemen hotel dengan kliennya dimuat dalam bentuk perjanjian sebagai kesepakatan untuk saling memenuhi perjanjian tersebut dengan segala konsekuensinya. Penulis menjadikan kajian ini sebagai fokus penelitian dengan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana klausula perjanjian sewa ruang pertemuan di hotel berbintang di Kota Banda Aceh? Bagaimana pemenuhan klausula akad sewa yang dilakukan oleh manajemen hotel berbintang? Bagaimana tanggung jawab pihak pengelola ruang pertemuan dalam perspektif akad *ijārah 'ala al-manafi'*? Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, pengumpulan data secara *library research* dan *field research*. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi dan interview. Adapun hasil pengolahan data dari proses penelitian ini bahwa transaksi sewa menyewa ruang pertemuan hotel berbintang yang dilakukan oleh konsumen dengan manajemen hotel di Kota Banda Aceh dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis yang memuat klausula tertentu secara spesifik, meskipun secara umum klausula perjanjian yang dibuat untuk mengatur kepentingan para pihak, *rate* tarif ruang pertemuan dan konsekuensi dari perjanjian yang disepakati tersebut. Pihak manajemen hotel berbintang merealisasikan kesepakatan yang telah dibuat secara profesional, meskipun terjadi ketimpangan dalam pelaksanaan perjanjian sewa tersebut yang mengakibatkan pihak konsumen komplain dan menganggap harga yang dibayar tidak sesuai dengan tingkat kepuasan yang diperoleh. Namun secara umum bahwa pihak manajemen hotel berbintang berusaha memberikan *service* terbaik kepada konsumennya dengan segala paket yang disediakan dalam penyewaan *hall* dan *ballroom* sesuai dengan tarif harga yang dibayar oleh konsumennya. Dalam konsep *ijarah 'ala al-manafi'* perjanjian yang dibuat dengan beserta klausulanya harus memuat kepentingan para pihak dan mampu merealisasikannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat tanpa menimbulkan *tadlis* yang menyebabkan konflik antara para pihak, sehingga para ulama membuat kriteria perjanjian yang mengikat secara hukum yaitu: *jala'ul-ma'na*, *tawafuq* dan *jazmul iradataini*.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT. yang mana dengan kudrah dan iradahnya, penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “***Klausula Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan dalam Perspektif Akad Ijārah ‘Ala Al-Manafi’ (Studi tentang Penyewaan Ruang Pertemuan Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh)***”. Shalawat beriring salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan menuju alam yang berilmu pengetahuan.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis banyak mendapat bimbingan dan arahan dari Bapak Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag selaku pembimbing I, Bapak Fakhurrazi M. Yunus, Lc. MA selaku pembimbing I dan Bapak Analiansyah, S.Ag, M.Ag selaku penasehat akademik serta diskusi- diskusi dengan pihak-pihak yang berkompeten lain baik akademik maupun non akademik. Atas bimbingan dan arahan yang telah diberikan kepada penulis , semoga mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amin Yarabbal 'Alamin.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis sangat terbuka menerima kritik dan saran dari semua pihak demi untuk kesempurnaan skripsi ini dimasa yang akan datang.

Akhirnya harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk peneliti sendiri maupun untuk pihak lain dan untuk dijadikan referensi bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa gedung pertemuan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh syari'at.

*Billahi Taufiq Wal Hidayah
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Banda Aceh, 18 Januari 2018

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum. Dengan selesainya penulisan skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setinggi-tinggi kepada :

1. Dr. H. Muhammad Maulana, M. Ag sebagai Pembimbing Utama, yang telah meluangkan waktu siang dan malam untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
2. Fakhurrazi M. Yunus, Lc. MA sebagai Pembimbing Kedua, yang juga telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
3. Dr. Hj. Soraya Devy, M.Ag sebagai Penguji I dan Badri, S.Hi, M.H sebagai Penguji II
4. Pihak dekanat Fakultas Syariah dan Hukum, Dr. Khairuddin, M.Ag (Dekan) Dr. Ridwan Nurdin, M.Cl (Wakil Dekan I), Dr. Soraya devy, M.Ag (Wakil Dekan II) dan Dr. Agustin Hanafi, Lc, MA (Wakil Dekan III)
5. Dr. Bismi Khalidin, S.Ag, M.Si selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum
6. Edi Darmawijaya, S.Ag, M.Ag selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum
7. Dr. Analiansyah, M.Ag selaku Penasehat Akademik
8. Bapak/Ibu Dosen dan Staf pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum yang telah banyak berkontribusi memberikan ilmu pengetahuan, wawasan berfikir serta pengalaman kepada penulis.
9. Sahabat yang selalu menyemangati saya, Ulil Albab, Said Fahmi, Mutawalliannur dan sahabat saya yang lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
10. Kawan-kawan KKN Bersama Kepulauan Bangka Belitung yang telah memotivasi saya untuk menyelesaikan studi saya.
11. Rekan-rekan seangkatan, TOGA HES 2013, khususnya kepada Unit 16 Mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum dan Keluarga Besar HMI Komisariat Syariah dan Hukum yang selalu membantu saya, baik bantuan materil maupun non-materil.

12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan kontribusinya membantu penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Ucapan terima kasih yang sangat istimewa dan mendalam kepada orang tua tercinta, ayahanda Ir. M. Jakfar, M.Pd dan Ibunda Juniati serta kakak saya yang tercinta yaitu; Rizka Fithria, Wirda Naufa, dan adik yang saya sayangi yaitu; Ulfia Rahmi dan Muhammad Rifyan yang turut memberikan dorongan, semangat dan pengorbanannya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum. Yang terakhir yang terspesial untuk nenek tercinta Nursyamsyi yang selalu mendo'akan perjuangan saya dalam menyelesaikan program studi saya, dan semoga amal baktinya diterima oleh Allah Subhanahu wata'ala. Amin.

Banda Aceh, 18 Januari 2018

Penulis

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṯ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	j		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	kh		22	ك	K	
8	د	d		23	ل	L	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	r		25	ن	N	
11	ز	z		26	و	W	
12	س	s		27	ه	H	
13	ش	sy		28	ع	‘	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

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

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َي	<i>Fathah</i> dan ya	ai
◌َو	<i>Fathah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauila*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َ/ي	<i>Fathah</i> dan alifatau ya	\bar{a}

يَ	<i>Kasrah dan ya</i>	ī
يُ	<i>Dammah dan waw</i>	ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

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

b. Ta *marbutah* (ة) mati

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

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

Contoh:

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

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

طلحة : *talḥah*

Catatan:

Modifikasi

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

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER	
LEMBARAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
LEMBARAN PENGESAHAN SIDANG	
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB SATU : PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Penjelasan Istilah	8
1.5 Kajian Pustaka.....	9
1.6 Metodologi Penelitian	11
1.7 Sistematika Pembahasan	16
BAB DUA : PERJANJIAN SEWA MENYEWA DALAM KONSEP FIQH MUAMALAH	17
2.1 Pengertian <i>Ijārah</i>	17
2.2 Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	19
2.3 Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	23
2.4 Macam-macam <i>Ijārah</i>	30
2.5 Hak dan Kewajiban Penyewa dan Orang yang Menyewakan	31
2.6 Klausula Perjanjian dalam Hukum Islam	34
2.7 Berakhirnya Perjanjian <i>Ijārah</i>	38
BAB TIGA : KLAUSULA PERJANJIAN PENYEWAAN RUANG PERTEMUAN PADA HOTEL BERBINTANG DI KOTA BANDA ACEH MENURUT AKAD <i>IJĀRAH</i>	41
3.1 Gambaran Umum Gedung Pertemuan pada Hotel Berbintang di Banda Aceh	41
3.2 Bentuk Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan pada Hotel Berbintang di Banda Aceh	46
3.3 Implementasi dan Pelaksanaan Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan pada Hotel Berbintang di Banda Aceh	50
3.4 Analisis Klausula Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan pada Hotel Berbintang di Banda Aceh Perspektif Akad <i>Ijārah ‘Ala Al-Manafi’</i>	59

BAB EMPAT: PENUTUP	66
4.1 Simpulan	66
4.2 Saran.....	67
 DAFTAR PUSTAKA.....	 69
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

- LAMPIRAN 1 : DAFTAR WAWANCARA
LAMPIRAN 2 : SK PEMBIMBING SKRIPSI
LAMPIRAN 3 : RIWAYAT HIDUP PENULIS

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan tempat penyelenggaraan acara untuk berbagai *event* sekarang ini di Kota Banda Aceh semakin meningkat signifikan seiring banyaknya perhelatan kegiatan oleh berbagai pihak baik acara keluarga, acara komunitas/organisasi maupun acara bisnis yang membutuhkan tempat dengan daya tampung dan kapasitas luas untuk menampung *person* yang menghadiri kegiatan tersebut. Saat ini pihak yang membutuhkan gedung pertemuan bukan hanya melihat daya tampung saja, namun juga kelengkapan fasilitas yang disediakan pihak vendor serta lokasi yang strategis untuk memudahkan pihak yang membutuhkan gedung pertemuan menuju ke tempat penyelenggaraan *event* tertentu.

Kegiatan yang umumnya dilakukan oleh masyarakat Kota Banda Aceh pada gedung-gedung pertemuan biasanya seperti, perkawinan, pelantikan, seminar dan kegiatan-kegiatan bisnis seperti *gathering*, konser musik dan lain lain. Tempat pertemuan di Kota Banda Aceh kebanyakan terdapat pada hotel-hotel berbintang dan hanya beberapa tempat pertemuan yang khusus dibangun untuk kegiatan bisnis *event* seperti Auditorium Ali Hasyimi, Amel Convention Hall dan Academic Activity Center (AAC). Gedung pertemuan maupun aula pertemuan di hotel-hotel biasanya lokasinya tersebut terlihat prestisius bagi pihak yang membutuhkan, oleh karena itu pihak vendor harus mampu memenuhi keinginan dan kebutuhan pihak kliennya. Pihak pemilik tempat-tempat pertemuan harus meningkatkan fasilitas di tempat acara terutama kelengkapan kebutuhan tempat dan juga kenyamanan. Hal seperti ini dapat

meningkatkan minat klien untuk menggunakan gedung pertemuan yang disediakan vendor.

Pihak klien yang menggunakan gedung pertemuan bersama fasilitasnya harus memahami ketentuan dasar yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian antara pihak pertama sebagai pemilik gedung sewa dengan pihak kedua sebagai penyewa gedung. Perjanjian sewa menyewa gedung secara umum memuat klausula kontrak yang memberi poin penting tentang kepentingan para pihak yang melakukan kontrak. Biasanya perjanjian sewa menyewa gedung pertemuan di Kota Banda Aceh berbentuk perjanjian baku yang dibuat oleh pihak manajemen yang mengelola hotel tersebut. Sehingga posisi pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dari sisi kekuatan hukum dalam perjanjian yang dibuatnya sedangkan pihak penyewa gedung memperoleh keuntungan dari fasilitas yang diberikan oleh pihak penyewa.

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak dalam penyewaan gedung pertemuan di Kota Banda Aceh tersebut secara teoritis merupakan bentuk implementasi akad *ijārah ‘ala al-manafi’*. Pihak pemilik gedung menyewakan ruang pertemuan kepada konsumennya untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*) sesuai dengan kesepakatan.¹ Pihak penyewa berhak menikmati semua fasilitas dan manfaat, dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah *mu’awdhah* (saling tukar-menukar).²

Ketentuan sewa menyewa juga diatur dalam KUH Perdata, dapat dilihat pada pasal 1548 yang berbunyi:

”Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada yang lain kenikmatan dari suatu

¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 19

² *Ibid.*, hlm. 15

barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yanag tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.³

Ijārah ‘ala al-manafi’ merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.⁴ Jika dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqh membagi akad *ijārah* kepada dua macam yaitu *ijārah ‘ala al-‘amal* (yang objek akadnya adalah pekerjaan) seperti menggunakan keahlian penjahit baju. Sedangkan bentuk *ijārah* lainnya yaitu *ijārah ‘ala al-manafi’* (yang objek akadnya adalah manfaat) seperti sewa menyewa rumah.⁵

Ijārah ‘ala al-manafi’ sebagai bentuk kesepakatan antara *ajir* dan *musta’jir* untuk menggunakan harta yang akan dimanfaatkan oleh pihak *musta’jir*. Akad *ijārah ‘ala al-manafi’* ini merupakan bentuk kepedulian sosial antar sesama masyarakat, yang membutuhkan manfaat suatu barang serta menjadi lahan bisnis yang memiliki profit tak terbatas tergantung objek dan pengelolaannya. Perjanjian sewa-menyewa akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan yang menyewakan.⁶

Ijārah disyariatkan berdasarkan hajat umat manusia, guna memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari, baik kebutuhan pokok atau kebutuhan bukan pokok lainnya yang menunjang keberlangsungan hidup umat manusia.

Setiap perjanjian sewa menyewa para pihak harus secara tegas menyepakati tentang pemanfaatan objek sewa dan biaya yang harus dibayar oleh pihak penyewa serta konsekuensi yang timbul dalam perjanjian tersebut. Pihak penyewa dan pihak yang

³ Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Lhokseumawe: Unimal Press,2012) hlm. 59

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet-2, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) hlm. 228

⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, Cet-10, (Damaskus : Dar Al-Fikr, 2007), hlm. 411-412

⁶ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, Cet-4, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 282

menyewakan harus mengetahui hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak terhadap kesepakatan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Agar pelaksanaan sewa-menyewa (*ijārah ‘ala al-manafi’*) ini berjalan sebagaimana mestinya menurut tuntunan agama Islam maka agama menghendaknya agar perjanjian pelaksanaan sewa-menyewa (*ijārah ‘ala al-manafi’*) senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaan perjanjian tersebut yang tidak merugikan salah satu pihak, serta terpeliharanya maksud mulia yang diinginkan oleh agama.⁷ Dbolehkan *ijārah* atas barang mubah, seperti rumah, gedung, kamar, dan lain-lainnya, tetapi dilarang *ijārah* terhadap benda-benda yang diharamkan.⁸

Kesepakatan yang dibuat sering sekali tidak berimbang karena selalu lebih melindungi kepentingan pihak yang menyewakan suatu objek hal ini muncul sebagai bentuk proteksi pihak pemilik objek sewa terhadap berbagai kemungkinan yang dapat menimbulkan kerugian pihak yang menyewakan tersebut. Meskipun demikian selalu ada upaya untuk mewujudkan kemanfaatan dari transaksi bisnis sewa menyewa ini bagi para pihak.

Dalam komunitas masyarakat Kota Banda Aceh, perjanjian sewa menyewa gedung pertemuan telah menjadi kebutuhan yang signifikan bahkan dapat menunjukkan kelas si penyewa itu sendiri. Biasanya kelompok menengah ke atas di Kota Banda Aceh cenderung menyewa ruang pertemuan dan *hall* di tempat-tempat yang megah, seperti di berbagai hotel di seputaran Kota Banda Aceh. Namun tidak semua perjanjian terlaksana seperti yang diperjanjikan, terkadang pihak pemilik gedung pertemuan tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak

⁷ Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1999) hlm. 30

⁸ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 131

terpenuhinya kewajiban tersebut disebabkan karena adanya kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang tidak diinginkan oleh pihak penyewa.

Peristiwa yang sering terjadi dan sering terlambat ditangani seperti yang berkaitan dengan tempat, kapasitas ruang yang tidak mampu menampung peserta yang datang padahal dari awal sudah diprediksi jumlahnya sehingga kursi yang disediakan tidak memadai, pendingin ruangan yang tidak maksimal bekerja, sehingga menimbulkan ketidaknyamanan pihak tamu yang diundang, dan bahkan sering sekali menu yang disediakan tidak sesuai dengan orderan dari pihak penyewa dan berbagai hal lainnya yang telah penulis dapati sebagian keluhan yang sering dihadapi oleh konsumennya.⁹

Kondisi seperti ini jelas merugikan pihak penyewa dengan pelayanan yang diberikan. Kerugian yang timbul karena kesalahan pengelola gedung pertemuan seharusnya menjadi tanggung jawab pengelola gedung pertemuan. Kerugian bisa saja terjadi karena pelayanan yang tidak baik atau lalai melaksanakan prestasi terhadap pihak kedua. Setiap keluhan konsumen seharusnya ditanggulangi segera karena jika tidak, maka dapat menimbulkan disharmonisasi bahkan *image negative* terhadap kedua belah pihak.

Mahalnya biaya yang harus dibayar oleh pihak konsumen bisa tidak sebanding dengan kualitas pelayanan yang diberikan oleh pihak pemilik gedung pertemuan, meskipun sekelas hotel berbintang tiga. Berdasarkan informasi dari seorang klien hotel yang pernah melakukan kerja sama yang bersifat rutin untuk penyelenggaraan pertemuan bisnis secara bulanan di salah satu hotel berbintang di Lamprit, pada salah satu *event* yang berbentuk *launching* produk baru dari bisnis mereka yang dihadiri oleh

⁹ Hasil wawancara dengan Fuad, klien salah satu hotel berbintang di Kota Banda Aceh, pada tanggal 12 April 2017 di Peurada Kota Banda Aceh.

hampir 1000 orang, pihak hotel mengkomplain bahwa peserta *gathering* tersebut telah melampaui kapasitas yang diperjanjikan dari awal. Menurut klien hotel tersebut, seharusnya bisa saja pihak hotel mengkomplain setelah acara selesai sehingga pihak penyelenggara tidak merasa malu dengan peserta *gathering*. Hal ini menunjukkan kurang profesional pihak manajemen hotel.¹⁰

Sebuah fenomena yang cukup menarik, berhasil penulis temui dari *interview* dengan seorang responden tentang ketidakpuasan realisasi perjanjian pada penyewaan gedung pertemuan di hotel dalam kawasan Kota Banda Aceh. Dalam kasus ini penulis membuat hipotesis bahwa rendahnya tanggung jawab pihak pengelola gedung yang seharusnya dilakukan sebagai bentuk implementasi akad *ijārah ‘ala al-manafi’* serta adanya pembatasan terhadap penyewa gedung oleh pengelola gedung. Oleh karena itu maka penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang klausula kontrak penyewaan gedung pertemuan yang ada di Kota Banda Aceh. Sekarang ini bisnis penyewaan ruang pertemuan di hotel-hotel berbintang dianggap sebagai tempat yang mewah dan elegan untuk menyelenggarakan suatu acara atau pertemuan.

Melalui penelitian ini penulis bermaksud agar hasil penelitiannya dapat bermanfaat untuk peneliti sendiri maupun untuk pihak lain dan untuk dijadikan referensi bagi para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa gedung pertemuan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak. Maka dari itu penulis mencoba meninjau lebih jauh melalui penulisan ini yang selanjutnya dijadikan skripsi yang berjudul: “*Klausula Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan dalam Perspektif Akad Ijārah ‘Ala Al-Manafi’ (Studi tentang Penyewaan Ruang Pertemuan Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh)*”

¹⁰ Hasil wawancara dengan Chairul, klien salah satu hotel berbintang di Kota Banda Aceh, pada tanggal 15 April 2017 di Darussalam Kota Banda Aceh.

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan latar belakang yang telah penulis paparkan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana klausula perjanjian yang dilakukan antara manajemen hotel dengan kliennya dalam perjanjian sewa *hall* untuk pertemuan?
2. Bagaimana pemenuhan klausula akad yang dilakukan oleh manajemen hotel berbintang dalam implementasi perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimana tanggung jawab pihak pengelola gedung terhadap penyewa gedung yang harus dilakukan sebagai bentuk implementasi akad *ijārah ‘ala al-manafi’*?

1.3 Tujuan Penelitian

Sama halnya dengan kajian lainnya, kajian ini juga mempunyai tujuan yang harus diarahkan agar materinya tepat sasaran serta memudahkan dalam melakukan kajian. Tujuan tersebut antara lain:

1. Untuk mengetahui klausula perjanjian yang dilakukan antara manajemen hotel dengan kliennya dalam perjanjian sewa *hall* untuk pertemuan.
2. Untuk mengetahui pemenuhan klausula akad yang dilakukan oleh manajemen hotel berbintang dalam implementasi perjanjian sewa menyewa tersebut.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab pihak pengelola gedung terhadap penyewa gedung yang harus dilakukan sebagai bentuk implementasi akad *ijārah ‘ala al-manafi’*.

1.4 Penjelasan Istilah

Untuk menghindari salah pemahaman atau penafsiran, maka penulis perlu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam judul karya ilmiah ini. Adapun istilah-istilah yang terdapat dalam karya ilmiah ini yaitu:

1. Klausula

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) klausul merupakan ketentuan tersendiri dari suatu perjanjian, yang salah satu pokok atau pasalnya diperluas atau dibatasi.¹¹

2. Perjanjian sewa-menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan manfaat dari suatu barang yang hendak disewa kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.¹²

3. Gedung Pertemuan

Gedung pertemuan merupakan suatu tempat layanan bagi orang-orang yang ingin menggelar suatu pertemuan atau acara, seperti pernikahan, *gathering*, pelantikan, seminar, *conference*, reuni dan kegiatan-kegiatan lainnya baik bersifat bisnis, sosial, maupun privasi.

4. *Ijārah ‘ala al-manafi’*

Ijārah ‘ala al-manafi’ merupakan pembagian dari akad *ijārah* yang telah dilegalisasi dengan sumber hukum syara'. Akad *ijārah ‘ala al-manafi’* adalah sewa-menyewa yang bersifat manfaat dalam masa penyewaan terhadap sesuatu barang yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, contohnya adalah sewa-menyewa rumah, sewa-

¹¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2004) hlm. 706

¹² M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Ed.ke-2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 220

menyewa toko, sewa-menyewa kendaraan, sewa menyewa pakaian, sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.¹³

Dengan demikian, pengertian akad *ijārah 'ala al-manafi'* dalam pembahasan skripsi ini adalah suatu perjanjian dalam bentuk hubungan kerjasama antara pemilik/pengelola gedung dengan penyewa gedung terhadap gedung pertemuan yang dimanfaatkan untuk acara pertemuan atau acara lainnya, dengan membayar harga sewa kepada pemilik/pengelola gedung di Kota Banda Aceh.

1.5 Kajian Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menemukan terdapat beberapa penelitian-penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang diangkat dalam pembahasan atau topik penelitian ini. Oleh karena itu untuk menghindari asumsi plagiasi sekaligus menegaskan titik perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya maka penulis memaparkan beberapa perkembangan skripsi dan karya ilmiah terkait dengan penelitian yang penulis akan lakukan.

Pertama, hasil penelitian yang dilakukan oleh Hasan Basri, untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan judul: *Panjar Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal Di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh dalam Perspektif Ijārah Bi Al-Manfaah*. Dalam skripsi ini meneliti tentang Bentuk dan Urgensi serta Penerapan Panjar Sewa-menyewa pada Lapangan Futsal di Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh Dalam Perspektif Hukum Islam. Dan didapati bahwa sewa menyewa lapangan futsal juga terdapat *ijārah bil manfa'ah* karena penyewa lapangan futsal menggunakan lapangan sesuai waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Penyewa lapangan futsal hanya mengambil manfaatnya saja

¹³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu...*, hlm. 412

dari lapangan futsal tersebut tetapi tidak ada perubahan dalam kepemilikan lapangan futsal.¹⁴

Kedua, hasil penelitian dalam skripsi yang ditulis oleh Firman, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry dengan judul: *Pemeliharaan Objek Akad Ijārah bi Al-Manfaah dalam Konsepsi Fiqh Muamalah*. Dalam skripsi ini membahas tentang tanggung jawab pemeliharaan yang diemban oleh mu'ajir dan *musta'jir* terhadap rumah sewa sebagai objek akad *Ijārah bi al-manfaat* menurut konsepsi fiqh muamalah. Dan hasil penelitian yang didapatkan dilapangan dapat dinyatakan sebagiannya telah sesuai dengan ketentuan fiqh muamalah dan hukum positif (KUH Perdata), sedangkan sebagiannya lagi belum sesuai.¹⁵

Selanjutnya penelitian yang berjudul *Praktik Sewa Pohon Durian pada Masa Panen di Kalangan Masyarakat Desa Leuhan Johan Pahlawan Aceh Barat Ditinjau dari Konsep Ijarah Bi Al-Manfa'ah* oleh T. Muhammad Jumeil, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. Dalam penelitian tersebut menjelaskan bagaimana perjanjian sewa pohon durian serta efek positif dan negatif dari praktik sewa pohon durian.¹⁶

Berdasarkan kajian pustaka yang telah penulis kaji tentang beberapa skripsi yang berhubungan dengan akad *ijārah 'ala al-manāfi*, maka penulis dapati bahwa penelitian yang ingin penulis lakukan ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya meskipun terdapat beberapa tulisan yang serupa namun tidak sama dari segi

¹⁴ Hasan Basri, "*Panjar Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal Di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh Dalam Perspektif Ijārah Bi Al-Manfaah*", *Skripsi*, (Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2015)

¹⁵ Firman, "*Pemeliharaan Objek Akad Ijārah bi Al-Manfaah dalam Konsepsi Fiqh Muamalah*", *Skripsi*, (Banda Aceh: UIN Ar-Ra niry, 2013)

¹⁶ T.Muhammad Jumeil, *Praktik Sewa Pohon Durian pada Masa Panen di Kalangan Masyarakat Desa Leuhan Johan Pahlawan Aceh Barat Ditinjau dari Konsep Ijarah Bi Al-Manfa'ah*, *Skripsi*, (Banda Aceh: UIN Ar-Ra niry, 2016).

pembahasannya yang penulis lebih khususkan kepada sewa-menyewa gedung pertemuan.

1.6 Metodologi Penelitian

Pada penelitian ilmiah, metode penelitian sangat dibutuhkan untuk mengarahkan peneliti agar penelitian yang dilakukan tersusun secara sistematis.¹⁷ Adapun langkah-langkah yang ditempuh oleh penulis dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah metode deskriptif, yaitu suatu metode untuk menganalisa dan memecahkan masalah yang terjadi pada masa sekarang berdasarkan gambaran yang dilihat dan didengar dari hasil penelitian baik di lapangan atau teori berupa data-data dan buku-buku yang berkaitan dengan topik pembahasan.¹⁸

Dalam penelitian ini, peneliti berusaha menggambarkan objek yaitu gedung pertemuan di hotel atau subjek yaitu pihak penyewa/pengguna gedung pertemuan yang diteliti sesuai dengan fakta yang ada dilapangan. Dilakukan dengan menempuh langkah-langkah pengumpulan, klasifikasi, analisis, membuat kesimpulan dan laporan dengan tujuan utama untuk membuat penggambaran tentang suatu keadaan secara objektif dalam suatu deskripsi.

1.6.2 Metode Pengumpulan Data

¹⁷ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), hlm. 44

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 63

Dalam mengumpulkan data yang berhubungan dengan objek kajian, baik itu data primer maupun data skunder, penulis menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*).

a. Penelitian lapangan (*field research*)

Penelitian akan dilakukan di lokasi objek penelitian ini sebagai upaya memperoleh data primer. Secara *procedural operational riset*, peneliti akan berada langsung pada sumber data, untuk mengumpulkan data dari berbagai responden baik dari objek penelitian maupun dari informan yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Dengan kata lain peneliti turun dan berada di lapangan, atau langsung berada di lingkungan yang mengalami masalah atau yang akan diperbaiki/disempurnakan. Karena menggunakan jenis penelitian lapangan maka sudah bisa dipastikan bahwa penelitian ini dilakukan di lapangan dan berorientasi pada fenomena atau gejala yang ada di lapangan.

b. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan cara mempelajari buku-buku teks tentang teori sewa-menyewa, hukum perjanjian, *ijārah* dan berbagai literature lainnya yang berkaitan, serta mempelajari hasil-hasil penelitian sebelumnya dan tulisan lain guna memperoleh konsep teori serta ketentuan yang berkaitan dengan penelitian ini.

1.6.3 Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian ini adalah subjek darimana data dapat diperoleh.¹⁹ Adapun mengenai sumber data dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi:

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), hlm. 120

a. Data Primer

Dalam penelitian ini, data primer bersumber dari penelitian lapangan (*field research*), yaitu data yang diperoleh langsung dari responden melalui observasi dan wawancara dengan meneliti langsung ke lapangan. Pada penelitian ini, data primer diperoleh dari responden yaitu pemilik gedung, pengelola gedung, penyewa gedung serta pihak-pihak bersangkutan dengan penelitian ini secara langsung melalui wawancara untuk menunjang keakuratan data.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang dikumpulkan langsung oleh peneliti sebagai penunjang dari data primer atau dapat pula didefinisikan sebagai sumber data yang mampu atau dapat memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok.²⁰ Sumber data sekunder diperoleh dengan penelitian studi pustaka (*library research*) yaitu dengan menggunakan buku bacaan sebagai landasan untuk mengambil data yang ada kaitannya dengan penulisan karya ilmiah ini, dimana penulis dapatkan dengan cara membaca dan mengkaji buku-buku dan artikel yang ada di perpustakaan, serta data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung oleh peneliti dari subjek penelitiannya, berwujud dokumentasi, atau data laporan yang telah tersedia.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Data merupakan hasil pencatatan peneliti, baik yang berupa fakta maupun angka.²¹ Dalam melakukan penelitian pasti ada proses pengumpulan data dengan menggunakan teknik-teknik tertentu yang disesuaikan dengan karakteristik penelitian

²⁰ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 84

²¹ Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi UII, 1983) hlm. 8

yang dilakukan. Untuk mengumpulkan data sebanyak mungkin peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut;

a. Observasi

Teknik ini menuntut adanya pengamatan dari si peneliti baik secara langsung ataupun tidak langsung terhadap objek penelitiannya. Instrumen yang dipakai dapat berupa lembar pengamatan, panduan pengamatan dan lainnya. Dalam hal ini peneliti mengamati sistem pelaksanaan penyewaan gedung pertemuan pada hotel berbintang di Kota Banda Aceh.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data dalam metode survey melalui daftar pertanyaan yang diajukan secara lisan terhadap responden (subjek). Biasanya data yang dikumpulkan bersifat kompleks, sensitif, dan kontroversial sehingga kurang mendapat respon dari subjeknya, apalagi kalau responden tidak dapat membaca atau menulis atau kurang memahami daftar pertanyaan yang diajukan tersebut. Maka peneliti harus menerjemahkan atau memberikan penjelasan yang memakan waktu yang cukup lama untuk menyelesaikan penelitian tepat waktu. Teknik wawancara dapat dilakukan (1) dengan tatap muka (*face to face interviews*) dan (2) melalui saluran telepon (*telephon interviews*).²²

Adapun pihak yang akan diwawancarai dalam penelitian ini adalah pemilik gedung, pengelola gedung, penyewa gedung serta pihak-pihak bersangkutan dengan penelitian ini

c. Dokumentasi

²² Ruslan dan Rosady, *Metode Penelitian: Public Relations & Komunikasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 23

Metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data berupa sumber data tertulis, yang berbentuk tulisan yang diarsipkan atau dikumpulkan. Sumber data tertulis dapat dibedakan menjadi dokumen resmi, buku, majalah, arsip ataupun dokumen pribadi dan juga foto.²³

1.6.5 Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan subjek penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah seluruh hotel berbintang yang menyediakan fasilitas ruangan baik berupa *ballroom* maupun *hall* sebagai tempat penyelenggaraan pertemuan, dengan demikian populasinya adalah seluruh *stake holders* pada hotel tersebut. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian adalah secara *purposive sampling*, dengan cara penulis menetapkan hotel-hotel yang menjadi objek penelitian ini berdasarkan alasan personal baik karena dekat untuk menjangkau lokasi penelitian maupun data yang tersedia mudah untuk diperoleh karena kooperatif pihak manajemen hotelnya. Adapun sampel yang diambil sebagai responden dari pihak hotel sebanyak 1 orang dari tiap-tiap hotel, yaitu hotel Mekkah, hotel Oasis Atjeh dan hotel Grand Arabia. Responden dari konsumen yang diambil sebanyak 3 orang hanya untuk *customer* yang pernah bermasalah dengan hotel yang diajak bekerjasama.

1.6.6 Langkah-langkah Analisis Data

Analisa data adalah proses menyusun secara sistematis data yang diperoleh sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.²⁴ Setelah semua data penelitian didapatkan, maka kemudian diolah menjadi suatu

²³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 145

²⁴ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: CV Alfabeta, 2005), hlm. 88

pembahasan untuk menjawab persoalan yang ada, dengan didukung oleh data lapangan dan teori, sehingga menghasilkan data yang akurat dan dapat dipertanggung jawabkan. Kemudian penulis menggunakan analisis deskriptif dalam memaparkan hasil penelitian ini.

1.7 Sistematika Pembahasan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam empat bab dan pada setiap bab terdiri dari beberapa sub bab, secara sistematika pembahasan tersebut adalah sebagai berikut:

Bab satu sebagai bab pendahuluan, memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teoritis yang membahas tentang perjanjian sewa menyewa dalam konsep fiqh muamalah

Bab tiga membahas hasil penelitian yang mencakup tentang analisis praktek penyewaan gedung pertemuan di Kota Banda Aceh

Bab empat memaparkan penutup dan kesimpulan. Dalam hal ini penulis akan menyimpulkan sebagai inti dari keseluruhan isi dan juga akan di ungkapkan beberapa saran yang diperlukan.

BAB DUA

PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DALAM KONSEP FIQH MUAMALAH

2.1 Pengertian Akad *Ijārah*

Lafal akad berasal dari lafal Arab *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan *al-ittifaq*.²⁵ Dengan demikian, pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.²⁶

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, sewa-menyewa dan gadai. Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan ulama fiqh adalah perikatan yang ditetapkan dengan ijab kabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya atau pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.²⁷

Dalam Islam sewa menyewa dikenal dengan istilah *ijārah*, yang berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwad* (ganti). Menurut pengertian syara', *al-ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²⁸ Secara

²⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet-2, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) hlm. 97

²⁶ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 75

²⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 44

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, Cet-3, (Terj. Kamaruddin A. Marzuki dkk.), (Bandung: Al-Ma'arif, 1993), hlm.15

etimologi, *ijārah* adalah menjual manfaat.²⁹ Yakni mengambil manfaat dari tenaga manusia maupun hewan dan manfaat dari suatu benda.

Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama tentang *ijārah* yang akan penulis jabarkan sebagai berikut: menurut ulama Mazhab Hanafi *ijārah* adalah suatu transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.³⁰ Definisi ini cenderung lebih simpel karena hanya menempatkan akad ini sebagai suatu manfaat yang konsekuensinya mendapat imbalan atas pemanfaatan sesuatu.

Menurut ulama Mazhab Syafi'i akad *ijārah* merupakan suatu transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.³¹ Definisi yang dikemukakan dalam mazhab Syafi'i ini lebih normatif karena mendeskripsikan lebih jelas terhadap akad *ijārah*. Dalam pengertian yang dikemukakan ini bahwa akad *ijārah* ini manfaat yang akan digunakan spesifik untuk tujuan tertentu demikian juga harus dihargai dengan imbalan tertentu. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.³²

Ijārah adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.³³

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur

²⁹ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 121

³⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm.227

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

³³ Saleh Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2005), hlm. 482

untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya.³⁴

Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah yang dikutip oleh Hendi Suhendi bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu. Sedangkan menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.³⁵

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. *Ijārah* dapat juga diartikan dengan *lease contract* dan juga *hire contract*, karena itu *ijārah* dalam konteks perbankan syariah adalah suatu *lease contract*. *Lease contract* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin, pesawat terbang dan lainnya.³⁶

Dari definisi-definisi di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan Akad *ijārah*. Dapat disimpulkan bahwa *ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad pemindahan hak guna atau menukar manfa'at dengan adanya imbalan dalam waktu tertentu tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

2.2 Dasar Hukum *Ijārah*

Dasar hukum merupakan suatu hal yang melandasi lahirnya sesuatu atau menjadi pedoman atas suatu permasalahan. *Ijārah* sering dilakukan orang-orang dalam

³⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 122

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Wali Pers, 2014), hlm.115

³⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 247

berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan dan tahunan. Dengan demikian hukum-hukum *ijārah* ini layak diketahui.

Hampir semua ulama ahli fiqih sepakat bahwa *ijārah* disyari'atkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan beralasan bahwa *ijārah* adalah jual-beli kemanfaatan, namun manfaat tersebut tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual-beli.

Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijārah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).³⁷ Adapun dasar hukum dari *ijārah* terdapat dalam Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah SAW. dan *ijma'*. Dasar hukum *ijārah* dalam Al-Qur'an adalah:

... وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ^ط
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (Qs. Al-Baqarah: 233)

Menurut Tafsir Ibnu Katsir, tentang ayat di atas adalah bahwa ketika seorang mempercayakan anaknya untuk disusui orang lain, hendaknya ia memberikan upah yang layak. Ayat ini juga menegaskan agar kehadiran seorang anak tidak sampai membawa mudarat bagi kedua orang tuanya. Misalnya, jika memang si ibu tidak kuasa untuk menyusui karena faktor kesehatan atau yang lain, hendaknya ia mencari solusi, di

³⁷ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah...*, hlm. 123

antaranya dengan menyusukan anaknya kepada orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai imbal jasa.³⁸

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ
 أَنْكَحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ
 وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

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. Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik." (QS. Al-Qashas : 26-27)

Ayat ini menjelaskan bahwa setiap pekerja yang telah bekerja sehingga manfaat dari jasa nya tersebut sudah didapat maka hendaknya pemberi kerja atau orang yang telah menerima manfaat dari jasanya tersebut memberinya upah atas pekerjaannya. Begitupun dalam konteks sewa menyewa, apabila seseorang penyewa ingin mendapatkan manfaat dari apa yang disewanya sebaiknya ia memberikan sebagian materi sebagai upah atau kompensasi dari barang atau jasa yang disewanya kepada pemberi manfaat atau jasa.

.... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴿٦﴾

Artinya: "Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya." (QS. Al-Talaq : 6)

³⁸ Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, *Tafsir Ibnu Katsir jilid I*, Terj. Syihabuddin, Cet-14, (Depok: Gema Insani, 2008), , hlm. 388

Ayat di atas menjelaskan bahwa apabila orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya diberikan upah kepada orang yang menyusukan anak itu. Hal ini sama saja dengan penjelasan sebelumnya, bahwasanya ketika seseorang menerima sebuah manfaat dari jasa dan sebuah manfaat dari barang yang disewakan maka penyewa tersebut wajib memberi upah kepada pemberi manfaat atau jasa.

Dasar hukum *ijārah* juga didapat pula dalam hadits:

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه (مرواه ابن ماجه)³⁹

Artinya: “Dari Ibnu Umar r.a. beliau berkata : Rasulullah saw. Bersabda : berikan upah buruh itu sebelum kering keringatnya.” (HR. Ibnu Majah)

Hadits di atas menjelaskan bahwa dalam persoalan sewa menyewa, terutama yang memakai jasa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan, upah atau pembayaran harus segera diberikan sebelum keringatnya kering. Maksudnya, pemberian upah harus segera dan langsung, tidak boleh ditunda-tunda.

Dalam hadits yang lain juga disebutkan mengenai dasar hukum *ijārah*, yaitu:

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: قال رسول الله صل الله عليه وسلم: قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر ورجل باع حراً فأكل ثمنه ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره (مرواه مسلم)⁴⁰

³⁹ Sayyid Imam Muhammad Ibnu Ismail Al-Kahlani as-Shan’ani, *Subul Al-Salam*, Jilid IV, (Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t.), hlm.81

⁴⁰ *Ibid.*, hlm.80

Artinya: “Dari Abu Hurairah r.a dari Nabi saw bersabda: Allah SWT berfirman. Ada tiga orang yang kami musuhi mereka dihari kiamat, yaitu seorang yang memberi dengan namaku kemudian ia menipu dan seseorang yang menjual orang merdeka lalu memakan uang penjualannya, dan seseorang yang menggunakan seorang buruh, sedang ia telah menyanggupi upahnya, tapi tidak membayarnya.” (HR. Muslim)

Hadits di atas menjelaskan bahwa di akhirat ada tiga golongan yang diancam dan dimusuhi oleh Allah SWT. kelak. Salah satu di antaranya adalah seseorang yang mempekerjakan seseorang kemudian tidak memberikan haknya secara layak, tidak membayar upahnya padahal pekerja tersebut telah memenuhi kewajibannya dengan semestinya.

Mengenai disyariatkan *ijārah*, semua ulama sepakat menyatakan secara *ijma'* bahwa akad *ijārah* ini boleh dilakukan dengan tujuan komersil demi kepentingan para pihak yang bertransaksi, meskipun ada juga beberapa ulama yang berpendapat berbeda dengan *ijma'* tersebut namun secara *dilalah* pendapat mereka tersebut tidak dianggap dan tidak diterima sebagai hasil penalaran hukum.⁴¹

Dari semua ayat dan hadits di atas, dapat disimpulkan bahwa Allah SWT menegaskan kepada manusia bahwa apabila seseorang telah melaksanakan kewajiban/pekerjaannya, maka mereka berhak menerima imbalan dari pekerjaan yang telah mereka lakukan secara halal sesuai dengan kesepakatan yang telah mereka perjanjikan. Oleh karena itu, hukum *ijārah* atau sewa-menyewa boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.

2.3 Rukun dan Syarat *Ijārah*

Secara etimologi, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.⁴² Rukun adalah sesuatu yang harus

⁴¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, hlm.18

⁴² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2004) hlm. 966

dikerjakan dalam melaksanakan suatu pekerjaan atau ibadah. Rukun merupakan sendi atau dasar untuk melakukan sesuatu yang menentukan sah tidaknya suatu pekerjaan atau ibadah.

Menurut Ulama Hanafiyah rukun *ijārah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan lafadz: *al-ijārah*, *al-isti'jar*, *al-iktira'*, *al-ikra*. Adapun menurut Jumhur ulama, rukun *ijārah* ada 4 (empat) yaitu:

1. *'Aqid* (orang yang berakad)
2. *Shighat* akad
3. Upah
4. Manfaat.⁴³

'Aqid adalah para pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik barang sewaan yang disebut *mu'ajjir* dan pihak penyewa yang disebut *musta'jir* yaitu pihak yang mengambil manfaat dari suatu benda.⁴⁴

Menurut Mazhab Syafi'i dan Hanbali para pihak yang melakukan akad *ijārah* disyaratkan harus orang yang baligh dan berakal. Transaksi *ijārah* dianggap tidak sah apabila salah satu pihak ataupun keduanya adalah termasuk anak kecil, gila, bodoh dan orang yang dipaksa. Berbeda halnya dengan Mazhab Hanafi dan Maliki yang berpendapat bahwa orang yang berakad tidak harus orang yang mencapai usia baligh akan tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan telah disetujui oleh walinya.⁴⁵

⁴³ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah...*, hlm. 125

⁴⁴ Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, (Beirut: Dar al-Fikr), hlm.

⁴⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam...*, hlm.231

Shighat terdiri dari *ijab* dan *qabul*. *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan *qabul* adalah pernyataan penerimaan dari penyewa. *Ijab* dan *qabul* boleh dilakukan secara jelas (*shāriḥ*) dan boleh pula secara kiasan (*kināyah*).⁴⁶

Upah atau *ujrah* harus merupakan sesuatu yang bermanfaat. Jadi, tidak sah bila upah yang diberikan kepada pekerja dalam bentuk benda yang tidak dapat dimanfaatkan, baik karena kerendahannya seperti serangga maupun karena dapat menyakiti seperti binatang buas, atau karena diharamkan menggunakannya dalam syara' seperti alat-alat hiburan, berhala, dan patung.⁴⁷

Ada dua macam syarat *ujrah*, di antaranya :

- a) Harga sewa tersebut diketahui saat akad dilakukan dan disetujui oleh para pihak dan termasuk harta yang bernilai, sebagaimana sabda Rasulullah SAW.,

وعن أبي سعيد رضي الله أن النبي صلى الله عليه وسلم قل : من استأجر أجيرا فليس له أجرته (مرواه عبد الرزاق)⁴⁸

Artinya: “ *Abu Said* menceritakan bahwa *Nabi SAW.* bersabda: *barangsiapa mempekerjakan seseorang maka hendaklah ia memberitahu upahnya.*”

(HR. Abd Razaq)

- b) Harga sewa tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma' qūd ' alaih*. Seperti contoh, *ijārah* tempat tinggal dibayar dengan tempat tinggal, jasa dibayar jasa, penunggang dibayar penunggang, pertanian dibayar pertanian.⁴⁹ Teknisnya

⁴⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, hlm.101

⁴⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, Cet-10, (Damaskus : Dar Al-Fikr, 2007), hlm. 409

⁴⁸ Sayyid Imam Muhammad Ibnu Ismail Al-Kahlani as-Shan'ani, *Subul Al-Salam...*, hlm. 82

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 400

dengan membuat kesepakatan baik kadar maupun tata cara pembagiannya. Harga sewa adalah perimbangan atas jasa atau kemanfaatan.

Rukun *ijārah* yang terakhir adalah manfaat. Manfaat merupakan nilai manfaat yang lahir dari benda atau jasa pekerjaan yang dijadikan objek akad *ijārah*.⁵⁰ Adapun syarat-syarat manfaat yang boleh dijadikan objek *ijārah* adalah:

- a. Manfaat itu berupa sesuatu yang bernilai, baik menurut syara' maupun kebiasaan setempat. Maka tidak sah menyewakan anjing meskipun untuk penjagaan.
- b. Manfaat dari barang yang disewakan itu berupa manfaat yang diperbolehkan. Maka tidak sah *ijārah* apabila manfaat dari barang yang disewakan itu berupa manfaat yang tidak diperbolehkan. Seperti halnya menyewakan rumah untuk tempat maksiat.
- c. Manfaat itu dapat diketahui dengan jelas, maka tidak sah apabila menyewakan salah satu dari dua rumah.
- d. Manfaat harus dapat diserahterimakan, bukan manfaat yang tidak bisa diserahterimakan karena adanya kelemahan baik kelemahan inderawi maupun kelemahan syar'i. contoh kelemahan inderawi, mempekerjakan seorang satpam yang buta atau menyewakan sebidang tanah untuk ditanami yang tidak ada airnya sekalipun bahkan air hujan pun tidak mencukupinya. Sedangkan contoh kelemahan syar'i, mempekerjakan seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid.⁵¹

Selain rukun yang telah disebutkan di atas, *ijārah* juga mempunyai syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi, maka *ijārah* menjadi tidak sah.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk)

⁵⁰ Ridwan, *Fiqh Perburuhan*, (Purwokerto: STAIN Press, 2007), hlm. 53

⁵¹ Muhammad Abdul Aziz Hasan Zaid, *Al-Ijārah baina Al-Fiqh Al-Islami wa Al-Tathbiq Al-Mu'ashir*, (Kairo : Al-Ma'had Al-'Allimi lil Fikri Al-Islami, 1996), hlm. 17

yang harus diindahkan dan dilakukan.⁵² Syarat adalah ketentuan atau perbuatan yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan atau ibadah, tanpa memenuhi ketentuan/perbuatan tersebut, suatu pekerjaan dianggap tidak sah.

Dalam akad *ijārah* ada empat macam syarat sebagaimana syarat dalam akad jual beli, yaitu syarat terjadinya akad (*syarth al-in'iqād*), syarat pelaksanaan akad (*syarth an-nafāz*), syarat sah (*syarth aṣ-ṣiḥḥah*), dan syarat kelaziman (*syarth al-luzum*).⁵³

1) Syarat terjadinya akad (*syarth al-in'iqād*)

Syarat terjadinya akad (*syarth al-in'iqād*) berkaitan dengan *aqid*, zat akad dan tempat akad. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

2) Syarat pelaksanaan (*syarth an-nafādz*)

Agar terlaksananya sewa menyewa atau *ijārah*, barang harus dimiliki oleh '*aqid* (orang yang berakad) atau memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*). Dengan demikian, *ijārah al-fudhul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya sewa menyewa atau *ijārah*.

3) Syarat sah (*syarth aṣ-ṣiḥḥah*)

Syarat sah *ijārah* berkaitan dengan '*aqid* (orang yang berakad), *Ma'qūd 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah) dan *nafs al-'aqad* (zat akad). Diantara syarat sah akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

- a. Adanya kerelaan dari kedua pihak yang berakad

⁵² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia...*, hlm. 1114

⁵³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu...*, hlm. 389

Tidak sah bila di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan.⁵⁴ Sesuatu yang telah diakadkan harus berdasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak harus ridha akan isi perjanjian tersebut, dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.

b. *Ma'qūd 'alaih* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *ma'qūd 'alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *'aqid*. Di antara cara untuk mengetahui *Ma'qūd 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijārah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Adapun syarat *ma'qūd 'alaih* adalah dapat dipegang atau dikuasai.

c. Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.

Sebagian di antara para ulama ahli fiqh ada yang membebaskan persyaratan ini. Menyewakan barang yang tidak dapat dibagi kecuali dalam keadaan lengkap hukumnya tidak boleh, sebab manfaat kegunaannya tidak dapat ditentukan. Pendapat ini adalah pendapat mazhab Abu Hanifah. Akan tetapi jumhur ulama (mayoritas para ulama ahli fiqh) menyatakan bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh secara mutlak diperbolehkan, apakah dari kelengkapan aslinya atau bukan. Sebab barang dalam keadaan tidak lengkap itu termasuk juga dapat dimanfaatkan dan penyerahan dilakukan dengan mempraktikkan atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu, sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah jual beli. Transaksi sewa-menyewa itu sendiri adalah salah satu di antara kedua jenis transaksi jual beli dan

⁵⁴ *Ibid.*

apabila manfaat barang tersebut masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa tidak sah atau batal.

d. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat).

Tidak sah penyewaan binatang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dari akad itu.

e. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan diharamkan

Tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang atau menyewakan rumah kepada orang yang menjual khamar atau digunakan untuk tempat main judi atau dijadikan gereja, maka ia termasuk *ijārah fasid* (rusak). Demikian juga memberi upah kepada tukang ramal atau tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka peramalan dan berhitung-hitungan, karena upah yang ia berikan adalah sebagai pengganti dari hal yang diharamkan dan termasuk dalam kategori memakan uang manusia dengan batil. Tidak sah pula *ijārah* puasa dan shalat, karena ini termasuk fardhu 'ain yang wajib dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.⁵⁵

4) Syarat kelaziman (*syarth al-luzūm*)

Syarat kelaziman *ijārah* terdiri atas dua hal berikut:

a. *Ma'qūd 'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat.

Jika terdapat cacat pada *ma'qūd 'alaih* (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

⁵⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah...*, hlm.19-20

b. Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.

Menurut jumhur ulama, *ijārah* adalah akad lazim, seperti jual beli. Oleh karena itu, tidak bisa batal tanpa ada sebab yang membatalkannya. Menurut ulama Syafi'iyah, jika tidak ada uzur, tetapi masih memungkinkan untuk diganti dengan barang yang lain, *ijārah* tidak batal, tetapi diganti dengan yang lainnya. *Ijārah* dapat dikatakan batal jika kemanfaatannya betul-betul hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.

Uzur dikategorikan menjadi tiga macam:

1. Uzur dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam mempekerjakan sesuatu sehingga tidak menghasilkan sesuatu pekerjaan menjadi sia-sia.
2. Uzur dari pihak yang disewakan, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak ada jalan lain kecuali menjualnya.
3. Uzur pada barang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah.⁵⁶

2.4 Macam-macam *Ijārah* (Sewa Menyewa)

Akad *ijārah* atau sewa-menyewa merupakan salah satu transaksi dalam muamalat Islam, yang mana manusia tidak akan terlepas darinya. Setiap manusia pasti akan melaksanakan kegiatan sewa menyewa baik dalam skala besar maupun kecil. Oleh karena itu penulis ingin melihat beberapa jenis atau macam *ijārah* yang dipraktekkan dalam kehidupan sehari-hari. Pembagian *ijārah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijārah* tersebut.

Dilihat dari segi objeknya, para ulama fiqh membagi akad *ijārah* kepada dua macam:

⁵⁶ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 129-130

1. *Ijārah ‘ala al-‘amal*, yaitu sewa-menyewa yang objek akadnya adalah pekerjaan/jasa. *ijārah* yang bersifat pekerjaan/jasa ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqh, *ijārah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas. *ijārah* seperti ini terbagi kepada dua yaitu:
 - a. Pekerja khusus adalah orang yang bekerja untuk satu orang selama waktu tertentu. Ia tidak boleh bekerja untuk selain orang yang menyewanya, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
 - b. Pekerja umum adalah orang yang bekerja untuk orang banyak dan ia boleh bekerja untuk orang banyak dan orang yang menyewanya tidak boleh melarangnya bekerja untuk orang lain, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.
2. *Ijārah ‘ala al-manafi’*, yaitu sewa-menyewa yang objek akadnya adalah manfaat. *Ijārah* yang bersifat manfaat seperti sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa gedung, sewa-menyewa kendaraan, sewa-menyewa pakaian, sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.⁵⁷

2.5 Hak dan Kewajiban Penyewa dan Orang yang Menyewakan

Ijārah merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih yang melaksanakan kesepakatan tertentu dan mengikat yang dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya.

Adapun hak yang didapatkan baik penyewa maupun orang yang menyewakan antara lain:

1. Hak Penyewa

⁵⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu...*, hlm. 411-418

- a) Mendapat kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam memanfaatkan barang atau jasa.
 - b) Hak memilih barang yang sesuai dengan harga yang ditentukan.
 - c) Mendapatkan informasi yang benar dan jelas.
 - d) Hak didengar pendapatnya serta keluhannya dan mendapatkan advokasi dalam perlindungan hukum untuk penyelesaian sengketa.
 - e) Hak mendapatkan kompensasi dan pelayanan yang baik.
 - f) dan hak lain yang diatur dalam peraturan lainnya.
2. Hak bagi orang yang menyewakan
- a) Menerima bayaran atau harga barang atau jasa yang diterima sesuai dengan kesepakatan yang ditentukan berdasarkan waktu
 - b) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap penyewa yang tidak beritikad baik.
 - c) Melakukan pembelaan jika terjadi sengketa.
 - d) Rehabilitasi nama baik jika dan terbukti secara hukum jika kerugian konsumen tidak diakibatkan dari barang atau jasa yang disewakan.
 - e) Dan hak yang lainnya dalam peraturan perundang-undangan lainnya.⁵⁸

Ada beberapa kewajiban yang harus dilaksanakan baik penyewa maupun orang yang menyewakan antara lain:

1. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang disewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang disewakan, mempersiapkannya untuk mengangkut dan untuk melakukan perjalanan. Melengkapi gedung pertemuan yang disewakan dengan segala peralatan pendukung, memperbaiki kerusakan-kerusakan

⁵⁸ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, (Malang: Bayumedia, 2007), hlm. 138-140

didalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan gedung pertemuan tersebut.

2. Penyewa ketika selesai menyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ia menyewanya. Maksudnya adalah penyewa wajib atau bertanggung jawab memperbaiki atas objek yang rusak/cacat apabila objek yang disewa tersebut rusaknya berasal dari penyewa itu sendiri, dan kemudian harus mengembalikan/menyerahkan objek yang ia sewa dalam keadaan semula/utuh, seperti mana ia menyewa.
3. *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas kedua belah pihak; *mu'ajjir dan musta'jir*. Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain. Jika ada kerusakan ketika akad dilangsungkan sedangkan penyewa tidak mengetahuinya, maka dalam hal ini boleh membatalkan akad perjanjian sewa.
4. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila orang yang menyewakan menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau sebagian masa sewa, maka ia tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus dilakukan dalam akad *ijārah*, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberikan keleluasaan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun penyewa membiarkannya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh, karena *ijārah* adalah akad yang wajib atas

kedua belah pihak, maka dituntut terlaksanakannya hal-hal yang harus terwujud didalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap bayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.⁵⁹

2.6 Klausula Perjanjian dalam Hukum Islam

Klausula atau pasal-pasal dalam perjanjian sangat berhubungan erat dengan *shighat* yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama (yang menyewakan) mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua (penyewa) untuk menerimanya.⁶⁰ *ijab* dan *qabul* merupakan manifestasi dari perasaan suka sama suka, dengan catatan keduanya terdapat kecocokan atau kesesuaian.

Formulasi *ijab* dan *qabul* dalam suatu perjanjian dapat dilaksanakan dengan ucapan lisan, tulisan atau isyarat bagi mereka yang tidak mampu berbicara atau menulis. Bahkan dapat dilaksanakan dengan perbuatan (*fi'li*) yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak untuk melakukan suatu perjanjian yang umumnya dikenal dengan *bai' al-mu'athah*.⁶¹

Fuqaha sepakat menyatakan bahwa adanya akad bergantung pada munculnya sesuatu yang menunjukkan adanya saling ridha dari masing-masing pihak dengan cara menciptakan *iltizam* antara keduanya.⁶² Oleh karena itu dalam pembentukan akad penting sekali diwujudkan kerelaan para pihak terhadap transaksi. Kerelaan dapat dijaharkan dengan lisan dan juga dapat diinternalisasi melalui perbuatan.

⁵⁹ Saleh Fauzan, *Fiqih Sehari-hari...*, hlm. 485

⁶⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), hlm. 20

⁶¹ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cet-2, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 83

⁶² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Jilid IV, Cet-10, (Damaskus : Dar Al-Fikr, 2007), hlm. 431

Cara alami paling simpel untuk menyatakan maksud, tujuan dan untuk menyatakan keinginan bagi seseorang adalah dengan kata-kata, dalam bahasa fiqh diistilahkan dengan *shighah*. Maka, akad dipandang telah terjadi apabila ijab dan qabul dinyatakan secara lisan oleh pihak-pihak bersangkutan. Bahasa apapun, asal dapat dipahami pihak-pihak bersangkutan, dapat digunakan. Susunan kata-katanya pun tidak terikat dalam bentuk tertentu, yang penting adalah ucapan *ijab* dan *qabul* di antara para pihak untuk merealisasikan keinginan dapat tercapai dan terhindar munculnya konflik dan persengketaan di kemudian hari.⁶³ Tidak ada ungkapan khusus yang disyaratkan.⁶⁴

Selain *shighah 'aqad*, perjanjian juga dapat dilakukan dalam bentuk *'aqd bi al-kitabah*, atau perjanjian yang dilakukan secara tertulis. Akad secara tertulis merupakan cara alami kedua setelah lisan untuk menyatakan sesuatu keinginan. Lazimnya dalam bentuk tulisan para pihak dapat mencantumkan klausul perjanjian yang lebih detail dan rinci. Dalam transaksi secara tulisan ini biasanya telah disediakan perjanjian baku, kemudian *item* atau klausul perjanjiannya dapat dibahas, dan dipilih diktum-diktum yang disepakati dan diktum yang ditolak. Dengan demikian dalam transaksi secara tertulis ini para pihak dapat memiliki data atau fakta perjanjian baik yang berbentuk otentik maupun akta di bawah tangan.

Apabila seseorang tidak mungkin menyatakan *ijab* dan *qabul* dengan perkataan atau dengan tulisan, akad juga dapat dilakukan melalui isyarat. Namun, dengan syarat ia pun tidak dapat menulis sebab keinginan seseorang yang dinyatakan dengan tulisan lebih dapat meyakinkan dari pada yang dinyatakan dengan isyarat. Maka, apabila seseorang bisu yang dapat menulis mengadakan akad dengan isyarat, akadnya dipandang tidak sah.

⁶³ Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah...*, hlm. 101

⁶⁴ *Ibid.*

Cara lain untuk membentuk akad, selain secara lisan, tulisan atau isyarat, ialah dengan cara perbuatan. Misalnya, dalam akad sewa-menyewa; kita naik bis kota umpamanya, tanpa kata-kata kita serahkan saja sejumlah uang seharga karcis bus tersebut. Sewa-menyewa seperti itu disebut sewa-menyewa dengan *mu'atah* juga.⁶⁵

Dewasa ini perjanjian *ijārah* lazimnya dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis, oleh karenanya terkadang *ijab* dan *qabul* tidak lagi diucapkan, tetapi tertuang dalam surat perjanjian. Tanda tangan dalam surat perjanjian berfungsi sebagai *ijab* dan *qabul* dalam bentuk kiasan (*kināyah*).⁶⁶

Dalam Al-Qur'an maupun Al-Hadits tidak diatur tentang bentuk khusus atau penggunaan kata-kata tertentu dalam penyusunan *ijab* dan *qabul* atau klausula tertentu dalam suatu perjanjian baik jual beli, sewa menyewa maupun musyarakah yang dibuat oleh para pihak. Khusus dalam akad sewa menyewa, hanya muncul bentuk pemanfaatan tertentu terhadap suatu benda, sehingga formulasi *ijab* dan *qabul* dapat dibuat menurut kesepakatan dan kebiasaan (*'urf*) sepanjang tidak bertentangan dengan syara'.

Menurut Wahbah Zuhaili ada tiga syarat yang harus dipenuhi agar suatu *ijab* dan *qabul* dapat diklasifikasikan sebagai akad yang sah dan memiliki akibat hukum bagi para pihak yaitu:

1. *Jala'ul-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis perjanjian yang dikehendaki.⁶⁷ Dalam persyaratan ini para pihak harus dengan tegas menyebutkan atau menjelaskan tujuan dan maksud akad tersebut dilakukan baik akad yang dilakukan dalam bentuk lisan maupun tulisan.

⁶⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat; Hukum Perdata Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2000) hlm. 68-70

⁶⁶ Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah...*, hlm. 101

⁶⁷ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cet.2 (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 83

2. *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul.⁶⁸ Kesesuaian tersebut merupakan syarat penting untuk menyatakan bahwa para pihak memiliki kepentingan yang sama terhadap transaksi yang dilakukan, dan para pihak juga memahami konsekuensi dan akibat hukum yang timbul dari transaksi yang dilakukan. Misalnya dalam transaksi sewa menyewa atau *ijārah ‘ala al-manafi’*, pihak pemilik objek memahami konsekuensi dari penggunaan barang oleh pihak penyewa, sehingga pihak yang menyewakan tidak memiliki hak dan wewenang untuk memanfaatkan benda tersebut hingga waktu yang telah disepakati karena pemanfaatan benda tersebut telah dialihkan kepada pihak penyewa.
3. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ada keraguan sedikitpun, tidak berada dibawah tekanan dan tidak berada dalam keadaan terpaksa.⁶⁹ Para pihak yang membuat transaksi harus mampu menjelaskan bahwa akad yang dilakukan didasarkan oleh keinginan sendiri bukan karena paksaan pihak lain.

Dalam menyusun kesepakatan pada suatu transaksi para pihak seharusnya menjelaskan dengan baik maksud dan tujuan pelaksanaan transaksi tersebut, meskipun salah satu pihak telah menyiapkan kontrak baku namun tidak menutup kemungkinan pihak lain untuk menyanggah atau tidak menyetujui klausula dimaksud dan menggantikannya dengan klausula baru hasil dari kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak. Dalam konsep fiqh muamalah kesepakatan yang dibuat bukan didasarkan pada formalitas, namun kesepakatan tersebut harus dilakukan karena keinginan dan kesadaran pihak tersebut terhadap akad yang dilakukan.

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

Penjabaran prinsip kebebasan berkontrak ini dan juga untuk membuat dan menyusun klausula dalam perjanjian baku tidak bisa dikekang oleh salah satu pihak, karena pengekangan dalam membuat klausula perjanjian dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran hukum dan pembatasan hak orang lain. Dalam konsep fiqh muamalah hal tersebut jelas dilarang dan dapat diklasifikasikan sebagai bentuk pelanggaran terhadap kebebasan berkontrak karena bertentangan dengan prinsip umum ayat Al-Qur'an yaitu:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29)

Berdasarkan ayat ini dapat dijelaskan bahwa akad yang dilakukan secara paksaan ataupun dengan jalan yang batil, maka akad tersebut tidak sah, kecuali apabila dilakukannya secara suka sama suka di antara kedua belah pihak. Ketiga unsur yang telah disebutkan di atas merupakan penjabaran dari ayat ini, sehingga sebahagian fuqaha menyatakan bahwa bila kerelaan dalam transaksi tidak dapat dimunculkan maka transaksi tersebut batal demi hukum, karena unsur kerelaan merupakan bagian terpenting dari akad. Jadi, tidak boleh satu pihak diintimidasi untuk membuat dan menyepakati suatu transaksi yang bukan didasarkan pada keinginannya sendiri.

2.7 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Ijārah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena *ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila

didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. *Ijārah* akad menjadi batal bila ada hal-hal sebagai berikut :

1. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya. Yang dimaksud dengan aib disini adalah suatu kekurangan atau kelemahan/kecacatan pada barang yang menyebabkan terhalangnya pengambilan manfaat dari suatu barang sewaan tersebut. Seperti menyewa sepeda motor yang bannya lepas. Dalam keadaan seperti ini maka akad *ijārah* harus dibatalkan supaya tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.
2. Rusaknya barang yang disewakan, maksudnya benda tersebut mengalami kerusakan atau musnah. Seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati atau menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur atau terbakar.
3. Rusaknya barang yang di upahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, barang yang menjadi sebab sewa-menyewa mengalami kerusakan, maka apa yang diakadkan tidak mungkin terpenuhi setelah rusaknya (barang).
4. Terpenuhinya manfa'at yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah *fasakh*. Seperti jika masa *ijārah* pada tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada di tangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa; yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.
5. Penganut-penganut mazhab Hanafi berkata: boleh men-*fasakh ijārah*, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko

untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak men-*fasakh ijārah*.⁷⁰

Akad *ijārah* dapat berakhir dengan sebab sebagai berikut:

1. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* dipandang habis jika salah seorang yang melakukan akad meninggal, sedangkan ahli waris tidak wajib untuk meneruskannya. Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijārah* tersebut tidak batal, tetapi akan diwariskan kepada ahli waris.
2. Terjadi pembatalan akad
3. Terjadi kerusakan pada barang yang disewa. Akan tetapi terdapat pendapat ulama yang lain bahwa jika terjadi kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijārah* tetapi harus diganti selagi masih bisa diganti.
4. Habis tenggang waktunya.⁷¹

⁷⁰ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah.....*, hlm.34

⁷¹ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah...*, hlm. 137

BAB TIGA

KLAUSULA PERJANJIAN PENYEWAAN RUANG PERTEMUAN PADA HOTEL BERBINTANG DI KOTA BANDA ACEH MENURUT AKAD *IJĀRAH*

3.1 Gambaran Umum Ruang Pertemuan pada Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh

Hotel adalah salah satu usaha bisnis yang bergerak pada penjualan jasa dalam bidang akomodasi dan penginapan serta *gathering* (pertemuan). Perkembangan fungsi dan kegunaan hotel sangat progresif yang awalnya hanya berfungsi sebagai sarana akomodasi tempat menginap sementara bagi tamu yang datang dari berbagai tempat, namun sekarang ini hotel dengan berbagai fasilitas yang disediakan oleh manajemennya untuk menarik konsumen telah berfungsi sebagai tempat pertemuan, seminar, pesta pernikahan, dan kegiatan-kegiatan lainnya baik bersifat bisnis, sosial, maupun privasi.

Fasilitas *hall* dan *ballroom* yang disediakan oleh manajemen hotel sangat menarik bagi berbagai kalangan untuk menyelenggarakan berbagai pertemuan, terutama karena kelengkapan fasilitas dan kemewahan tata ruang, *lighting*, dan audio visual yang megah sehingga berbagai kalangan baik kalangan menengah maupun atas menggunakan berbagai fasilitas di hotel tersebut untuk menyelenggarakan kegiatan resmi maupun berbagai kegiatan penting lainnya seperti pernikahan, ulang tahun, *anniversary* dan sebagainya.

Kota Banda Aceh yang dikenal dengan penerapan Syariat Islam tentunya setiap transaksi sosial yang berkembang haruslah dilakukan sesuai dengan pola-pola transaksi yang tidak bertentangan dengan norma agama dalam hal ini aturan-aturan Islam, karena jika kemudian memang ditemukan bahwa pola tersebut bertentangan dengan nilai-nilai

Islam dan ternyata masih diterapkan, maka hal ini akan menjadi gambaran buruk bagi pelaksanaan syariat Islam di Kota Banda Aceh, dan Aceh pada umumnya.

Dengan demikian sebelum menganalisis lebih lanjut permasalahan ini, untuk terlebih dahulu penulis narasikan secara singkat beberapa hotel yang menjadi lokasi kajian dan studi penulis yang berada di Kota Banda Aceh, yaitu:

3.1.1 Hotel Mekkah

Hotel Mekkah Banda Aceh sudah berdiri sejak 2014 dan mulai beroperasi pada bulan Februari 2014. Hotel ini milik seorang tokoh Ulee Kareng yaitu Alm. H. Azhar Manyak atau yang lebih populer dipanggil Abu Manyak. Hotel Mekkah merupakan salah satu penginapan mewah dengan pilihan kamar yang banyak.⁷²

Hotel berbintang 3 dengan bangunan 6 lantai ini memiliki 171 kamar, hotel ini menyediakan berbagai fasilitas di antaranya yaitu tempat khusus berupa *business center* yang *exclusive*, ruang rapat yang lengkap dan *representative* dan ruang pertemuan. Hotel Mekkah Banda Aceh beralamat di Jl. T. Daud Bereuh, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, Indonesia.

Hotel ini menyediakan beberapa pilihan ruang pertemuan dalam bentuk *hall* di antaranya: *Makkah Convention Hall* dengan luas 18 x 24 m² yang berada di lantai 6, *Aqabah Meeting Room* dengan luas 11 x 24 m² yang berada di lantai 6, *Al-Misbah Meeting Room* dengan luas 11 x 12 m² yang berada di lantai 6, *Tamar Meeting Room* dengan luas 6 x 12 m² yang berada di lantai 2, *Sahara Meeting Room* dengan luas 6 x 16 m² yang berada di lantai 2, *Safa Meeting Room* dengan luas 6 x 16 m² yang

⁷² Hasil Wawancara dengan Rita Zahara, Marketing Hotel Mekkah Banda Aceh, pada tanggal 04 Januari 2018 di Lampriet Kota Banda Aceh.

berada di lantai 1, dan *Marwa Meeting Room* dengan luas 6 x 24 m² yang berada di lantai 1.⁷³

Fasilitas yang disediakan pihak hotel adalah *room, meeting room, food & beverage (lunch, dinner, dan coffee break)* dan fasilitas perlengkapan ruangan seperti *microphone, sound system, screen in-focus, flip chart*, serta fasilitas lain yang dibutuhkan oleh pihak penyewa sesuai dengan kesepakatan yang dibuat pada saat dilakukannya kontrak.

Adapun fasilitas lainnya yang didedikasikan untuk kenyamanan para tamu, seperti fasilitas *Wi-Fi* di area umum, tempat parkir dan layanan antar-jemput bandara, layanan taxi, fasilitas penitipan barang, *laundry*, mobilitas pengunjung juga dipermudah dengan fasilitas *lift*, dan area merokok disediakan untuk melengkapi kenyamanan para penikmat rokok, dan menjamin kebersihan, kesehatan, dan ketertiban.⁷⁴

Berbagai jasa yang ditawarkan oleh pihak hotel ini berguna untuk menunjang penyewaan ruang pertemuan yang tujuannya agar tamu merasa lebih praktis dan terbantu dengan adanya sarana penunjang tersebut. Untuk memberikan layanan yang optimal serta memuaskan juga dibutuhkan suatu kerjasama yang saling kondusif di berbagai bidang.

3.1.2 Oasis Atjeh Hotel

Oasis Atjeh Hotel merupakan sebuah hotel dengan konsep nuansa ke-Acehan. Ketika memasuki pintu gerbang hotel, maka pada bagian depan hotel terlihat bangunan yang didesain menyerupai rumah adat Aceh. Nuansa Aceh semakin terlihat

⁷³ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

⁷⁴ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

jasas ketika kita masuk ke dalam hotel, interior hiasan luar dan dalam ruangan hotel dilengkapi dengan ukiran-ukiran yang berbaur ke-Acehan. Alunan musik instrumen ranup lampuan yang di sajikan dalam *official web* hotel ini membuktikan bahwa Oasis Atjeh Hotel memang mengadopsi unsur-unsur budaya lokal untuk menarik *customer*-nya.

Hotel berbintang 3 ini dipimpin oleh bapak Teuku Achmad Fuad Haikal atau lebih dikenal Taf Haikal, seorang politisi besar di Aceh. Hotel ini memiliki 4 lantai yang terdiri dari 90 kamar dan 4 ruang pertemuan yang beroperasi. Oasis Atjeh Hotel beralamat di Jln. Tgk. Imuem Lueng Bata No.115, Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh.

Pihak hotel menyediakan beberapa pilihan ruang pertemuan agar dapat memudahkan pihak penyewa untuk memilih sesuai keinginannya, ruang yang ditawarkan di antaranya; *Lauser Meeting Room* yang mampu menampung 250 peserta dan dapat dibagi menjadi 3 ruang pertemuan klaster sesuai dengan keinginan konsumen; 3 ruang *Seulawah Meeting Room* yang dapat menampung 25 peserta setiap ruangnya. Semua ruang pertemuan ini dibangun di lantai 1 untuk memudahkan semua tamu mengakses ruang pertemuan di hotel ini.⁷⁵

Fasilitas yang disediakan oleh hotel ini adalah *room, meeting room, food & beverage (lunch, dinner, dan coffee break)* dan fasilitas perlengkapan ruangan untuk memenuhi kebutuhan pihak penyewa, seperti *screen projector, flip chart, white board marker, memo pad, pencil, standard sound system, microphone, candies, mineral water, Registration desk* dan *Wi-Fi*. Hotel ini juga menyediakan fasilitas

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Yusuf, Marketing Oasis Atjeh Hotel, pada tanggal 05 Januari 2018 di Lueng Bata Kota Banda Aceh.

tambahan sebagai penunjang seperti *lift, lobby area, Restaurant, room services*, musholla dan lain-lainnya.

3.1.3 Grand Arabia Hotel

Grand Arabia Hotel juga merupakan salah satu hotel bintang 3 yang berada di Kota Banda Aceh. Grand Arabia Hotel berada pada lokasi yang strategis di Kota Banda Aceh yaitu di Pusat Kota Banda Aceh. Hotel ini memiliki posisi yang sangat bagus di pusat aktivitas keagamaan dan kebudayaan. Dari sini, para tamu dapat menikmati akses mudah ke semua hal yang dimiliki oleh kota yang aktif ini dikarenakan hotel yang berada didekat Area Blang Padang ini memiliki akses yang sangat dekat ke situs sejarah Aceh, seperti Masjid Raya Baiturrahman, Rumah Adat Aceh, Museum Tsunami, Kapal PLTD Apung, dan beberapa tempat wisata lainnya.

Hotel yang berdiri pada tahun 2014 dan dilakukan renovasi pada tahun 2015 ini dimiliki oleh Sayyid Andi Maulana. Dalam proses renovasi hotel ini juga mengalami perluasan dan perubahan beberapa interior. Akomodasi properti hotel ini telah dipilih secara cermat demi kenyamanan maksimum tamu. Hotel ini berlamat di Jl. Prof. A. Majid Ibrahim II No. 3, Kp. Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Aceh.

Sama halnya dengan hotel lain, untuk memenuhi kebutuhan ruang pertemuan, hotel Grand Arabia mempunyai tiga ruang pertemuan yaitu: *Doha Meeting Room* dengan luas 110 m², *Arafah Meeting Room* dengan luas 110,5 m², dan *sofa meeting room* dengan luas 97,5m². Semua ruang ini dipersiapkan hotel untuk acara-acara seperti pesta pernikahan, seminar, pelatihan, *conference* dan acara-acara lain yang membutuhkan ruang pertemuan.

Fasilitas yang disediakan pihak hotel tergantung pada *budget* yang diberikan oleh pihak penyewa gedung. Untuk fasilitas tambahan berupa: Layanan kamar 24 jam, area parkir, *free Wi-Fi*, cafe, restoran, *lift*, antar-jemput Kota Bandara, *laundry*, rental mobil dan lainnya. Meskipun pihak hotel telah menyediakan fasilitas yang sangat menunjang segala kebutuhan, akan tetapi jika tidak ditunjang dengan pelayanan yang memuaskan, maka pelanggan akan tetap merasa tidak puas.⁷⁶

3.2 Bentuk Perjanjian Penyewaan Ruang Pertemuan pada Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh

Sebelum melakukan penggunaan ruang pertemuan, pihak manajemen hotel dan kliennya membuat perjanjian yang harus disepakati diktum dan klausula perjanjian antara pihak klien dengan pihak manajemen hotel. Sebagaimana lumrah di Indonesia dan di berbagai tempat lainnya biasanya klausula perjanjian dicantumkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan klausula-klausula baku yang mengikat para pihak baik dalam bentuk hak dan kewajiban maupun komitmen lain yang penting yang dicantumkan untuk kepentingan para pihak sehingga tidak menimbulkan friksi dan perbedaan kepentingan di kemudian hari.

Klausula yang dimuat dalam perjanjian baku tersebut biasanya disepakati baik setelah dipelajari maupun tanpa dipelajari oleh pihak klien karena biasanya mereka memang memahami bentuk dan sistem perjanjian baku yang lazim di implementasikan di kalangan perhotelan yang tergabung dalam panguyuban PHRI (Persatuan Hotel dan Restoran Indonesia).

Tentang klausula perjanjian dalam transaksi penyewaan ruang pertemuan pada hotel berbintang berdasarkan hukum Islam di Kota Banda Aceh menjadi menarik dan

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Immah, Marketing Grand Arabia Hotel, pada tanggal 05 Januari 2018 di Kp. Baru Kota Banda Aceh.

sangat penting untuk dikaji dikarenakan maraknya penggunaan gedung pertemuan pada hotel berbintang di Kota Banda Aceh untuk keperluan *event-event* yang diselenggarakan. Dalam pelaksanaan penyewaan gedung setiap hotel masing-masing memiliki cara yang berbeda-beda, begitu juga dengan Hotel Mekkah, Oasis Atjeh Hotel, dan Hotel Grand Arabia.

Pihak klien yang ingin menggunakan ruang pertemuan yang tersedia di hotel berbintang melakukan penawaran kepada pihak manajemen hotel, apabila telah dicapai kata sepakat maka langkah selanjutnya akan dibuat kontrak sebagai realisasi dari *deal* yang telah dilakukan. Kontrak ini meskipun merupakan perjanjian baku namun hal tersebut merupakan hasil *bargaining* yang telah dibuat dan disepakati bersama antara kedua belah pihak.⁷⁷

Berikut ini penulis deskripsikan contoh bentuk perjanjian yang disediakan dan disepakati oleh manajemen hotel dengan kliennya. Pada prinsipnya perjanjian baku yang dibuat antar hotel tersebut tidak terlalu beda, karena perjanjian baku ini hanya berbeda secara redaksional saja, sedangkan *item* yang dimuat dalam klausul perjanjian sebagai diktum yang disepakati antar para pihak sama saja.

Bentuk perjanjian yang dilaksanakan oleh hotel Mekkah berikut ini penulis paparkan bagian yang penting saja, yaitu:

Pemesanan Kamar atau ruang pertemuan melalui perusahaan menggunakan surat keterangan dari perusahaan yang menerangkan:

- Identitas
- Tipe dan jumlah kamar
- Jadwal kedatangan dan keberangkatan
- Keterangan keperluan acara pertemuan
- Sistem dan keterangan pembayaran

Pembatalan pemesanan 1 hari sebelum acara akan dikenakan biaya pembatalan sebesar 75%. Pembatalan pemesanan pada hari acara dikenakan biaya pembatalan 100%

⁷⁷ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

Sistem Pembayaran

1. Pembayaran secara pribadi (*personal account*) yang menggunakan jaminan pembayaran (deposit) pada saat menerima surat konfirmasi atau paling lambat 1 hari sebelum acara berlangsung atau dapat melalui kartu kredit ataupun uang tunai.
2. Pembayaran melalui perusahaan (*company account*) yang menggunakan surat keterangan/jaminan disepakati kedua belah pihak atau paling lambat 1 hari sebelum acara berlangsung dan apabila ada pembayaran lain yang tidak sesuai dengan konfirmasi atau surat keterangan/jaminan maka akan ditagih langsung secara pribadi (*personal account*)

Sistem pembayaran/penagihan ke perusahaan:

- Invoice pembayaran akan dikirim ke perusahaan 2 hari setelah tanggal berakhir acara
- Pembayaran dilakukan perusahaan maksimal 12 hari setelah tanggal berakhir acara
- Perusahaan akan dikenakan biaya tambahan sebesar 3% dari total tagihan yang akan ditagih jika terlambat melakukan pembayaran (melewati batas waktu ketentuan pembayaran yang berlaku)⁷⁸

Dari kontrak perjanjian penyewaan di atas dapat dipahami, bahwa pihak

manajemen Hotel Mekkah menyamakan sistem pemesanan kamar dengan pemesanan ruang pertemuan. Penting sekali klien untuk melakukan bookingan terhadap ruang pertemuan yang akan digunakan termasuk luas ruang sehingga muat dengan kapasitas undangan yang akan datang.

Bentuk perjanjian penyewaan ruang pertemuan yang dilaksanakan hotel Oasis Atjeh tidak jauh berbeda dengan apa yang dilakukan oleh hotel Mekkah. Pihak hotel menyediakan brosur yang di dalamnya terdapat pilihan ruangan, harga, dan kapasitas ruangan yang dapat memudahkan penyewa untuk memilih paket yang telah disediakan. Sebelum melakukan kontrak, pihak manajemen hotel memberikan kesempatan kepada pihak konsumen untuk melakukan penawaran terhadap isi kontrak yang akan dibuat.⁷⁹ Setelah pihak konsumen memiliki pilihan yang diinginkan selanjutnya pihak hotel

⁷⁸ Hotel Mekkah, *Draft Perjanjian*, Banda Aceh 04 April 2017

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Yusuf.

menyiapkan kontrak penawaran sebagai bentuk kesepakatan yang telah dicapai. Adapun perjanjian tersebut penulis singkat yang penting saja sebagai berikut:

Kebijakan deposit

Sebagai kebijakan hotel, deposit sebesar 50% (lima puluh) harus dibayarkan dari total pembayaran minimal 7 (tujuh) hari sebelum penggunaan tempat atau acara dilaksanakan. Setelah konfirmasi pemesanan, pihak manajemen dan klien akan bertemu untuk membahas pengaturan detail acara yang akan dilaksanakan.

Kebijakan pembatalan dan perubahan

Harap dicatat biaya pembatalan dari perkiraan pendapatan yang relevan akan

dikenakan jika pemberitahuan pembatalan tertulis diterima seperti di bawah ini:
7 hari sebelum acara, 25% dari total pembayaran yang telah disepakati
3 hari sebelum acara, 50% dari total pembayaran yang telah disepakati
Semua perubahan harus dilakukan setidaknya 3 hari sebelum acara

Kebijakan Komfirmasi

Komfirmasi dengan menandatangani dan mengembalikan salinan surat ini pada atau 1 minggu sebelum acara.

Media, pers, iklan, hiburan, dll

Semua iklan dan hiburan menggunakan nama hotel harus mendapat persetujuan dari manajemen sebelum didistribusikan. Hotel tidak akan bertanggung jawab atas diskusi atau siaran pers atau hiburan dari pertemuan/acara yang dilaksanakan. Pemasangan spanduk, backdrop, dan lain-lain harus mendapat persetujuan dari koordinator baquet terlebih dahulu.⁸⁰

Dengan dicapai kesepakatan, selanjutnya pihak manajemen hotel akan merealisasikan diktum perjanjian tersebut sebagai komitmen pelayanan hotel terhadap kebutuhan *customer*-nya.

Bentuk perjanjian penyewaan di hotel Grand Arabia juga hampir sama dengan perjanjian yang dibuat di hotel lainnya. Secara umum klausul perjanjian yang disediakan oleh pihak manajemen hotel ini lebih simpel dari pada dari dua hotel lainnya yang menjadi objek penelitian ini. Pihak manajemen hotel memberikan kebebasan kepada pihak penyewa untuk bernegosiasi baik itu mengenai harga maupun fasilitas

⁸⁰ Hotel Oasis Atjeh, *Draft Perjanjian*, Banda Aceh 05 Januari 2018

yang diberikan. Kesepakatan harga yang telah dicapai oleh kedua belah pihak dicantumkan dalam surat kontrak yang dibuat oleh pihak hotel.⁸¹

Berikut penulis paparkan isi perjanjian yang penting saja yang dibuat pihak penyewa dan manajemen hotel Grand Arabia yaitu:

Down payment harus dibayar klien sebesar 50 % dari total biaya sebagai tanda jadi sebelum *check in*. Sistem pembayaran menggunakan:

1. Pembayaran secara pribadi yang menggunakan jaminan pembayaran (deposit) atau dapat melalui kartu kredit ataupun uang tunai.
2. Pembayaran secara LS untuk lembaga/instansi pemerintahan.

Pembatalan melalui telepon tidak diterima

Pembatalan paling lambat diterima 14 hari sebelum *event* berlangsung

Pembatalan pada saat hari berlangsungnya *event* akan dikenakan biaya pembatalan dari total seluruh biaya.⁸²

Dari beberapa perjanjian yang dibuat oleh pihak hotel, klausul perjanjian di atas merupakan kontrak baku terkait penyewaan gedung/ruang pertemuan atau *hall* pertemuan yang dilakukan. Konsumen dapat melakukan *bargaining* terhadap harga sewa ruang pertemuan di masing-masing hotel, meskipun sudah ada harga fix yang dicantumkan dalam brosur. *Bargaining* harga ini tergantung pada kemampuan klien melakukan negosiasi dan kata sepakat yang dicapai pihak klien dengan pihak hotel. *Rate* harga sewa juga sangat tergantung pada durasi penyewaan ruangan dan juga fasilitas yang diorder oleh pihak konsumen.

3.3 Implementasi dan Pelaksanaan Perjanjian Penyewaan Ruang Pertemuan pada Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh

Sebelum surat perjanjian ditanda tangani, pihak klien dan pihak manajemen hotel telah sepakat tentang penetapan harga yang akan dibayarkan, fasilitas yang akan diberikan dan lain-lain. Sehingga apa yang direalisasikan pada hari acara berlangsung sesuai dengan apa yang telah disepakati kedua belah pihak.

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Immah.

⁸² Hotel Grand Arabia, *Draft Perjanjian*, Banda Aceh 20 November 2017

Hasil wawancara dengan pihak manajemen hotel Mekkah, untuk memudahkan penyewa, pihak hotel telah menyediakan *meeting package* dalam bentuk brosur sehingga mempermudah pihak penyewa dalam memilih fasilitas yang sesuai dengan keinginan penyewa. Namun dalam hal ini pihak hotel tidak mengizinkan penyewa membawa fasilitas lain seperti makanan dari luar ataupun benda-benda yang berukuran besar yang dapat mengganggu aktivitas hotel. Pihak hotel akan menyediakan semua kebutuhan yang dibutuhkan pihak penyewa.⁸³

Harga yang diberikan oleh pihak hotel bisa berbeda-beda, tergantung pada paket yang dipilih oleh pihak penyewa. Hotel Mekkah memberikan beberapa pilihan paket ruang pertemuan yaitu *Residential Package* seharga Rp. 500.000,-/pax dengan fasilitas *room, meeting room, lunch, dinner, dan 2x coffee break*. Paket *Fullboard Package* seharga Rp. 300.000,-/pax dengan fasilitas *meeting room, lunch, dinner, dan 2x coffee break*. Selanjutnya tersedia juga *Fullday Package* seharga Rp. 210.000,-/pax dengan fasilitas *meeting room, lunch/dinner, dan 2x coffee break*. Adapun paket terakhir dan termurah adalah *Halfday Package* seharga Rp. 170.000,-/pax dengan fasilitas *meeting room, lunch/dinner, dan 1x coffee break*. Selain fasilitas yang disebut kan, pihak hotel juga menyediakan fasilitas kelengkapan ruangan seperti *microphone, screen* dan lain-lain.⁸⁴

Untuk harga yang ditawarkan oleh pihak manajemen hotel Oasis Atjeh tergantung paket yang dipilih oleh konsumen. Paket ruang pertemuan yang ditawarkan hotel Oasis Atjeh berupa paket *Full Board Meeting* dengan harga Rp. 750.000,-/pax dengan fasilitas berupa; *room, twin sharing occupancy, meeting room, breakfast, lunch, dinner, dan 2x coffee break*. Selanjutnya paket *Full Day Meeting* dengan harga Rp.

⁸³ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

375.000,-/pax fasilitas berupa; *meeting room, lunch/dinner, dan 2x coffee break, free function 8 hours*. Ada juga paket *Half Day Meeting* dengan harga Rp. 350.000,-/ pax fasilitas berupa; *meeting room, lunch/dinner, dan 1x coffee break, free function 4 hours*. Konsumen juga dibolehkan menyewa ruang *meeting* saja, dengan harga untuk ruang Lauser Meeting Room yaitu seharga Rp. 3.500.000,-nett/ unit/ 8 hours dan Seulawah Meeting Room yaitu seharga Rp. 1.500.000,-nett/ unit/ 8 hours.⁸⁵

Harga yang ditawarkan pihak hotel Grand Arabia bervariasi, mulai dari Rp. 300.000,-/pax sampai dengan Rp. 950.000,-/pax dengan fasilitas yang berbeda-beda. Ada beberapa paket yang disediakan oleh pihak hotel diantaranya; *Fullboard Single Package* seharga Rp. 950.000,-/pax dengan fasilitas *room, meeting room, breakfast, lunch, dinner, dan 2x coffee break*. Paket *Fullboard Twin* seharga Rp. 860.000,-/pax dengan fasilitas *room, meeting room, breakfast, lunch, dinner, dan 2x coffee break*. *One Day Meeting Package* seharga Rp. 450.000,-/pax dengan fasilitas *meeting room, lunch, dinner dan 3x coffee break*. *Fullday Package* seharga Rp. 400.000,-/pax dengan fasilitas *meeting room, lunch/dinner, dan 2x coffee break*. *Halfday Package* seharga Rp. 300.000,-/pax dengan fasilitas *meeting room, lunch/dinner, dan 1x coffee break*, yang terakhir *Half Rental* seharga Rp. 6.500.000,- dengan fasilitas hanya berupa *meeting room* tanpa fasilitas lainnya.⁸⁶

Di hotel Mekkah, dalam pelaksanaan klausul perjanjian yang telah disepakati antara manajemen hotel dengan kliennya maka perlu diterapkan sistem pembayaran yang berbeda antara pemesanan yang dilakukan individual dengan pemesanan yang dilakukan atas nama perusahaan. Sehingga dalam klausul dicantumkan dualisme tersebut, yaitu:

⁸⁵ Hasil Wawancara dengan Yusuf.

⁸⁶ Hasil Wawancara dengan Immah.

1. Pembayaran secara pribadi (*personal account*) yang menggunakan jaminan pembayaran (deposit) pada saat menerima surat konfirmasi atau paling lambat 1 hari sebelum acara berlangsung atau dapat melalui kartu kredit ataupun uang tunai.
2. Pembayaran melalui perusahaan (*company account*) yang menggunakan surat keterangan/jaminan disepakati kedua belah pihak atau paling lambat 1 hari sebelum acara berlangsung dan apabila ada pembayaran lain yang tidak sesuai dengan konfirmasi atau surat keterangan/jaminan maka akan ditagih langsung secara pribadi (*personal account*).⁸⁷

Proses pembayaran *cost* yang telah ditetapkan pihak hotel dapat dilakukan secara cash sebelum *event* berlangsung maupun pasca pelaksanaan kegiatan. Bila pembayaran dilakukan setelah kegiatan dilaksanakan maka pihak hotel akan mengirimkan *invoice* pembayaran 2 hari setelah tanggal acara berakhir. Penagihan sisa pembayaran yang belum lunas akan dilakukan maksimal 12 hari setelah acara berlangsung, jika tidak dibayarkan dan telah melewati batas waktu ketentuan pembayaran yang berlaku, maka akan dikenakan denda sebesar 3% dari total tagihan yang akan ditagihkan.⁸⁸

Seandainya terjadi pembatalan, maka pihak hotel memberikan tenggang waktu 2 hari sebelum acara berlangsung, jika pihak penyewa mengkonfirmasi pembatalan ruang pertemuan 1 hari sebelum acara berlangsung maka akan dikenakan biaya pembatalan sebesar 75%. Jika pihak penyewa membatalkan pemesanan ruang pertemuan pada hari acara berlangsung maka pihak penyewa tidak bisa mengelak dari

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

tanggung jawabnya untuk membayar sepenuhnya 100% *cost* yang telah disepakati pada saat order dilakukan oleh pihak penyewa.⁸⁹

Pihak manajemen hotel Mekkah sangat menjaga komitmen untuk memuaskan konsumen dengan pelayanan yang berbasis konsumen, sehingga kritik dan saran untuk kepentingan konsumen sangat diperhatikan. Bahkan apabila terjadi komplain terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh pihak hotel maka bentuk ganti rugi yang diberikan pihak hotel tidak dalam bentuk pemotongan harga melainkan langsung merespon di tempat saat acara berlangsung atau memberikan layanan ganti sebagai bentuk ganti rugi terhadap kerugian pihak penyewa, seperti memperbaiki apabila terdapat kerusakan atau mengganti makanan apabila makanan yang dihidangkan tidak sesuai, atau hal-hal lain. Oleh karena itu pihak hotel, menyiapkan *crew* di ruangan sebagai bahan antisipasi terhadap kerugian pihak penyewa, yang khusus mem-*back up* segala kekurangan saat acara berlangsung sampai acara selesai.⁹⁰

Biasanya pihak hotel tidak mendapatkan komplain dari pihak penyelenggara melainkan dari pihak peserta yang ikut berpartisipasi pada acara tersebut. Misalnya komplain terhadap menu makanan, dan hal itu di luar tanggung jawab pihak hotel dikarenakan menu makanan telah disepakati terlebih dulu dengan pihak penyewa gedung saat dibuatkannya perjanjian kontrak.⁹¹

Hasil wawancara dengan pihak hotel Oasis Hotel, pembayaran dapat dilakukan secara tunai di tempat, atau dapat dibayarkan 1 hari setelah acara atau tergantung dengan kesepakatan yang telah disepakati antara pihak hotel dengan pihak penyewa. Untuk memproteksi kerugian pihak hotel seandainya terjadi pembatalan maka

⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

⁹⁰ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

⁹¹ Hasil Wawancara dengan Rita Zahara.

pihak penyewa diwajibkan melakukan deposit sebesar 50% dari total pembayaran kepada pihak hotel paling lambat 7 hari sebelum hari acara berlangsung.⁹²

Mengenai pembatalan ruang pertemuan, pihak penyewa boleh membatalkan penyewaan ruang pertemuan dengan syarat harus menginformasikan pihak hotel 10 hari sebelum menjelang acara. Jika pembatalan dilakukan seminggu sebelum acara maka pihak hotel akan mengenakan pemotongan sebesar 25% dari total harga sewa dan jika dilakukan 3 hari sebelum acara maka akan dilakukan pemotong biaya sebesar 50% dari total harga sewa ruang pertemuan. Semua perubahan hanya bisa dilakukan 3 hari sebelum acara, jika perubahan disampaikan pada hari acara berlangsung maka pihak hotel tidak bertanggung jawab atas resiko yang terjadi dan untuk hari selanjutnya apabila acara berlangsung selama beberapa hari maka tidak dilakukan pemotongan biaya.⁹³

Jika ada komplain yang dilakukan oleh pihak penyewa maka pihak hotel akan melihat dulu komplainnya dari segi apa dan akan dicarikan solusinya, jika memang terbukti kesalahan pihak hotel maka pihak penyewa akan diberikan dispensasi atau keringanan berupa pemotongan harga atau layanan ganti yang serupa, bukan hanya itu saja namun pihak manajemen hotel juga berusaha membangun emosional yang baik dengan pihak penyewa.⁹⁴ Biasanya komplain yang terjadi pada hotel ini adalah dari segi kapasitas ruangan yang sempit, karena menurut perkiraan pihak manajemen hotel dengan ukuran ruangan seperti itu dapat menampung kapasitas orang sesuai orderan, oleh karena itu pihak hotel sebelum melakukan kesepakatan terlebih dulu selalu meminta kepada penyewa jika berada di Banda Aceh untuk melihat langsung ukuran ruangan dan untuk penyewa yang berada diluar kota biasanya dikirimkan ukuran

⁹² Hasil Wawancara dengan Yusuf.

⁹³ Hasil Wawancara dengan Yusuf.

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Yusuf.

ruangan saja. Apabila ada komplain juga, maka pihak hotel akan membantu dan berusaha mencari jalan keluarnya, biasanya dengan cara membuka langsung sekat ruangan.⁹⁵

Pihak hotel Grand Arabia juga menyediakan brosur untuk memudahkan pihak penyewa dalam menentukan ruang mana yang ingin digunakan. Untuk memudahkan pihak penyewa dalam menentukan tata letak kursi/meja, maka pihak hotel memberikan beberapa pilihan model susunan kursi & meja kepada pihak penyewa. Adapun model yang diberikan yaitu: model *classroom*, *theater*, *banquet*, dan *u-shape*. Pengaturan susunan dan penataan meja/kursi serta penyediaan tempat/ruangan yang sesuai dengan acara yang diselenggarakan tergantung pada pilihan penyewa, sehingga pihak penyewa maupun para tamu undangan dapat merasa nyaman serta merasa puas terhadap pelayanan yang diberikan pihak hotel. Penyusunan kursi/meja ini juga berpengaruh terhadap kapasitas orang yang dapat ditampung di dalam ruang pertemuan.⁹⁶

Hasil wawancara dengan pihak hotel Grand Arabia, sistem pembayaran dibagi menjadi dua:

1. Pembayaran secara pribadi yang menggunakan jaminan pembayaran (deposit) atau dapat melalui kartu kredit ataupun uang tunai.
2. Pembayaran secara LS,⁹⁷ dengan menunggu pengamprahan terlebih dulu, setelah dicairkan dana amprah barulah ruang pertemuan dibayar secara langsung yang

⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Yusuf.

⁹⁶ Hasil Wawancara dengan Immah.

⁹⁷ Pembayaran langsung (LS), yaitu mekanisme pembayaran dari Bendahara Umum Negara (KPPN)/Negara kepada rekanan atau pihak ketiga. Mekanisme pembayaran LS tidak hanya untuk melakukan pembayaran dengan menggunakan sistem kontrak saja, tetapi dapat dikembangkan untuk pembayaran langsung kepada pihak ketiga/rekanan tanpa melalui ikatan pekerjaan dengan sistem kontrak

ditransfer ke rekening hotel. Pembayaran semacam ini biasanya dilakukan antara pihak hotel dengan pihak lembaga/instansi pemerintahan.⁹⁸

Pihak hotel Grand Arabia mewajibkan panjar kepada pihak penyewa dengan minimum harga sebesar 50%. Hal ini dapat dilihat dalam kontrak baku yang disediakan pihak hotel, namun berdasarkan informasi yang penulis peroleh dari *interview* bahwa panjar yang diberikan oleh kliennya minimal sebesar 20%. Jadi nominal panjar yang ditetapkan berbeda antara klausul perjanjian dengan implementasinya.

Down payment yang dibayar oleh klien untuk memproteksi kepentingan pihak hotel dari wanprestasi kliennya, jika seandainya pihak penyewa membatalkan pemakaian ruang pertemuan. Dalam kontrak baku yang disediakan pihak hotel, pembatalan paling lambat 14 hari sebelum acara berlangsung, namun pihak hotel memberikan keringanan kepada penyewa minimal 2 hari sebelum acara berlangsung. Panjar yang telah diberikan penyewa dianggap hangus dan penyewa tidak diwajibkan membayar *full* atas tanggungan beban ruang pertemuan. Tetapi apabila pembatalan terjadi pada hari acara berlangsung, maka pihak penyewa tetap wajib menanggung sepenuhnya biaya penggunaan ruang pertemuan untuk mengganti semua kerugian yang telah dipersiapkan oleh pihak hotel.⁹⁹

Dalam menghadapi semua komplain dari pihak penyewa biasanya pihak hotel langsung *me-reply* kebutuhan pihak penyewa yang merasa tidak puas ataupun terdapat kekurangan/kerusakan pada barang yang disediakan pihak hotel. Namun hingga saat ini belum ada komplain hal-hal besar yang tidak mampu ditangani oleh pihak hotel

⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Immah.

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Immah.

terhadap pengguna jasa gedung pertemuan pada hotel ini, biasanya hanya komplain terhadap hal-hal kecil yang bisa langsung ditangani oleh pihak hotel.¹⁰⁰

Kurangnya komplain ini disebabkan semua fasilitas yang diberikan tidak terlepas dari pengecekan pihak hotel. Sebelum serah terima barang kepada pihak penyewa, pihak hotel telah melakukan pemeriksaan sebelumnya. Barang yang disediakan oleh pihak hotel semuanya sudah *ready* untuk digunakan pada hari acara berlangsung. Pihak hotel melarang pihak penyewa untuk membawa fasilitas dari luar dikarenakan pihak hotel telah menyediakan fasilitas lengkap untuk mendukung jalannya acara yang diselenggarakan.

Meskipun menurut pihak manajemen beberapa hotel yang penulis *interview* mereka sangat siap, sigap dan profesional mengelola orderan pihak konsumennya. Namun menurut klien yang sering menggunakan hotel berbintang tersebut untuk menyelenggarakan beberapa *event* menyatakan bahwa pihak hotel tersebut tidak responsif terhadap keluhan klien pada saat hari penyelenggaraan acara dan bahkan ada beberapa karyawan tidak mengacuhkan pekerjaan yang seharusnya ditangani segera dan mengabaikan kewajibannya.

Menurut seorang konsumen yang merupakan tim *leader* sebuah brand internasional yang berlokasi di Kota Banda Aceh menyatakan bahwa kenyataan umum yang sering dialami dalam penggunaan ruang pertemuan di hotel berbintang tersebut yaitu kapasitas ruang yang tidak mampu menampung peserta yang datang padahal dari awal sudah diprediksi jumlahnya sehingga kursi yang disediakan tidak memadai. Hal ini tentu saja sangat merugikan pihak tim leader beserta *crew*-nya yang dianggap oleh konsumennya tidak siap menampung animo konsumen yang datang untuk mengikuti

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Immah.

event tersebut. Padahal kesalahan tersebut disebabkan oleh pihak manajemen hotel yang tidak segera membuka sekat ruangan untuk menampung lebih banyak pengunjung yang datang.¹⁰¹

Selain kapasitas ruang sering juga masalah sarana dalam ruangan yang tidak memadai menjadi masalah bagi konsumen, seperti pendingin ruangan yang tidak maksimal, atau jumlah kursi yang harus ditambah karena membludaknya peserta pertemuan yang datang, dan beberapa masalah lainnya sehingga menimbulkan ketidaknyamanan pihak tamu yang diundang, dan bahkan sering sekali menu yang disediakan tidak sesuai dengan orderan dari pihak penyewa dan berbagai hal lainnya yang telah penulis dapati sebagian keluhan yang sering dihadapi oleh konsumennya.¹⁰²

Kejadian ini dapat menimbulkan ketidaknyamanan dan ketidakpuasan konsumen terhadap pelayanan yang diperoleh dari manajemen hotel. Seharusnya konsumen sebagai pelanggan harus mendapatkan *service* yang baik oleh pihak manajemen hotel, sehingga tidak menimbulkan disharmonisasi ataupun *image negative* diantara kedua belah pihak.

Meskipun begitu secara umum pihak manajemen hotel berbintang di Kota Banda Aceh berusaha menjaga komitmen mereka dalam memberikan pelayanan optimal untuk konsumennya, sehingga nama baik hotel berbintang yang telah diperoleh tetap dapat dipertahankan *grade*-nya agar loyalitas pihak konsumen tetap dapat terjaga dengan baik.

3.4 Analisis Klausula Perjanjian Penyewaan Ruang Pertemuan pada Hotel Berbintang di Kota Banda Aceh Perspektif Akad *Ijārah* ‘*Ala Al-Manafi*’

¹⁰¹ Hasil wawancara dengan Maria Ulfa, Tim Leader Amway Indonesia, pada tanggal 10 Desember 2017 di Lampineung Kota Banda Aceh.

¹⁰² Hasil Wawancara dengan Fuad, klien salah satu hotel berbintang di Kota Banda Aceh, pada tanggal 12 April 2017 di Peurada Kota Banda Aceh.

Saat ini semakin tinggi minat masyarakat menggunakan fasilitas hotel dan *convention hall* untuk berbagai aktivitas, seiring dengan semakin membaiknya kondisi ekonomi masyarakat. Geliat pembangunan hotel semakin meningkat untuk memenuhi animo masyarakat, sehingga transaksi sewa menyewa hotel baik berupa kamar maupun ruang pertemuan seperti *hall* dan *ballroom* dapat terpenuhi.

Dalam konsep fiqh muamalah aktivitas sewa menyewa gedung pertemuan yang dilakukan oleh masyarakat tersebut merupakan salah satu bentuk transaksi *ijārah* yang dapat diklasifikasikan sebagai *ijārah 'ala al-manafi'* karena pihak penyewa menggunakan gedung pertemuan sesuai waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam kontrak perjanjian *ijārah* tersebut. Pihak penyewa gedung hanya mengambil manfaatnya saja dari gedung tersebut dan semua fasilitas yang disediakan tanpa mengubah kepemilikan gedung pertemuan.

Transaksi *ijārah ala al-manafi'* tersebut dilakukan melalui proses *bargaining* para pihak (*'aqid*) yang biasanya melalui proses *booking*, karena klien harus melalui proses reservasi untuk menggunakan ruang atau *hall* pertemuan tersebut disebabkan tingginya minat masyarakat untuk menggunakannya. Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan transaksi sewa menyewa ruang pertemuan tersebut ialah yang pertama yaitu itu pemilik yang menyewakan manfaat yang biasa disebut *mu'ajjir* dalam hal ini adalah pihak manajemen hotel. Pihak lainnya adalah klien yang akan menggunakan ruangan dan fasilitasnya yang disebut dengan *musta'jir* atau pihak penyewa ruang pertemuan untuk kebutuhan *gathering*-nya.

Unsur substansial lainnya dalam transaksi *ijārah ala al-manafi'* tersebut yaitu *ma'jur* sebagai objek yang akan disewakan, dalam hal ini ruang pertemuan yang ada di hotel yang akan disewa. Sebagai imbalan dari pemakaian ruang pertemuan yang tersedia

di hotel tersebut pihak konsumen harus membayar harga sewa (*ujrah*) kepada pihak hotel sesuai dengan *rate* yang telah disepakati menurut kesepakatan yang telah dibuat saat *booking* dilakukan setelah proses negosiasi dicapai *deal* antara kedua belah pihak.

Proses *bargaining* dan *deal* serta kontrak perjanjian yang ditandatangani oleh pihak konsumen merupakan bentuk sempurna dari *shighat al-'aqd* yang dilakukan oleh pihak konsumen dengan manajemen hotel. Dalam semua mazhab fiqh *ijab* dan *qabul* merupakan unsur esensial yang harus dipenuhi oleh para pihak dengan kerelaan yang sempurna. Bahkan dalam mazhab Hanafi yang merupakan mazhab fiqh tertua menyatakan bahwa ridha atau kerelaan para pihak merupakan satu-satunya rukun dalam akad atau transaksi yang dilakukan, sedangkan yang lainnya hanya merupakan syarat saja.

Shighat dalam perjanjian sewa menyewa ruang pertemuan ini direalisasikan dalam bentuk tertulis biasanya dalam bentuk *invoice*, namun ada juga kontrak perjanjian yang memuat klausula-klausula yang telah disepakatai dan wajib dipatuhi oleh kedua belah pihak. Pernyataan dalam *shighat* ini penting dijabarkan dengan baik oleh para pihak untuk memastikan bahwa dalam waktu pelaksanaan ataupun eksekusinya oleh pihak hotel, tidak ada yang kurang atau dapat segera diperbaiki kekurangannya sehingga tidak menimbulkan kekecewaan dari pihak konsumen.

Pihak konsumen yang mengorder paket pertemuan yang disediakan oleh pihak hotel tentu menginginkan pertemuan yang digelarnya berjalan dengan sempurna sehingga pihak konsumen rela harus membayar mahal harga paket yang ditawarkan oleh manajemen hotel berbintang di kawasan Kota Banda Aceh tersebut.

Dalam membuat perjanjian penyewaan ruang pertemuan, pihak manajemen hotel yang menjadi sampel penelitian ini harus memenuhi tiga syarat yang harus

dipenuhi dalam transaksi sewa dan klausula akad yang telah disepakati antara pihak manajemen hotel dengan kliennya. Adapun kriteria tersebut yaitu:

4. *Jala'ul-ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam klausula perjanjian yang dibuat oleh *owner* hotel ataupun manajemennya dengan pihak kliennya dalam bentuk pernyataan jelas tujuan dan maksudnya, sehingga masing-masing pihak dapat memahami diktum-diktum dalam klausula perjanjian tersebut. Para pihak terkait dalam perjanjian penyewaan ruang atau gedung pertemuan di hotel berbintang ini harus dengan tegas dan jelas membuat kesepakatan yang selaras dengan tujuan dan maksud perjanjian tersebut dibuat. Kesepakatan ini harus memuat juga hak dan kewajiban para pihak, karena hak dan kewajiban ini merupakan prinsip dalam pelaksanaan perjanjian. Tidak mungkin kesepakatan dibuat oleh para pihak tanpa memuat hak dan kewajiban, apalagi kesepakatan-kesepakatan yang dibuat tersebut dalam bentuk tertulis. Penting juga dilakukan oleh para pihak untuk memahami diktum perjanjian yang telah dibuat dengan seksama agar tidak muncul interpretasi berbeda di antara *mu'ajjir* dan *musta'jir*. Kejelasan tujuan akad atau transaksi ini penting dilakukan untuk menegaskan keridhaan atau kerelaan transaksi yang dilakukan oleh para pihak.
5. Realisasi *tawafuq* dalam klausula perjanjian yang disepakati oleh para pihak, sehingga pihak manajemen hotel dengan kliennya memiliki kesesuaian antara keinginan pihak konsumen dan kemampuan pihak *owner* hotel dalam mewujudkan keinginan konsumen tersebut. Tanpa adanya relasi dan realisasi kesesuaian (*tawafuq*) dengan klausula perjanjian yang dibuat tersebut akan dapat menyebabkan disparitas atau ketimpangan kepentingan di antara mereka. Memiliki kepentingan yang sama terhadap transaksi *ijārah 'ala al-manafi'* yang dilakukan

antara para pihak manajemen hotel dengan konsumennya sangat penting. Sinergi antara permintaan konsumen dengan kemampuan merealisasi oleh pihak manajemen hotel bukan hanya sekedar dituangkan dalam klausula kontrak tapi juga perlu dijabarkan dalam realisasinya sehingga keinginan dari para pihak ini dapat diimplementasikan dengan baik. Para pihak juga harus memahami konsekuensi dan akibat hukum yang timbul dari transaksi bisnis yang telah dilakukan sehingga para pihak rela dengan transaksi yang dilakukan.

6. Implementasi *jazmul iradataini* dalam klausula perjanjian haruslah kehendak bebas kedua belah pihak. Pihak hotel tidak boleh membuat perjanjian baku tanpa ada *bergaining* yang dilakukan dengan pihak kliennya. Apa yang disepakati merupakan kehendak baik dari pihak klien maupun pihak manajemen hotel tanpa berada dibawah tekanan, keadaan terpaksa maupun intimidasi. Kebebasan dalam berkontrak menjadi hal yang fundamental untuk menegaskan bahwa akad tersebut dilakukan karena kebutuhan para pihak dan mereka menyadari sepenuhnya akibat hukum yang muncul dari transaksi tersebut.

Fuqaha telah menegaskan urgensi penyebutan dengan jelas dalam *shighat* akad tentang syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak. Hal ini dapat dilihat pada ketentuan syarat *ma'qud 'alaih* pada akad *ijārah 'ala al-manafi'* yang harus dipenuhi yaitu: *Barang/objek yang akan disewa itu jelas wujudnya, maksudnya tidak ada unsur penipuan yang terdapat di dalamnya.*

Selanjutnya pihak manajemen hotel juga harus dapat memastikan bahwa kegiatan yang akan dilakukan oleh pihak konsumennya di aula pertemuan yang disediakan hotel merupakan acara legal secara syara'. Dalam konsep fiqh muamalah, syarat lainnya dari *ma'qud 'alaih* yaitu *manfaat dari objek yang akan disewakan hanya*

yang diperbolehkan dalam Islam; misalnya, sebagaimana dalam kajian ini pihak konsumen tidak menyewa ruang pertemuan untuk melakukan perhelatan kegiatan yang bertentangan dengan syariat.

Di Kota Banda Aceh beberapa kali terjadi kegiatan yang bertentangan dengan syariat dilakukan di hotel berbintang, seperti *event* pemilihan top model Aceh, peserta yang ikut acara ini hampir semuanya mengenakan pakaian bertentangan dengan syara'. Selanjutnya juga pernah dilakukan kegiatan pemilihan ratu yang dilakukan oleh komunitas waria di Kota Banda Aceh, padahal LGBT merupakan komunitas yang bertentangan dengan syariat.

Pada pemenuhan syarat ini perlu sikap dan komitmen yang tegas dari pihak manajemen hotel yaitu hanya menyewakan *hall* pertemuan untuk kegiatan yang dibolehkan secara syara'. Pihak hotel jangan hanya memperhatikan profitabilitas hotel saja, sehingga dapat menimbulkan keresahan dari masyarakat dan semakin menguatnya asumsi masyarakat bahwa tempat-tempat pertemuan yang terdapat di hotel berbintang sering digunakan untuk kegiatan yang mengandung unsur maksiatnya.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, baik melalui *interview* dan observasi dalam rentang waktu 3 bulan memang di lokasi penelitian yang penulis lakukan tidak ditemui kegiatan yang bertentangan dengan syariat, meskipun beberapa minggu yang lalu atau tepatnya di akhir Desember 2017 tidak ditemui kegiatan *end year* yang dirayakan di Kota Banda Aceh. Padahal biasanya selebrasi *old and new* di kota-kota lain di Indonesia lumrah diselenggarakan di hotel-hotel.

Dengan demikian berdasarkan temuan dan data yang berhasil penulis lakukan bahwa di 3 hotel yaitu Hotel Grand Arabia, Oasis Atjeh Hotel dan Hotel Mekkah yang terdapat di Kota Banda Aceh dan merupakan hotel berbintang 3 tersebut tidak ditemui

pelanggaran syariat baik yang dilakukan oleh konsumen maupun oleh manajemen hotel. Sehingga berdasarkan perspektif akad *ijārah ‘ala al-manafi’* transaksi yang dilakukan oleh para pihak tersebut dapat diklasifikasikan sebagai transaksi yang sah secara syara’ karena terpenuhi semua rukun-rukun dari akad *ijārah ‘ala al-manafi’* termasuk juga syarat-syarat yang terdapat dalam rukun akad tersebut.

Berdasarkan data tersebut maka menurut analisis penulis bahwa *zimmah* yang terdapat dalam *iltizam* akad *ijārah ‘ala al-manafi’* ini yang dilakukan oleh para pihak yaitu manajemen hotel dan konsumennya secara sah atau legal, karena tidak ada indikasi pelanggaran syara’ dan sudah memenuhi syarat-syarat akad sehingga kefasidan akad tidak terjadi dalam transaksi penyewaan gedung pertemuan di hotel berbintang tersebut.

BAB EMPAT

P E N U T U P

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan dalam bab sebelumnya, dalam bab ini penulis akan menyajikan kesimpulan dan saran tentang pelaksanaan klausula perjanjian penyewaan ruang pertemuan pada hotel berbintang di Kota Banda Aceh.

4.1 Kesimpulan

1. Sewa menyewa ruang pertemuan di hotel berbintang di Kota Banda Aceh dilakukan dengan proses *booking* dan reservasi dengan pihak manajemen hotel sebelum kegiatan akan dilaksanakan. Pihak klien dapat melakukan negosiasi untuk mencapai *deal* terhadap semua fasilitas yang disediakan oleh manajemen hotel, yang dapat disepakati dalam bentuk kontrak perjanjian tertulis yang memuat klausula-klausula sewa hotel dan segala konsekuensinya yang harus dilaksanakan dalam perjanjian tersebut serta *invoice* pembayarannya. Harga yang dibayar klien sesuai dengan paket yang dipilih oleh konsumen, pihak hotel menyediakan beberapa bentuk paket sesuai dengan kemampuan finansial klien. Pihak manajemen hotel di Kota Banda Aceh mengharuskan klien untuk membayar *down payment* (DP) pada saat *booking* dilakukan untuk memastikan konsumen menepati semua klausula yang telah disepakati, dan DP tersebut akan menjadi milik hotel sebagai konsekuensi wanprestasi dan pembatalan sepihak yang dilakukan konsumen.
2. Dalam perjanjian sewa menyewa *convention hall* atau *ballroom* pada hotel berbintang di Kota Banda Aceh pihak manajemen hotel telah menyatakan kesediaan untuk memenuhi semua fasilitas yang telah disediakan sesuai dengan

3. paket yang dimuat dalam katalog/brosur yang menjadi pilihan konsumennya. Pihak manajemen hotel berbintang juga menerima semua komplain dari pihak konsumen atas ketidaksesuaian realisasi yang dilakukan pada saat hari acara berlangsung. Komplain yang diklaim oleh pihak konsumen segera direalisasikan oleh pihak manajemen hotel untuk memastikan pihak klien mendapatkan semua haknya sesuai dengan kesepakatan. Pembayaran harus dilakukan oleh pihak konsumen pada saat sebelum acara dilaksanakan, atau pada hari acara berlangsung atau tergantung kesepakatan yang telah disepakati.
4. Transaksi sewa menyewa *convention hall* dan *ballroom* hotel yang dilakukan oleh konsumen dengan manajemen hotel merupakan salah satu bentuk transaksi *ijārah* yang telah diformulasi fuqaha dalam bentuk '*uqud al-musamma. Ijārah* ini diklasifikasikan sebagai *ijārah 'ala al-manafi'* sehingga penggunaannya bersifat terbatas (*milk al-naqish*) hanya dalam bentuk penggunaan semua fasilitas yang disediakan dalam waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam kontrak perjanjian *ijārah 'ala al-manafi'*. Pihak manajemen hotel dan kliennya harus menjelaskan atau mencantumkan semua kesepakatan agar saling memahami dan supaya semua rukun dan syarat akad dapat direalisasikan dengan baik sehingga tidak muncul tindakan *tadlis* dalam transaksi *ijārah 'ala al-manafi'* tersebut, dan implementasi akad dapat dilakukan dengan baik tanpa muncul tindakan yang dapat membuat akad *ijārah 'ala al-manafi'* tersebut menjadi *fasid* atau batal.

4.2 Saran

1. Sebelum melakukan kesepakatan seharusnya para pihak baik konsumen maupun manajemen hotel agar lebih teliti dan benar-benar memahami serta mempelajari

diktum atau klausula yang terdapat dalam perjanjian penyewaan ruang pertemuan dan bukan hanya sekedar menandatangani surat kontrak. Sehingga konsumen dapat mengetahui hak dan kewajibannya sebagai konsumen, serta tidak akan menimbulkan kesalahpahaman antara pihak manajemen hotel dengan pihak penyewa.

2. Pihak manajemen hotel berbintang harus dapat meningkatkan tanggung jawabnya kepada konsumennya sebagai bentuk realisasi dari akad *ijārah 'ala al-manafi'*. Menjaga kualitas pelayanan sangat penting untuk mendapatkan *image* positif di tengah persaingan hotel yang semakin ketat.
3. Pihak hotel harus cepat tanggap atas setiap komplain, keluhan dan berbagai ketimpangan lainnya baik sebelum *event* ataupun saat penyelenggaraan kegiatan yang dibuat oleh konsumennya, segala konsekuensi yang timbul seperti penambahan *cost* dapat diklaim setelah kegiatan berlangsung, sehingga konsumen merasa puas dan nyaman terhadap pelayanan yang diberikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cet-2, Jakarta: Kencana, 2014.
- Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, Beirut: Dar al-Fikr, t.t.
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, Cet-4, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat; Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2004.
- Firman, “*Pemeliharaan Objek Akad Ijārah bi Al-Manfaah dalam Konsepsi Fiqh Muamalah*”, *Skripsi*, Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2013.
- Ghufron A, Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Hasan Basri, “*Panjar Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lapangan Futsal Di Kecamatan Syiah Kuala Banda Aceh Dalam Perspektif Ijārah Bi Al-Manfaah*”, *Skripsi*, Banda Aceh: UIN Ar-Raniry, 2015.
- Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, Jakarta: PT, Raja Grafindo Persada, 1999.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Wali Pers, 2014.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT, Raja Grafindo Persada, 2004.
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet-2, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- , *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta : Kencana, 2012.
- Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi UII, 1983.
- Muhammad Abdul Aziz Hasan Zaid, *Al-Ijārah baina Al-Fiqh Al-Islami wa Al-Tathbiq Al-Mu'ashir*, Kairo : Al-Ma'had Al-'Allimi lil Fikri Al-Islami, 1996.

- Muhammad Nasib Ar-Rifa'i, *Tafsir Ibnu Katsir jilid I*, Cet,14, (Penerjemah: Syihabuddin), Depok: Gema Insani, 2008.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: Unimal Press, 2012.
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet-2, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Ridwan, *Fiqh Perburuhan*, Purwokerto: STAIN Press, 2007.
- Ruslan dan Rosady, *Metode Penelitian: Public Relations dan Komunikasi*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Saleh Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*, Jakarta: Gema Insani, 2005.
- Sayyid Imam Muhammad Ibnu Ismail Al-Kahlani as-Shan'ani, *Subul Al-Salam*, Jilid IV, Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, Cet-3, (Penerjemah: Kamaruddin A, Marzuki, dkk), Bandung: Al-Ma'arif, 1993.
- Sri Redjeki Hartono, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Malang: Bayumedia, 2007.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV Alfabeta, 2005
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- , *Prosedur Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT, Raja Grafindo Persada, 1997.
- T. Muhammad Jumeil, *Praktik Sewa Pohon Durian pada Masa Panen di Kalangan Masyarakat Desa Leuhan Johan Pahlawan Aceh Barat Ditinjau dari Konsep Ijarah Bi Al-Manfa'ah, Skripsi*, Banda Aceh: UIN Ar-Ra niry, 2016.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid V, Cet-10, (Damaskus : Dar Al-Fikr, 2007.
- , *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid IV, Cet-10, (Damaskus : Dar Al-Fikr, 2007.

DAFTAR WAWANCARA

Dengan Pihak Hotel

1. Siapa pemilik hotel ?
2. Bagaimana *dictum* perjanjian yang disepakati antara pihak manajemen hotel dan *customer*-nya?
3. Apakah pihak manajemen hotel menyediakan klausula perjanjian baku untuk memudahkan kesepakatan dengan *customer*-nya?
4. Bagaimana fasilitas dalam hall pertemuan yang disediakan pihak hotel untuk memenuhi kesepakatan yang telah dilakukan antara manajemen hotel dan *customer*-nya?
5. Bagaimana sistem pembayaran yang ditetapkan oleh pihak manajemen hotel?
6. Bagaimana upaya yang dilakukan pihak manajemen hotel untuk memproteksi pembatalan pemesanan gedung yang dilakukan *customer*-nya?
7. Bagaimana *recovery* yang dilakukan pihak hotel terhadap estimasi kerugian yang muncul akibat pembatalan yang dilakukan oleh *customer*-nya?
8. Bagaimana *bargaining* yang dilakukan oleh pihak hotel untuk menghadapi semua *komplain* yang dilakukan oleh *customer*-nya?
9. Bagaimana sistem ganti rugi oleh manajemen hotel terhadap kekurangan *service* yang dilakukan oleh manajemen hotel terhadap *customer*-nya?

Dengan Pihak Customer

1. Bagaimana kontribusi Anda sebagai *customer* terhadap *dictum* klausula perjanjian yang disediakan manajemen hotel?
2. Sebagai *customer*, apakah Anda setuju dengan semua klausula yang disediakan manajemen hotel secara sepihak?
3. Apakah Anda menyiapkan opsi terhadap tawaran hall yang disediakan oleh pihak hotel?
4. Bagaimana Anda menentukan paket yang disediakan dan besaran harga yang harus dibayarkan?
5. Sebagai *customer*, Apakah Anda puas terhadap semua pelayanan yang disediakan oleh pihak hotel?
6. Bagaimana realisasi manajemen hotel terhadap semua klausula perjanjian yang telah disepakati antara manajemen hotel dengan Anda?
7. Apakah Anda memahami semua *dictum* yang dimuat dalam klausula perjanjian yang dibuat oleh manajemen hotel?
8. Sebagai *customer*, apakah Anda menayakan kepada pihak manajemen hotel terhadap sistem penetapan *panjar* yang harus dibayarkan pada *pre-order* hall pertemuan?
9. Jika *komplain* Anda tidak ditanggapi dan diperbaiki pada hari saat hari H, apakah Anda mereduksi pembayaran yang telah disepakati disaat ditanda tangani?



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY Banda Aceh
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**

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

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY Banda Aceh**

Nomor: 1725/Un.08/FSH/PP.00.9/05/2017

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

- Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syari'ah 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 Operasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

- P e r t a m a** : MenunjukSaudara (i) :
a. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag Sebagai Pembimbing I
b. Fakhurrazi M. Yunus, Lc., MA Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

N a m a : Zahrul Fajri

N I M : 121310058

Prodi : HES

J u d u l : Klausula Perjanjian Penyewaan Gedung Pertemuan Dalam Perspektif Akad Ijarah Bi Al-Manfa'ah Dan Hukum Perdata (Studi Tentang Penyewaan Gedung Pertemuan Hotel Berbintang Lima Di Banda Aceh)

K e d u a : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

K e t i g a : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2017;

K e e m p a t : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

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

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 12 Mei 2017

D e k a n,


A. Khairuddin

Tembusan :

RIWAYAT HIDUP PENULIS

A. DATA PRIBADI

1. Nama : Zahrul Fajri
2. Tempat/Tanggal Lahir : Sanggeue, 06 Maret 1995
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pekerjaan/ NIM : Mahasiswa / 121310058
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia / Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. E-mail : zahrul.fajri3@gmail.com
9. Alamat Asal : Gampong Keutapang Kecamatan Indrajaaya
Kabupaten Pidie



B. DATA ORANG TUA/WALI

1. Ayah : Ir. M. Jakfar, M.Pd
2. Pekerjaan : Dosen
3. Ibu : Juniati
4. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
5. Alamat : Gampong Keutapang Kecamatan Indrajaaya
Kabupaten Pidie

C. JENJANG PENDIDIKAN

1. MI : MIN Cempala Kuneng Lulus Tahun 2007
2. MTs : MTsN 1 Sigli Lulus Tahun 2010
3. MA : MAS Babun Najah Lulus Tahun 2013
4. Perguruan Tinggi : Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas
Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Tahun Masuk
2013-sekarang

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 18 Januari 2018

Zahrul Fajri