



**Penerapan Kaidah *al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān* pada Penyewaan
Rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo,
Sulawesi Selatan**

*Application of Rule of al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān for House Rental in Rumpia
Village, Majauleng District, Wajo Regency, South Sulawesi*

Syandri^{a*}, Santi Sarni^b, Sri Rahmayanti^c

^a Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; syandri@stiba.ac.id

^b Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; Email: santisarni16@gmail.com

^c Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, Indonesia; Email:
srirahmayanti1398@gmail.com

*corresponding author

ARTICLE INFO

Article history:

Received: 19 October 2022

Revised: 25 October 2022

Accepted: 25 October 2022

Published: 4 November 2022

ABSTRACT

This study aims to determine the application of the rules of al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān on house rentals in Rumpia Village, Majauleng District, Wajo Regency, South Sulawesi. The purpose of this study is an effort to obtain answers to muamalah problems, especially renting using a type of field research with fiqh, normative theological, and sociological approaches. The research results found are as follows; First, the house rental system in Rumpia village, Majauleng District, Wajo Regency is carried out by an oral contract between the tenant and the owner of the house without making a written contract with an annual payment system according to the agreement at the time of the contract. Second, the application of the rules of al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān in the house rental system is still low. This is known from the system and policies implemented by the owner, most of which still require the tenant to pay compensation for damage to home facilities, whether caused by the negligence of the tenant or outside of the tenant's negligence. In fact, in the anaft school there is a rule (al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān) which explains the prohibition on collecting rental fees and replacement costs in one condition if the damage is not from the lessee. Based on this description, it can be understood that the application of the al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān rule in house rentals in Rumpia Village, Majauleng District, Wajo Regency is not yet fully actual.

Keywords:

*kaidah, penyewaan, rumah,
Rumpia*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan kaidah *al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān* pada penyewaan rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo Sulawesi Selatan. Tujuan penelitian ini adalah merupakan satu upaya untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan muamalah khususnya sewa menyewa menggunakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan usul fiqh, teologis normatif, dan sosiologis. Hasil penelitian yang ditemukan adalah sebagai berikut; Pertama, sistem penyewaan rumah di desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo dilakukan dengan akad lisan antara penyewa dan pemilik rumah tanpa membuat kontrak tertulis dengan sistem pembayaran tahunan sesuai kesepakatan saat akad. Kedua, penerapan kaidah *al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān* dalam sistem penyewaan rumah masih rendah. Hal ini diketahui

dari sistem dan kebijakan yang diterapkan oleh pemilik yang sebagian besarnya masih mewajibkan penyewa untuk membayar ganti rugi kerusakan fasilitas rumah, baik yang disebabkan oleh kelalaian penyewa maupun diluar kelalaian penyewa. Padahal, dalam Mazhab Ḥanafī terdapat sebuah kaidah (*al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān*) yang menjelaskan larangan untuk mengumpulkan biaya sewa dan biaya ganti dalam satu kondisi jika kerusakan bukan berasal dari pihak penyewa. Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat dipahami bahwa penerapan kaidah *al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān* dalam penyewaan rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo belum sepenuhnya aktual.

How to cite:

Syandri, Santi Sarni, Sri Rahmayanti, "Penerapan Kaidah *al-Ajru wa al-Ḍamān Lā Yajtama'ān* pada Penyewaan Rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan", *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 2, No. 2 (2022): 185-200. doi: 10.36701/al-khiyar.v2i2.656.

PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang selalu berinteraksi dengan sesama yang tidak dapat mencapai apa yang diinginkan tanpa bantuan orang lain, karena manusia menjalankan peranannya dengan menggunakan simbol untuk mengomunikasikan pemikiran dan perasaannya serta tidak dapat menyadari individualitas kecuali melalui medium kehidupan sosial. Dapat dikatakan bahwa sejak lahir, manusia sudah disebut sebagai makhluk sosial.¹ Dalam menjalani kehidupan sehari-hari, kebutuhan manusia terus bertambah dan tidak terbatas yang; dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, pertumbuhan penduduk, dinamika penduduk dan peningkatan iman dan takwa.²

Sementara itu, dalam konteks kemaslahatan, agama Islam membagi kebutuhan manusia menjadi 3 bagian yakni; pertama, *Maslāhah al-Ḍarūrīyah* bermakna sesuatu yang harus dipenuhi untuk menegakkan kemaslahatan agama dan dunia. Jika tidak ada, maka kemaslahatan tidak akan terwujud, pedoman hidup akan rusak serta terjadi kerusakan dan kehancuran yang nyata. Kemaslahatan yang harus terpenuhi dalam tingkatan ini yakni pada penjagaan terhadap agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.³ Kedua, *maslāhah al-Ḥājīyah* adalah sesuatu yang tidak termasuk dalam tingkatan *al-Ḍarūrīyah*, tetapi dalam tingkatan *al-Ḥājīyah*. Jika kemaslahatan ini tidak terpenuhi, maka akan menyebabkan kesulitan yang tidak sampai merusak kehidupan secara langsung.⁴ Ketiga, *Maslāhah al-Tahsīniyah* adalah mengambil apa yang sesuai dengan kebiasaan baik dan menghindari segala bentuk kecurangan yang bertentangan dengan pemikiran.⁵

Selain itu, Islam juga menjelaskan tentang pemenuhan kebutuhan pokok (*primer*) yang harus dipenuhi oleh manusia untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya seperti sandang, pangan, dan papan. Rumah atau papan sebagai tempat tinggal dan berlindung pada awalnya berfungsi hanya untuk bertahan diri, akan tetapi lama-kelamaan berubah menjadi tempat tinggal keluarga. Seseorang atau keluarga yang tidak memiliki rumah,

¹ Sri Warjiyati, "Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum" (Jakarta: Prenadamedia Group (Divisi Kencana) Jakarta, 2018), h. 13-14.

² Wahab, *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia* (Semarang: ALPRIN, 2010), h. 3.

³ Abū Iṣḥāq Ibrāhīm bin Mūsā bin Muḥammad al-Lakhimī al-Syātibī, *Al-Muwāfaqāt*, Cet. I (Sa'udī Arabiyah: Dār bin 'Affān, 1417 H), h. 14-20.

⁴ Zaid bin Muḥammad al-Rammānī, *Maqāṣid Al-Syarīah Al-Islāmiyah*, Cet. I (Riyād: : Dār al-Gaiṣ, 1415 H), h. 53.

⁵ Abū Iṣḥāq Ibrāhīm bin Mūsā bin Muḥammad al-Lakhimī al-Syātibī, *Al-Muwāfaqāt*, h. 22.

hidupnya akan berpindah-pindah. Maka dalam arti umum, rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu.⁶

Sesungguhnya Allah swt. menjadikan rumah-rumah apapun jenisnya sebagai tempat tinggal di mana manusia kembali kepadanya dan di dalamnya mereka merasa tenang serta dapat merasa aman terhadap aurat dan kehormatannya. Dengan demikian jiwa-jiwa mereka menjadi damai. Untuk itu syariat Islam telah menetapkan hak tempat tinggal bagi setiap individu di dalam negara lalu memberi mereka kebebasan untuk membangun tempat tinggal, memilikinya, mendiaminya, dan berlindung di bawah atapnya. Bahkan negara mengharuskan tanggung jawab jaminan tempat tinggal bagi semua warganya yang membutuhkan.⁷

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa kebutuhan akan tempat tinggal sangat penting untuk membentuk pribadi dan watak seseorang. Namun seiring berkembangnya negara dan bertambahnya jumlah penduduk, maka kawasan pemukiman pun semakin sempit. Ditambah dengan mahalannya harga tanah serta kondisi pandemi yang membuat perekonomian masyarakat menurun membuat banyak masyarakat tidak dapat membangun atau membeli rumah pribadi untuk keluarganya. Maka untuk menyelamatkan diri dan keluarganya banyak masyarakat yang memutuskan untuk menyewa rumah atau mengontrak rumah, baik per bulan ataupun per tahunnya.

Selain memiliki manfaat yang besar, menyewa rumah juga memiliki kekurangan yang besar seperti mahalannya harga sewa sementara fasilitas tidak lengkap, keterlambatan pembayaran akan berdampak pada pemutusan kontrak rumah, jaminan keamanan yang kurang memadai berakibat hilangnya fasilitas ataupun barang pribadi penyewa, besarnya kerugian penyewa akibat dari tidak adanya jaminan *refund* ketika sewaktu-waktu terjadi masalah dan terkadang pula harus ganti rugi atas rusaknya salah satu fasilitas yang terdapat dalam rumah tersebut. Aturan sewa-menyewa diatur dalam pasal 1548 sampai pasal 1600 KUHP.⁸

Terkait dengan masalah ganti rugi pada sistem sewa-menyewa, terdapat dua pendapat dikalangan para ulama. Jumhur berpendapat bahwa bolehnya berkumpul biaya sewa dan ongkos ganti rugi dalam kondisi yang sama. Sementara itu, dalam mazhab Hanafī terdapat kaidah yang melarang berkumpulnya antara biaya sewa -menyewa dengan biaya ganti rugi pada satu keadaan. Melihat berbagai permasalahan di lapangan, maka peneliti tertarik untuk meneliti dengan tema” Penerapan Kaidah Al-Ajru Wa Al-Damān Lā Yajtama’ān Pada Penyewaan Rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo Sulawesi Selatan”. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu; *Pertama*, bagaimana sistem penyewaan rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo? *Kedua*, bagaimana Aktualisasi Kaidah Al-Ajru Wa Al-Damāni Lā Yajtama’ān dalam Penyewaan rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo?

Tujuan penelitian ini pertama, untuk mengetahui sistem penyewaan rumah di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, kabupaten Wajo. Kedua, untuk mengetahui Penerapan Kaidah al-Ajru Wa al-Damān Lā Yajtama’ān dalam penyewaan rumah di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo. Jenis penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dengan

⁶ Wahab, *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia*, h. 43.

⁷ Alī Muḥammad al-Ṣallabi, *Al-Daulah Al-Ḥadīṣah Al-Muslimah, Da’aimuhah Wa Wazāifuhah* (Baīrūt: Dār al-Ma’rifah, 2013), h. 314.

⁸ Claudia Soleman, “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018), h. 12.

landasan teori yang dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai dengan fakta di lapangan. Secara umum data utama penelitian kualitatif diperoleh dari wawancara dan observasi dengan data dapat dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, ungkapan, narasi dan gambar.⁹ Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan Usul fikih¹⁰, pendekatan Teologis Normatif¹¹ dan pendekatan sosiologis¹².

Penelitian dengan tema ini ditemukan beberapa artikel ilmiah, diantaranya: pertama, Penelitian Andela, 2020 yang berjudul Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra di Sukarame, Bandar Lampung). Dalam penelitian, Andela mengembangkan penelitiannya berdasarkan dua permasalahan yaitu bagaimana sistem penetapan harga sewa rumah Kos Al-Zahra Sukarame Bandar Lampung dan bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap sistem penetapan harga sewa rumah Kos Al-Zahra Sukarame Bandar Lampung.¹³ Kedua, Penelitian Ulfa Azelia Nabela, 2020 yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa (Studi Kasus di Penginapan Pantai Walur Krui Kabupaten Pesisir Barat. Dalam penelitian, Ulfa Azelia Nabela mengembangkan penelitiannya berdasarkan dua permasalahan yaitu bagaimana pembayaran ganti rugi sewa-menyewa motor akibat wanprestasi penyewa di penginapan pantai Walur Krui Kabupaten Pesisir Barat dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek pembayaran ganti rugi sewa-menyewa motor akibat wanprestasi penyewa di penginapan Pantai Walur jika melakukan wanprestasi penyewa.¹⁴ Ketiga, Penelitian Yuhendrata, 2019 yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Kerusakan Rumah Kontrakan Di Perumahan Aston Villa Jambi. Dalam penelitian, Yuhendrata mengembangkan penelitiannya berdasarkan dua permasalahan yaitu, bagaimana proses sewa-menyewa kontrakan di perumahan Aston Villa Jambi dan bagaimana pandangan hukum islam terhadap ganti rugi kerusakan dalam sewa-menyewa rumah kontrakan di perumahan Aston Villa Jambi.¹⁵

Dari keseluruhan penelitian yang telah disebutkan diatas, peneliti belum menemukan penelitian yang spesifik membahas tentang Kaidah al-Ajru Wa al-Damān Lā Yajtama'ān dalam penyewaan rumah khususnya di desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo Sulawesi Selatan.

⁹Muhammad Ramadhan, *Metode Penelitian*, (Cet. I, Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), h. 6-7.

¹⁰Joko Setyono, "Good Governance Dalam Perspektif Islam (Pendekatan Ushul Fikih: Teori Peningkatan Norma)," *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2015): 25–40.

¹¹Aulia Diana Devi and Seka Andean, "Implementasi Pendekatan Teologis Normatif Dalam Pluralisme Beragama Di Indonesia," *TA'LIM: Jurnal Studi Pendidikan Islam* 4, no. 1 (2021): 60–73.

¹²Moh Rifa'i, "Kajian Masyarakat Beragama Perspektif Pendekatan Sosiologis," *Al-Tanzim: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam* 2, no. 1 (2018): 23–35.

¹³Andela Andela, "Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra Di Sukarame, Bandar Lampung)" *Skripsi* (UIN Raden Intan, 2020), h. 9.

¹⁴Azelia Nabella Ulfa, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa" *Skripsi* (UIN Raden Intan Lampung, 2020), h. 7.

¹⁵Yuhendrata, Bahrul Ma'ani, and Mustiah Mustiah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Kerusakan Rumah Kontrakan Di Perumahan Aston Villa Jambi" (Uin Sulthan Thaha Saipuddin, 2019). 14.

PEMBAHASAN

A. Kaidah *al-Ajru Wa al-Ḍamān Lā Yajtmā'an*

1. Pengertian Kaidah *al-Ajru Wa al-Ḍamān Lā Yajtmā'an*

Menurut bahasa *al-Ajru* berarti imbalan atau upah atas suatu pekerjaan. Dalam kaidah ini ulama menjelaskan perbedaan antara *al-Ajru* dan *al-Ijārah*. *Al-Ajru* adalah pahala yang diberikan oleh Allah swt. kepada hamba-Nya atas perbuatan baiknya. Sedangkan *al-Ijārah* adalah ganjaran atau balasan yang didapatkan seseorang atas pekerjaannya dari pemiliknya. Maka dalam kaidah ini *al-Ajru* bermakna *al-Ijārah*. Menurut istilah, *al-Ijārah* adalah pertimbangan biaya yang harus dibayarkan oleh penyewa kepada seseorang yang disewa atas pekerjaannya.¹⁶

Sedangkan *al-Ḍamān* dalam hal ini berarti komitmen nilai hasil, baik aset itu dalam keadaan baik atau rusak. Syekh Muṣṭafā al-Zarqā mengatakan bahwa ganti rugi yang dimaksud dalam kaidah ini bukanlah ganti rugi yang sebenarnya. Sebaliknya ganti rugi yang dimaksud dalam pandangan Mazhab Hanafi adalah seseorang menjadi sasaran ganti rugi jika berada dalam keadaan bertanggung jawab terhadap nilai suatu barang/aset yang menyebabkan berkurangnya nilai aset atau terjadi kerusakan pada barang tersebut.¹⁷

Secara umum kaidah *al-Ajru Wa al-Ḍamān Lā Yajtmā'an* berarti upah, ongkos atau biaya yang harus dibayar atas suatu manfaat tidak wajib dan kewajiban ini hilang jika terdapat kewajiban untuk menjamin nilai aset yang mengalami pengurangan nilai atau terjadi kerusakan.

2. Dasar Hukum Kaidah *al-Ajru Wa al-Ḍamān Lā Yajtmā'an*

a. Dalil al-Qur'an dalam diantaranya Q.S. al-Qaṣas/28: 26-27.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ. قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجْحٍ فَإِنْ أَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْأَلَكَ سِتْرًا إِن شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ.

Terjemahnya:

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Wahai ayahku 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".¹⁸

Ayat tersebut menjelaskan bahwa ganti rugi/upah mengupah dalam hal sewa menyewa telah menjadi syariat Islam. Dalam ayat ini terdapat pernyataan dan ajakan seorang anak kepada ayahnya untuk mengambil seorang untuk bekerja dengan

¹⁶ Hamad bin Muḥammad al-Jābir al-Hājirī, *Al-Qawā'id Wa Al-Ḍawābiṭ Al-Fiqhiyyah Fī Al-Ḍamān Al-Mālī*, (Cet. I, Sa'udī Arabiyah: Dār al-Kūnuz Isyabīliyah, 1429H), h. 665-667.

¹⁷ Muṣṭafā Aḥmad al-Zarqā, *Al-Madkhal Al-Fiqhiyyah Al-'Am*, Juz II (Cet. II Jeddah: Dār al-Basyīrah, 1325H), h. 1036-1037.

¹⁸ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran Al-Karim Dan Terjemahnya* (Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2010), h. 388.

memberikan imbalan yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan waktu dan manfaat yang dapat diterima oleh ayah tersebut.

b. Dalil al-Sunnah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ. (رواه ابن ماجوة والطبراني)¹⁹

Artinya:

“Dari Abdullah bin Umar ia berkata, Rasūlullah saw bersabda berikanlah olehmu upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”.

Hadis ini memerintahkan agar kita bersegera menunaikan hak pekerja setelah menyelesaikan pekerjaannya. Sebab, menunda pembayaran upah pekerja bagi majikan/penyewa yang mampu adalah suatu kezaliman.

3. *Al-Damān*

Al-Damān berasal dari kata (ضَمِنَ-ضَمْنًا-ضَمَانًا) yang berarti menanggung atau menjamin²⁰. Menurut ahli bahasa, *al-Damān* adalah penahanan atau deposit, jaminan, komitmen, tanggung jawab, penjaminan, dan denda.²¹

Secara istilah, mayoritas ulama fiqh seperti Mālik, Syāfi’ī dan Aḥmad mengartikan *al-Damān* sebagai jaminan. Sedangkan Al-Syaukānī dalam buku *Nazariyyah al-Damān* mengatakan bahwa *al-Damān* adalah denda atas kerusakan sesuatu.²²

Dalam syari’at *al-Damān* berarti jaminan terhadap jiwa, harta serta denda atas kerusakan yang disebabkan oleh perampasan, kesalahan dan perubahan milik orang lain. *Al-Damān* banyak berkaitan dengan harta pada akad jual beli, titipan dan transaksi pada umumnya. Selain itu, juga berkaitan dengan pemeliharaan jiwa, larangan untuk melampaui batas dan kejahatan-kejahatan yang dibahas dalam bab *qiṣāṣ* dan *jināyah*. Dalam syari’at *al-Damān* dimaksudkan untuk melindungi hak seseorang, menjaga perjanjian, ganti rugi, mencegah pelanggaran dan mengakhiri permusuhan.²³

4. *Al-Ijarah*

Ijarah (الإجارة) berasal dari bahasa arab yang diambil dari kata (الأجر ج أجر) yang artinya pahala, upah, ganjaran, gaji, dan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang/jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁴

Menurut syara’ *ijārah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Berikut beberapa pengertian *ijārah* menurut ulama.

a. Ulama Hanafiyah

¹⁹ Muḥammad Ibnu Ismā’īl Ṣalāh Ibnu Muḥammad al-Kahlanī al-Ṣan’ānī, *Subul Al-Salām* (t.t.p; Dār Al-Hadiṣ, n.d.), h. 118.

²⁰ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progressif, Cet. XIV (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), h. 829.

²¹ Hamad bin Muḥammad al-Jābir al-Hājirī, *Al-Qawā’id Wa Al-Dawābiṭ Al-Fiqhiyyah Fī Al-Damān Al-Māl*, ed. Cet. I (Sa’udī Arabiyah: Dār al-Kūnuz Isyabīliyah, 1429), h. 53.

²² Wahbah al-Zuhailī, *Nazariyyah Al-Damān*, Cet. IX (Damaskus: Dār al-Fikr, 1433 H), h. 12.

²³ Muḥammad Bakri Ismā’īl, *Al-Qawā’id Al-Fiqhiyyah Baina Al-Aṣāliḥ Wa Al-Taujih* (t.t; Dār Al-Manār, 1417 H), h. 204.

²⁴ Ahmad Subagyo, *Kamus Istilah Ekonomi Islam: Istilah-Istilah Populer dalam Perbankan, Bursa Saham, Multifinance dan Asuransi Syariah* (Elex Media Komputindo, 2013), h. 161.

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ²⁵

Artinya:

“Akad atas manfaat yang disertai imbalan”.

b. Ulama Syāfi’iyyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَّفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مَبَاحَةٌ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ.²⁶

Artinya:

“Akad suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu”.

c. Ulama Mālikiyyah dan Hanābilah

تَمْلِكُكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحًا مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ.²⁷

Artinya:

“Memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan”.

B. Gambaran Umum Daerah Penelitian

a. Kabupaten Wajo

a. Letak Geografis dan Iklim

Kabupaten Wajo dengan ibukota Sengkang, terletak di bagian tengah Provinsi Sulawesi Selatan dengan jarak 242 km² dari kota Makassar, mempunyai luas 2.506,19 km² atau 4,01% dari luas wilayah Provinsi Sulawesi Selatan dengan rincian penggunaan lahan terdiri dari lahan sawah 86.297 Ha (34,43%) dan lahan kering 164.322 Ha (65,57%).

Secara astronomis Kabupaten Wajo terletak di antara 3° 39' → 4° 16' LS dan 119° 53' → 120° 27' BT yang berbatasan dengan wilayah berikut:

Sebelah Utara : Kabupaten Luwu dan Kabupaten Sidrap

Sebelah Timur : Teluk Bone.

Sebelah Selatan : Kabupaten Bone dan Kabupaten Soppeng.

Sebelah Barat : Kabupaten Sidrap.²⁸

Menurut iklim, Kabupaten Wajo tergolong beriklim tropis yang termasuk tipe B dengan 29°C - 31°C atau suhu rata-rata 29°C siang hari. Daerah ini tahunnya berlangsung agak pendek yaitu rata-rata 3 (tiga) bulan yaitu Bulan April sampai dengan Bulan Juli, dan Bulan Agustus sampai dengan Bulan Oktober, curah hujan rata-rata 8.000 mm dengan 120 hari hujan. Sedangkan menurut peta geologi Indonesia, Kabupaten Wajo terdiri 3 (tiga) jenis batuan yaitu batuan vulkanik, sedimen, dan batuan pluton.²⁹

²⁵ Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh Al-Islāmī Wa Adillatuhu* (Cet, II; Dimasyq: Dār al-Fikr, 1985), h. 732.

²⁶ Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh Al-Islāmī Wa Adillatuhu*, h. 732.

²⁷ Wahbah al-Zuhailī, *Al-Fiqh Al-Islāmī Wa Adillatuhu*, h. 732.

²⁸ Pemerintah Sulawesi Selatan, “Kabupaten Dan Kota,” https://sulselprov.go.id/Pages/Des_kab/21, accessed April 5, 2022, https://sulselprov.go.id/pages/des_kab/21.

²⁹ Pemerintah Kabupaten Wajo, “Kondisi Geografi Dan Iklim,” *Website Resmi Pemerintah Kabupaten Wajo*, accessed April 5, 2022, https://wajokab.go.id/page/detail/kondisi_geografi.

Karakteristik lahan dan potensi wilayah Kabupaten Wajo yang di dalam Khasanah Lontara Wajo diungkapkan sebagai daerah yang terbaring dengan posisi yang dikatakan "Mangkulungung ribulu'e Massulappe Ripottanang'e Mattodang Ritasi/Tappareng'e" yang artinya Kabupaten Wajo memiliki lahan 3 (tiga) dimensi yaitu:

- 1) Tanah berbukit yang berjejer dari Selatan Kecamatan Tempe ke Utara semakin bergunung utamanya di Kecamatan Maniangpajo dan Kecamatan Pitumpanua yang merupakan wilayah pembangunan hutan dan tanaman industri, perkebunan coklat, cengkeh, jambu mete serta pengembangan ternak
- 2) Tanah dataran rendah yang merupakan hamparan sawah dan perkebunan/tegalan pada wilayah bagian Timur, Selatan, Tengah, dan Barat. Danau Tepe dan sekitarnya serta hamparan laut yang terbentang sepanjang pesisir atau Teluk Bone di sebelah Timue merupakan potensi untuk pengembangan perikanan dan budidaya tambak.
- 3) Potensi sumber daya air yang cukup besar, baik air tanah maupun air permukaan yang terdapat di danau dan sungai-sungai yang ada seperti Sungai Bila, Sungai WalanaE, Sungai CenranaE, Sungai Gilireng, Sungai Siwa, dan Sungai Awo merupakan potensi yang dapat dan akan dimanfaatkan untuk pengairan dan penyediaan air bersih.

b. Kependudukan

Kabupaten Wajo terdiri atas 14 wilayah Kecamatan, yang selanjutnya dari keempat-belas wilayah kecamatan di dalamnya terbentuk wilayah-wilayah yang lebih kecil, yaitu terbentuk wilayah yang berstatus kelurahan dan wilayah yang berstatus desa sebanyak 190.³⁰

b. Desa Rumpia

a. Letak Geografis

Desa Rumpia merupakan salah satu desa yang terdapat di kecamatan Majauleng yang terdapat tiga dusun yaitu, (dusun Atapange, dusun Tobaliu, dan dusun Uru). Desa Rumpia memiliki luas wilayah ±1.136 Ha, letak desa Rumpia berada di sebelah timur ibu kota kecamatan Majauleng, dengan orbitas waktu tempuh sebagai berikut: Jarak ke ibu kota kecamatan Majauleng 3.5 KM, jarak ke ibu kota kabupaten Wajo 28 KM, jarak ke ibu kota provinsi Sulawesi Selatan 367 KM, waktu tempuh ke ibu kota kecamatan Majauleng 5 menit, waktu tempuh ke ibu kota Wajo 30 Menit, waktu tempuh ke pusat fasilitas terdekat (Ekonomi, Kesehatan, Pemerintahan) 10 menit.

Secara Administratif Desa Rumpia mempunyai batasan:

- 1) Desa Rumpia Sebelah Utara berbatasan dengan desa Botto Penno.
- 2) Desa Rumpia Sebelah Timur berbatasan dengan desa Botto Tanre.
- 3) Desa Rumpia Sebelah Selatan berbatasan dengan desa Watan Rumpia.
- 4) Desa Rumpia Sebelah Barat berbatasan dengan kelurahan Limpomajang.

b. Keadaan Demografi

Jumlah penduduk berdasarkan data penduduk tahun 2020, dapat diketahui jumlah penduduk desa Rumpia sebanyak 3.038 jiwa yang tersebar di tiga dusun yakni dusun Atapange, dusun Tobaliu, dusun Uru.

3. Rumah Kontrakan

³⁰ Pemerintah Kabupaten Wajo, "Kondisi Geografi Dan Iklim," *Website Resmi Pemerintah Kabupaten Wajo*, accessed February 2, 2022, https://wajokab.go.id/page/detail/kondisi_geografi.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara peneliti di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo terdapat 3 jenis rumah kontrakan yakni bangunan rumah tunggal yang terbuat dari kayu, bangunan tunggal sejenis ruko (rumah toko) dan rumah panggung yang terbuat dari kayu lalu dibagi ke dalam beberapa petak.

C. Sistem Penyewaan Rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo

Sistem penyewaan rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo yang dilakukan antara pemilik rumah kontrakan dan penyewa terjadi sebagaimana pada umumnya.

Pada saat terjadi akad, pemilik dan penyewa membuat kesepakatan berupa penetapan harga sewa rumah, lama penyewaan, waktu pembayaran dan kesepakatan tanggung jawab/ganti rugi apabila dikemudian hari terjadi kerusakan, baik yang disebabkan oleh penyewa maupun diluar kelalaian penyewa. Dalam hal pembayaran, pemilik memberikan pilihan, baik secara tunai ataupun non-tunai dengan menyertakan bukti transfer ke rekening pemilik.

Hal ini senada dengan yang disampaikan oleh ibu Warsimah, selaku penyewa di rumah kontrakan milik bapak Baso Pamang, beliau mengatakan:

“Saya termasuk salah satu pengontrak paling lama dilingkungan kontrakan ini. Awalnya saya dan suami hijrah dari Jawa Tengah ke kota Sukamaju, namun karena mendapat tawaran dari keluarga yang lebih dulu berada di desa ini, akhirnya pada tahun 1991 kami pindah ke desa ini. Awal mula menyewa dirumah ini, suami saya hanya melakukan akad dan perjanjian secara lisan dengan mengandalkan kepercayaan masing-masing. Adapun untuk pembayaran, kami selalu bayar tunai karena rumah pemilik berada di samping rumah”.³¹

Dari penjelasan yang disampaikan oleh ibu Warsimah, diketahui bahwa dengan modal kepercayaan, akad penyewaan rumah pada kontrakan tersebut dilakukan secara lisan dengan pembayaran secara tunai.

Kemudian bapak Sardi selaku penyewa di rumah kontrakan milik bapak Andi Aco, beliau mengatakan:

“Saya mengontrak di sini sejak 8 tahun yang lalu ketika baru pindah dari kota Sukamaju. Pada saat akad, kami hanya bermodalkan kepercayaan tanpa ada perjanjian yang formal. Kesepakatannya itu berupa harga sewa per tahun dan waktu pembayaran setiap awal tahun. Untuk mendapatkan penghasilan tambahan, saya bekerja sebagai penjual gorengan dikompleks pasar Tradisional Atapange setiap malam”.³²

Berdasarkan penjelasan dari bapak Sardi, diketahui bahwa pada saat terjadi akad, pemilik dan penyewa hanya menetapkan harga biaya sewa, lama penyewaan dan waktu pembayaran.

Adapun perbedaan penetapan biaya sewa untuk setiap rumah dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti luas rumah, jenis rumah, letak kontrakan dan pekerjaan penyewa.

Untuk bangunan rumah tunggal yang terbuat dari kayu dan berada disekitar pasar biasanya disewakan dengan harga sekitar Rp.7.000.000,00-Rp.15.000.000,00 setiap tahunnya. Sedangkan rumah bahan kayu yang berada dikolom rumah pemilik dan jauh dari kompleks pasar biasanya di sewakan dengan harga Rp.2.000.000,00 setiap tahunnya.

³¹ Warsimah (50 Tahun), Pedangan Bakso “wawancara” (Wajo, 2022).

³² Sardi (38 Tahun), Penjual Bakso “Wawancara” (Wajo, 2022).

Adapun bangunan ruko (rumah toko) biasanya di sewakan dengan harga Rp.20.000.000,00-Rp.25.000.000,00 setiap tahunnya. Hal ini juga dibenarkan oleh Ibu Besse Tenriawaru saat wawancara, beliau selaku salah satu penyewa di salah satu rumah kontrakan milik bapak Andi Tonra, beliau mengatakan:

“Saya menyewa rumah ini sejak tahun 2008. Untuk pembayarannya dilakukan satu kali yaitu pada awal tahun dengan biaya sebesar Rp.10.000.000,00. Awalnya saya menempati rumah ini dengan tujuan sebagai tempat peristirahatan saja, namun lama-kelamaan bagian ruang tamu dan teras saya jadikan toko untuk menjual aksesoris handphone, kartu perdana, perabot rumah tangga seperti tupperware dan aneka makanan ringan”.³³

Dari penjelasan yang disampaikan ibu Besse Tenriawaru selaku salah satu penyewa, sistem penyewaan rumah pada kontrakan tersebut dilakukan dengan sistem pembayaran tahunan. Artinya, setiap tahun ibu Besse Tenriawaru harus mengeluarkan biaya sebesar Rp.10.000.000,00 untuk membayar rumah yang sebahagiannya digunakan sebagai toko.

Ada banyak alasan seseorang menyewa rumah kontrakan di desa tersebut, seperti letak kontrakan yang sangat strategis berada di sekitar pasar sehingga dekat dengan pusat perekonomian masyarakat, letak kontrakan yang berdekatan dengan beberapa fasilitas umum, biaya sewa kontrakan yang terbilang cukup murah, lokasi kontrakan yang dekat dengan sekolah, dan lokasi kontrakan yang dekat dengan tempat kerja, sebagaimana yang disampaikan oleh informan ketika wawancara.

Ibu Gusnawati, selaku salah satu penyewa di salah satu rumah kontrakan milik ibu Andi Juli mengatakan:

“Saya menyewa rumah ini sejak tahun 2013 dengan alasan rumah saya jauh dari tempat kerja. Saya bekerja disalah satu salon kecantikan dari pagi sampai malam. Namun setelah lama bekerja dan mendapat pengalaman, saya berpikir untuk membuka salon kecantikan sendiri dikontrakan saya. Karena padatnya penduduk akhirnya saya merambah dan menambah usaha dengan membuat toko kosmetik dibagian teras kontrakan. Untuk sistem pembayarannya dilakukan 1 kali setahun pada awal tahun dengan biaya sewa Rp.10.000.000,00 setiap tahunnya”.³⁴

Dari penjelasan yang disampaikan oleh ibu Gusnawati, dapat dipahami bahwa sistem penyewaan rumah pada kontrakan tersebut juga dilakukan secara lisan dengan sistem pembayaran tahunan sebesar Rp.10.000.000,00 dengan alasan lokasi tempat bekerja jauh dari rumah. Selain itu karena melihat peluang usaha di sekitar lokasi tersebut, akhirnya ia memanfaatkan sebagian rumahnya sebagai salon kecantikan dan menjual kosmetik.

Hal serupa juga disampaikan oleh ibu Siti Hamiyah, seorang penjual sate yang berasal dari Surabaya yang menyewa dirumah kontrakan milik Iiu Petta Haji Andi Tenri Angka, beliau mengatakan:

“Saya menempati rumah ini sejak tahun 2002 karena lokasinya dekat dengan sekolah dan masih berada disekitar komplek Pasar dan Puskesmas sehingga sangat cocok untuk membuka usaha Warung Sate Madura. Pada saat akad, kami hanya bermodalkan kepercayaan dengan pemilik yakni Petta Haji Andi Tenri Angka. Biaya sewa rumah yang harus saya bayarkan setiap tahunnya sebesar Rp.7.000.000,00”.³⁵

³³ Besse Tenriawaru (42 tahun), Penjual Perabot Rumah Tangga “Wawancara” (Wajo, 2022).

³⁴ Gusnawati (35 tahun), Penjual Kosmetik “Wawancara” (Wajo, 2022).

³⁵ Siti Hamiyah (42 Tahun), Pedagang Sate Madura “Wawancara” (Wajo, 2022).

Berdasarkan penuturan dari beberapa informan saat wawancara, dipahami bahwa sistem penyewaan rumah di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, kabupaten Wajo dilakukan dengan akad lisan dan disertai dengan beberapa kesepakatan dengan sistem pembayaran tahunan.

D. Aktualisasi Kaidah al-Ajru Wa al-Damāni Lā Yajtama'ān dalam penyewaan rumah di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo

Kaidah *al-Ajru Wa al-Damāni Lā Yajtama'ān* adalah salah satu cabang kaidah fiqh muamalah dalam Mazhab Hanafī yang berarti upah/biaya dan ganti rugi tidak berkumpul dalam satu kondisi. Pada dasarnya semua yang tidak berlaku ganti rugi padanya maka harus terdapat upah/biaya didalamnya. Demikian juga sebaliknya, setiap yang terdapat ganti rugi di dalamnya maka tidak terdapat biaya sewa didalamnya.

Penerapan kaidah ini dapat dilihat dari kondisi berikut; *pertama*, seseorang menyewa kendaraan untuk mengunjungi kota A. Tapi pada saat pemanfaatan penyewa mengunjungi kota B lalu mengembalikan kendaraan tersebut tanpa mengunjungi kota A. Maka dalam hal ini penyewa tidak wajib membayar biaya sewa sebab ia berada dalam kondisi tanggung jawab karena telah melakukan pelanggaran dan wajib baginya untuk membayar ganti rugi.³⁶ *Kedua*, seorang tukang jahit diperbolehkan untuk menahan jahitannya sampai pelanggan melunasi biaya jahitannya apabila tidak ada syarat penundaan pembayaran. Dan jika barang tersebut mengalami kerusakan, maka tukang jahit tidak berkewajiban membayar ganti rugi dan tetap berhak menerima upah atas jahitannya.³⁷

Namun demikian menurut Mazhab Hanafī terdapat pengecualian dalam kaidah ini. Artinya biaya sewa dan biaya ganti rugi dapat berkumpul jika berada dalam kondisi seperti saat seseorang menyewa kendaraan untuk dikendarai seorang diri, namun pada saat pemanfaatan penyewa tersebut menambahkan beban sehingga mengakibatkan kerusakan pada kendaraan tersebut. Maka dalam hal ini wajib bagi penyewa untuk membayar seluruh biaya sewa kemudian ditambah lagi setengah biaya sewa sebagai bentuk ganti rugi atas kerusakan motor tersebut³⁸. Hal ini sesuai dengan tujuan penetapan *al-Damān* dalam syari'at yaitu untuk melindungi hak seseorang, menjaga perjanjian, mencegah pelanggaran dan mengakhiri permusuhan.³⁹

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara peneliti di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, kabupaten Wajo diketahui bahwa pemahaman masyarakat khususnya penyewa dan pemilik rumah kontrakan terhadap Kaidah *al-Ajru Wa al-Damāni Lā Yajtama'ān* masih sangat rendah. Hal ini diketahui dari sistem dan kebijakan yang diterapkan oleh pemilik.

Ibu Siti Hamiyah, salah satu penyewa di rumah kontrakan milik Petta Haji Andi Tenri Angka mengatakan:

“Dari segi kaidah dalam bahasa Arabnya, saya tidak pernah mendengar. Tapi kalau artinya mungkin sudah sering, tapi hal ini tidak sepenuhnya berlaku dikontrakan ini. Jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang

³⁶ Muṣṭafā al-Zuhailī, *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah Wa Tatbīqātihā Fī Mazāhibi Al-Arba'ah* (Dimasyq: Dār Al Fikr, 2006), h. 499.

³⁷ Fathurrahman Azhari, “Qawaid Fiqhiyyah Muamalah” (Cet. I; Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat (LPKU), 2015), h. 227.

³⁸ Muṣṭafā al-Zuhailī, *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah Wa Tatbīqātihā Fī Mazāhibi Al-Arba'ah*, h. 500.

³⁹ Muhammad Bakri Ismā'īl, *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah Baina Al-Aṣālih Wa Al-Taujīh* (t.t.p: Dār al Manār, 1997), h. 204.

diakibatkan oleh pihak penyewa, maka pihak penyewa sendiri yang harus memperbaikinya. Dan apabila terjadi kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh fasilitas rumah yang sudah rapuh, maka tergantung kepada kesepakatan awal. Tapi bagi saya, jika terdapat kerusakan seperti ini, lebih baik memperbaiki sendiri tanpa melibatkan pemilik”.⁴⁰

Pendapat yang sama juga disampaikan oleh ibu Besse Erni, beliau mengatakan: “Kalau kaidah, saya belum pernah mendengarnya. Adapun dalam penerapannya dalam kontrakan ini, belum berlaku sepenuhnya. Sebab jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh pihak penyewa, tetap harus diperbaiki oleh penyewa. Adapun jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh fasilitas rumah yang sudah rapuh, maka tetap dikembalikan kepada penyewa, sebab hal ini tidak disebutkan dalam akad. Dan jika sewaktu-waktu kita harus meninggalkan rumah seperti memutuskan kontrak karena ada hal yang mendesak, maka biaya sewa yang telah masuk tetap dihitung terpakai, meskipun menurut perhitungan baru sebulan terpakai dan masih tersisah sebelas bulan lagi”.⁴¹

Begitupula yang disampaikan oleh ibu Gusnawati, beliau mengatakan: “Saya sama sekali tidak mengetahui kaidah ini. Bahkan yang saya ketahui jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas rumah baik karena kelalaian penyewa atau karena bencana alam dan sebagainya maka tetap menjadi tanggung jawab penyewa. Karena sejak awal, pemilik hanya menetapkan biaya sewa dan tidak menyebutkan masalah perbaikan”.⁴²

Kemudian ibu Sri Sulfianti, salah satu penyewa dirumah milik bapak Andi Syahrul, mengatakan:

“Selama ini saya belum pernah mendengar kaidah ini. Dan setahu saya, kaidah ini tidak berlaku dikontrakan ini. Sebab jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh pihak penyewa, maka tentu harus diperbaiki oleh penyewa. Adapun jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh fasilitas rumah yang sudah rapuh, maka pemilik akan memberikan pilihan ke penyewa, mau diperbaiki atau tidak terserah dari penyewa saja, intinya pemilik tidak bertanggung jawab”.⁴³

Dari penuturan yang disampaikan oleh keempat informan, dipahami bahwa kaidah ini masih baru bagi penyewa, dan pemilik kontrakan belum menerapkannya secara utuh. Selain itu, akad yang dilakukan antara pemilik dan penyewa pada kasus ibu Besse Erni dan Gusnawati belum memenuhi syarat, sebab pada saat terjadi akad, pemilik tidak menjelaskan secara detail tentang penyelesaian masalah jika dikemudian hari terjadi kerusakan. Sedangkan pada kasus ibu Siti Hamiyah dan Sri Sulfianti, masalah perbaikan (ganti rugi) bukanlah kewajiban, melainkan sebuah pilihan bagi penyewa. Artinya, jika penyewa merasa butuh dengan fasilitas tersebut, maka penyewa sendirilah yang harus memperbaikinya. Maka jika hal itu terjadi penyewa berada pada kondisi yang bertentangan dengan kaidah *Al-Ajru Wa Al-Damāni Lā Yajtama’ān*, sebab selain membayar sewa, ia pun harus mengeluarkan biaya ganti rugi.

Hal yang berbeda disampaikan oleh ibu Warsimah, beliau mengatakan:

⁴⁰ Siti Hamiyah (42 Tahun), Pedagang Sate Madura Tahun, “Wawancara.” (Wajo, 2022)

⁴¹ Besse Erni (41 tahun), Penjual Gado-Gado “Wawancara” (Wajo, 2022).

⁴² Gusnawati, “Wawancara.” 2022

⁴³ Sri Sulfianti (31 tahun), Penjual Baju “Wawancara” (Wajo, 2022).

“Menurut saya, kaidah ini mungkin banyak diberlakukan pada rumah kost bagian kota seperti Makassar yang banyak ditempati oleh mahasiswi seperti anak saya. Adapun disini, kaidahnya mungkin belum diterapkan sepenuhnya. Sebab jika terjadi kerusakan pada salah satu fasilitas rumah karena kesalahan penyewa, maka tetap menjadi tanggung jawab penyewa untuk memperbaikinya. Namun jika kerusakan tersebut diluar kelalaian saya dan keluarga maka kita lihat dulu. Kalau kerusakannya sedikit saja, maka menjadi tanggung jawab penyewa, adapun jika kerusakannya sangat parah maka biaya perbaikannya menjadi tanggung jawab penyewa dan pemilik”⁴⁴

Dan begitupula yang disampaikan oleh Bapak Muh. Takdir Hamka, selaku kerabat dari ibu Haji Siti Halimah salah satu pemilik rumah toko. Beliau mengatakan:

“Saya belum pernah mendengar kaidah ini sebelumnya. Adapun penerapannya dalam ruko ini, maka tidak jauh berbeda dengan biasanya. Kalau terjadi kerusakan karena kesalahan penyewa, maka penyewa sendiri yang harus memperbaikinya, dan jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh fasilitas rumah yang sudah rapuh, maka ada dua kemungkinan. Kalau kerusakannya hanya sedikit maka penyewa yang memperbaikinya, tapi kalau kerusakannya sudah terbilang parah dan murni karena fasilitas yang sudah rapuh mungkin kami akan bekerja sama dengan penyewa untuk memperbaiki”⁴⁵

Dari penjelasan kedua informan, dapat disimpulkan bahwa kedua kasus diatas tidak jauh berbeda dengan kasus sebelumnya. Hanya saja, pada kasus ini, pemilik memberikan sedikit keringanan berupa bantuan untuk menanggung bersama biaya kerusakan yang terjadi apabila kerusakan tersebut terbilang parah. Akan tetapi, hal ini masih bertentangan dengan kaidah *Al-Ajru Wa Al-Damāni Lā Yajtama’ān*, karena penyewa tetap mengeluarkan biaya ganti rugi meskipun hanya setengah dari biaya asli kerusakan tersebut.

Kemudian bapak Sardi juga mengatakan:

“Saya tidak pernah mendengar kaidah ini. Dan kaidah inipun tidak berlaku dikontrakan ini. Jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh pihak penyewa, maka penyewalah yang bertanggung jawab untuk memperbaikinya. Dan jika terdapat kerusakan pada salah satu fasilitas kontrakan yang diakibatkan oleh fasilitas rumah yang sudah rapuh, tetap harus diperbaiki sama penyewa juga. Bahkan sejak saya berada di kontrakan ini, saya sudah sering melakukan renovasi, termasuk plafon, dinding dan lantainya juga”⁴⁶

Hal yang sama juga disampaikan oleh Ibu Besse Tenriawaru selaku salah satu penyewa di salah satu rumah kontrakan milik Bapak Andi Tonra, beliau mengatakan:

“Sebelumnya saya tidak pernah mendengar atau mengetahui kaidah ini. Dan kaidah ini pun tidak berlaku dikontrakan ini, sebab kalau terjadi kerusakan karena fasilitas sudah rapuh atau misalnya karena bencana alam, yah tetap harus diperbaiki oleh penyewa. Bahkan sejak awal saya harus membayar ganti rugi meteran listrik sebesar Rp.4.000.000,00 kepada penyewa sebelumnya”⁴⁷

Dari penjelasan Bapak Sardi dan Ibu Besse Tenriawaru sudah jelas bahwa selain membayar sewa, keduanya juga harus membayar ganti rugi. Padahal salah satu kewajiban seorang *mu'jir* (orang yang menyewakan/pemilik) adalah berusaha semaksimal mungkin

⁴⁴ Warsimah (50 Tahun), Pedagang Bakso “Wawancara” (Wajo, 2022).

⁴⁵ Muh. Takdir Hamka (23 tahun), Kerabat Pemilik Ruko “Wawancara” (Wajo, 2022).

⁴⁶ Sardi (38 tahun), Pedagang Kaki Lima “Wawancara” (Wajo, 2022).

⁴⁷ Besse Tenriawaru (42 tahun), “Penjual Perabot Rumah Tangga,” (Wajo, 2022)

agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang disewakan, melengkapi rumah seperti menambahkan perabot kebutuhan utama penyewa, serta memperbaiki kerusakan-kerusakan yang terjadi diluar kelalaian penyewa. Hal ini sebagai bentuk tanggung jawab seorang pemilik terhadap akad yang terjadi dengan penyewa. Pun sebaliknya, penyewa harus bertanggung jawab untuk memelihara rumah/barang yang ia sewa dari segala kerusakan. Sebab dalam hal sewa-menyewa barang yang terjadi hanyalah pemindahan hak guna/manfaat suatu barang tanpa diikuti pemindahan kepemilikan.

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara peneliti di Desa Rumpia, Kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo diketahui bahwa kaidah ini belum sepenuhnya aktual. Hal ini disebabkan oleh dua faktor yakni; *Pertama*, pemahaman masyarakat khususnya penyewa dan pemilik rumah kontrakan terhadap Kaidah *Al-Ajru Wa Al-Damāni Lā Yajtama'ān* masih sangat rendah. *Kedua*, sistem dan kebijakan yang diterapkan oleh pemilik terhadap penyewa untuk memperbaiki (membayar ganti rugi) kerusakan yang terjadi diluar kelalaian penyewa. Baik hal itu bersifat wajib atau pilihan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas terhadap sistem penyewaan rumah kontrakan dan aktualisasi kaidah *al-Ajru wa al-Damāni Lā Yajtama'ān* pada Penyewaan Rumah di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, Kabupaten Wajo maka peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Sistem penyewaan rumah kontrakan di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, kabupaten Wajo dilakukan dengan akad lisan antara pemilik dan penyewa tanpa membuat kontrak tertulis. Pembayaran dilakukan setiap tahun sesuai kesepakatan saat akad yang dapat dilakukan secara tunai maupun non-tunai (via transfer ke rekening pemilik) dengan menyertakan bukti pengiriman.
2. Penerapan Kaidah *al-Ajru wa al-Damāni Lā Yajtama'ān* pada Penyewaan Rumah di desa Rumpia, kecamatan Majauleng, kabupaten Wajo diketahui belum sepenuhnya aktual. Hal ini disebabkan oleh dua faktor yakni; *Pertama*, pemahaman masyarakat khususnya penyewa dan pemilik rumah kontrakan terhadap Kaidah *al-Ajru wa al-Damāni Lā Yajtama'ān* masih sangat rendah. *Kedua*, sistem dan kebijakan yang diterapkan oleh pemilik terhadap penyewa untuk memperbaiki (membayar ganti rugi) kerusakan yang terjadi di luar kelalaian penyewa. Baik hal itu bersifat wajib atau pilihan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Al-Jauziyyah, Ibnu al-Qayyim. *Zādu al-Ma'ād fī Hadyi Khairi al-'Ibād*. Jilid 5. Cet. XXVII. Beirut: Mu'assasah al-Risālah, 1994.
- Abū Iṣḥāq Ibrāhīm bin Mūsā bin Muḥammad al-Lakhimī al-Syātibī. *Al-Muwāfaqāt*. I. Sa'udī Arabiyah: Dār bin 'Affān, n.d.
- Alī Muḥammad al-Ṣallabi. *Al-Daulah Al-Ḥadīshah Al-Muslimah, Da'āimuhah Wa Wazāifuhah*. Baīrūt: Dār al-Ma'rifah, 2013.
- Andela, Andela. "Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Pada Rumah Kos Al-Zahra Di Sukarame, Bandar Lampung)." UIN Raden Intan, 2020.
- Azhari, Fathurrahman. "Qawaid Fiqhiyyah Muamalah." Lembaga Pemberdayaan Kualitas Ummat (LPKU), 2015.

- Ḥamad bin Muḥammad al-Jābir al-Hājirī. *Al-Qawā'id Wa Al-Dawābiṭ Al-Fiqhiyyah Fī Al-Ḍamān Al-Māl*. Edited by Cet. I. Sa'udī Arabiyah: Dār al-Kūnuz Isyabīliyah, 1429.
- . *Al-Qawā'id Wa Al-Dawābiṭ Al-Fiqhiyyah Fī Al-Ḍamān Al-Māl*. Cet. I. Sa'udī Arabiyah: Dār al-Kūnuz Isyabīliyah, 1429.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. *Al-Quran Al-Karim Dan Terjemahnya*. Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema, 2010.
- Muhammad Bakri Ismā'īl. *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah Baina Al-Aṣālih Wa Al-Taujīh*. t.t.p: Dār al Manār, 1997.
- Muḥammad Bakri Ismā'īl. *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah Baina Al-Aṣālih Wa Al-Taujīh*. Dār Al-Manār, 1417.
- Muḥammad Ibnu Ismā'īl Ṣalāh Ibnu Muḥammad al-Kahlanī al-Ṣan'ānī. *Subul Al-Salām*. Dār Al-Hadiṣ, n.d.
- Muhammad Ramadhan. *Metode Penelitian*. Cet. I. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.
- Munawwir, Ahmad Warson. *Kamus Al-Munawwir*. Surabaya: Pustaka Progressif. Cet. XIV. Surabaya: Pustaka Progressif, 1997.
- Muṣṭafā Aḥmad al-Zarqā. *Al-Madkhal Al-Fiqhiyyah Al-'Ām*. Cet. II. Jeddah: Dār al-Basyīrah, 1325.
- Muṣṭafā al-Zuhailī. *Al-Qawā'id Al-Fiqhiyyah Wa Tatbīqātihā Fī Mazāhibi Al-Arba'ah*. Dimasyq: Dār Al Fikr, 2006.
- Pemerintah Kabupaten Wajo. “Kondisi Geografi Dan Iklim.” *Website Resmi Pemerintah Kabupaten Wajo*. Accessed April 5, 2022. https://wajokab.go.id/page/detail/kondisi_geografi.
- Pemerintah Sulawesi Selatan. “Kabupaten Dan Kota.” *Https://Sulselprov.Go.Id/Pages/Des_kab/21*. Accessed April 5, 2022. https://sulselprov.go.id/pages/des_kab/21.
- Subagyo, Ahmad. *Kamus Istilah Ekonomi Islam*. Elex Media Komputindo, 2013.
- Ulfa, Azelia Nabella. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti rugi Sewa Menyewa Motor Akibat Wanprestasi Penyewa.” UIN Raden Intan Lampung, 2020.
- Wahab. *Ensiklopedia Kebutuhan Manusia*. Semarang: ALPRIN, 2010.
- Wahbah al-Zuhailī. *Al-Fiqh Al-Islāmī Wa Adillatuhu*. Sūriyah Dimasyq: Dār al-Fikr, 1985.
- Wahbah al-Zuhailī. *Naẓariyyah Al-Ḍamān*. Cet. IX. Damaskus: Dār al-Fikr, 1433.
- Warjiyati, Sri. “Memahami Dasar Ilmu Hukum: Konsep Dasar Ilmu Hukum.” Jakarta: Prenadamedia Group (Divisi Kencana) Jakarta, 2018.
- Yuhendrata, S H E, Bahrul Ma'ani, and Mustiah Mustiah. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ganti Rugi Kerusakan Rumah Kontrakan di Perumahan Aston Villa Jambi.” UIN Sulthan Thaha Saipuddin, 2019.
- Zaid bin Muḥammad al-Rammānī. *Maqāṣid Al-Syarīah Al-Islāmiyyah*. Cet. I. Riyāḍ: : Dār al-Gaiṣ, 1415.

Jurnal

- Devi, Aulia Diana, and Seka Andrian. “Implementasi Pendekatan Teologis Normatif Dalam Pluralisme Beragama Di Indonesia.” *TA'LIM: Jurnal Studi Pendidikan Islam* 4, no. 1 (2021): 60–73.
- Rifa'i, Moh. “Kajian Masyarakat Beragama Perspektif Pendekatan Sosiologis.” *Al-*

Tanzim: Jurnal Manajemen Pendidikan Islam 2, no. 1 (2018): 23–35.

Setyono, Joko. “Good Governance Dalam Perspektif Islam (Pendekatan Ushul Fikih: Teori Peningkatan Norma).” *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 6, no. 1 (2015): 25–40.

Soleman, Claudia. “Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Lex Privatum* 6, no. 5 (2018).

Wawancara

Besse Erni (41 tahun). “Wawancara.” Wajo, 2022.

Besse Tenriawaru (42 tahun). “Wawancara.” Wajo, 2022.

Gusnawati. “Wawancara.” Wajo, 2022.

Muh. Takdir Hamka (23 tahun). “Wawancara.” Wajo, 2022.

Sardi (38 tahun). “Wawancara.” Wajo, 2022.

Siti Hamiyah (42 Tahun). “Wawancara.” Wajo, 2022.

Sri Sulfianti (31 tahun). “Wawancara.” Wajo, 2022.

Warsimah (50 Tahun),. “Wawancara.” Wajo, 2022.