

BAB II

PEMBAHASAN UMUM TENTANG RETRIBUSI, *IJARAH* (SEWA-MENYEWA) DAN *KHARAJ*

A. RETRIBUSI

1. Pengertian retribusi

Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.¹ Dalam arti lain, retribusi adalah pembayaran wajib dari penduduk kepada Negara karena adanya jasa tertentu yang diberikan oleh Negara bagi penduduknya secara perorangan. Jasa tersebut dapat dikatakan bersifat langsung, yaitu hanya yang membayar retribusi yang menikmati balas jasa dari Negara. Salah satu contoh retribusi adalah retribusi pelayanan kesehatan pada rumah sakit yang dikelola oleh pemerintah.² Setiap orang yang ingin mendapatkan pelayanan kesehatan di rumah sakit pemerintah harus pembayaran atas jasa pelayanan kesehatan di rumah sakit pemerintah. Akan tetapi, tidak ada paksaan secara yuridis kepada pasien (anggota masyarakat) untuk membayar retribusi karena setiap orang bebas untuk memilih pelayanan kesehatan yang diinginkannya. Pada retribusi pelayanan kesehatan ini yang ada hanyalah paksaan secara ekonomis, yaitu

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 432.

² *Ibid.*

hanya pasien yang membayar retribusi yang ditetapkan saja yang berhak mendapatkan pelayanan kesehatan di rumah sakit pemerintah.³

Karena retribusi kontra prestasinya langsung dirasakan, maka dari sudut sifat paksaannya lebih mengarah pada hal yang bersifat ekonomis, artinya apabila seseorang atau badan mau membayar retribusi, maka manfaat ekonominya dapat langsung dirasakan. Namun, apabila manfaat ekonominya telah dirasakan, tetapi retribusinya tidak dibayar, maka secara yuridis pelunasannya dapat dipaksakan seperti pajak.⁴ Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 Pasal 18 ayat 1 menentukan bahwa objek retribusi adalah berbagai jenis jasa tertentu yang disediakan oleh pemerintah daerah, tidak semua jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah dapat dipungut retribusinya, tetapi hanya jenis-jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan Sosial-Ekonomi layak dijadikan sebagai objek retribusi.

Undang- undang nomor 34 tahun 2000 menjelaskan bahwa untuk dapat dipungut pada suatu daerah, setiap jenis retribusi daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah.⁵ Untuk dapat diterapkan dan dipungut pada suatu daerah provinsi, kabupaten, atau kota, harus terlebih dahulu ditetapkan peraturan daerah tentang retribusi daerah tersebut. Peraturan daerah tentang suatu retribusi daerah diundangkan dalam lembaran daerah

³ *Ibid.* hlm. 5-6.

⁴ Wirawan B.Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2004, hlm. 5.

⁵ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 452.

yang bersangkutan. Peraturan tentang retribusi daerah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum dan ketentuan peraturan perundang-undang yang lebih tinggi.⁶

Retribusi Daerah adalah pungutan sebagai pembayaran atas jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah.⁷ Berbeda dengan pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di daerah.⁸

Unsur yang melekat pada pengertian retribusi adalah sebagai berikut:

- 1) Pungutan retribusi harus berdasarkan undang-undang
- 2) Sifat pungutannya dapat di paksakan
- 3) Pemungutannya dilakukan oleh Negara
- 4) Digunakan untuk pengeluaran bagi masyarakat umum

⁶ *Ibid.*

⁷ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2005, hlm. 424.

⁸ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 10.

5) Imbalan langsung dapat diserahkan oleh pembayar retribusi.⁹

Biasanya pungutan retribusi diberikan atas pembayaran berupa jasa atau pemberian ijin tertentu yang disediakan oleh pemerintah kepada setiap orang atau badan. Karena imbalannya langsung dapat dirasakan, maka dari sudut sifat paksaanya lebih mengarah pada hal yang bersifat ekonomis. Maksudnya, apabila seseorang atau badan tidak mau membayar retribusi maka manfaat ekonominya langsung dapat dirasakan. Sementara, apabila manfaat ekonomisnya telah dirasakan tetapi retribusinya tidak dibayar, maka secara yuridis pelunasannya dapat dipaksakan seperti halnya pajak.¹⁰

2. Tata Cara Pemungutan Retribusi

Pemungutan retribusi tidak dapat diborongkan.¹¹ Artinya seluruh proses kegiatan pemungutan retribusi tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Maksudnya adalah pemerintah daerah dapat mengajak kerja sama dengan badan-badan tertentu yang profesionalismenya layak dipercaya untuk ikut melakukan sebagian tugas pemungutan jenis retribusi tertentu secara lebih efisien.¹²

Retribusi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan. SKRD adalah surat

⁹ *Ibid*,

¹⁰ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2004, hlm. 6.

¹¹ Kesit Bambang Prakosa, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Yogyakarta: UII Perss, 2005, hlm. 96.

¹² MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 455.

ketetapan retribusi yang menentukan besarnya pokok retribusi. Dokumen lain yang dipersamakan, antara lain, berupa karcis masuk, kupon, dan kartu langganan. Jika wajib retribusi tertentu tidak membayar retribusi tepat pada waktunya atau kurang membayar, maka ia dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% setiap bulan dari retribusi terutang. Kemudian ditagih dengan menggunakan surat tagihan retribusi daerah (STRD). STRD merupakan surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda. Tata cara pelaksanaan pemungutan retribusi daerah ditetapkan oleh kepala daerah.¹³

3. Jenis-Jenis Retribusi

Dibawah ini penjelasan retribusi beserta jenis-jenisnya adalah, sebagai berikut:

1) Retribusi jasa umum

Retribusi jasa umum adalah retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah, untuk tujuan, kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.¹⁴

Retribusi jasa umum, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Retribusi pelayanan kesehatan
- b) Retribusi pelayanan persampahan atau kebersihan

¹³ *Ibid*, hlm. 456.

¹⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 437.

- c) Retribusi pergantian biaya cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil
 - d) Retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat
 - e) Retribusi parkir di tepi jalan umum
 - f) Retribusi pasar
 - g) Retribusi air bersih
 - h) Retribusi pengujian kendaraan bermotor
 - i) Retribusi pemeriksaan alat pemadam kebakaran
 - j) Retribusi pergantian cetak peta
 - k) Retribusi pengujian kapal perikanan.¹⁵
- 2) Retribusi jasa usaha

Retribusi jasa usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sector swasta.¹⁶

Retribusi jasa usaha, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Retribusi pemakaian kekayaan daerah
- b) Retribusi pasar grosir dan atau pertokoan
- c) Retribusi tempat pelelangan
- d) Retribusi terminal
- e) Retribusi tempat khusus parkir

¹⁵ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Edisi-5, Jakarta: Salemba Empat, 2011, hlm. 236.

¹⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 442- 444.

- f) Retribusi tempat penginapan atau pesanggahan atau villa
 - g) Retribusi penyedotan kakus
 - h) Retribusi rumah potong hewan
 - i) Retribusi pelayanan pelabuhan kapal
 - j) Retribusi tempat rekreasi dan olahraga
 - k) Retribusi penyeberangan di atas air
 - l) Retribusi pengelolaan limbah cair
 - m) Retribusi penjualan produksi usaha daerah.¹⁷
- 3) Retribusi perizinan tertentu

Retribusi perizinan tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.¹⁸

Retribusi perizinan tertentu, adalah sebagai berikut:

- a) Retribusi izin mendirikan bangunan
- b) Retribusi izin tempat penjualan minuman beralkohol
- c) Retribusi izin gangguan

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 445.

d) Retribusi izin trayak.¹⁹

4. Obyek dan Subyek Retribusi Daerah

1) Obyek retribusi daerah

Tidak semua jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah dapat dipungut retribusinya, akan tetapi hanya ada beberapa jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan Sosial-Ekonomi layak dijadikan sebagai obyek retribusi. Jasa tersebut dapat dikelompokkan menjadi tiga golongan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. *Jasa umum*, merupakan jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
- b. *Jasa usaha*, merupakan jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah, dengan menganut prinsip komersial. Karena pada dasarnya dapat disediakan oleh sektor swasta.
- c. *Perizinan tertentu*, merupakan kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan, yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.²⁰

¹⁹ *Ibid*, hlm. 447.

²⁰ Marihot Pahala *Sahaan, Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006, hlm. 434-435.

2) Subyek retribusi

Subyek retribusi daerah adalah sebagai berikut:

- a. Retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan
- b. Retribusi jasa usaha merupakan orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.
- c. Retribusi perizinan tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari pemerintah daerah.²¹

5. Macam-macam tarif

Salah satu syarat pemungutan pajak adalah keadilan, baik keadilan dalam prinsip maupun keadilan dalam pelaksanaannya. Dengan adanya keadilan, pemerintah dapat menciptakan keseimbangan sosial yang sangat penting untuk kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Di bawah ini akan sedikit di jabarkan tentang macam-macam tarif di antaranya adalah:

1) Tarif Tetap

Tarif tetap yaitu tarif pajak yang jumlah nominalnya tetap walaupun dasar pengenaan pajaknya berbeda atau berubah, sehingga jumlah pajak yang terutang selalu tetap.²²

²¹ Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi, 2013, hlm. 18.

²² Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Edisi-5, Jakarta: Salemba Empat, 2011, hlm. 67.

2) Tarif Proporsional atau Sebanding

Tarif proporsional yaitu tarif pemungutan pajak yang menggunakan persentase tetap tanpa memperhatikan jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak. Dengan demikian, semakin besar jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak, maka akan menjadi besar pula jumlah pajak terutang (yang harus dibayar).²³

3) Tarif Progressif (Meningkat)

Tarif progressif yaitu tarif pungutan pajak yang persentasinya semakin besar bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak juga semakin besar.²⁴

4) Tarif Degresif (Menurun)

Tarif degresif yaitu tarif pemungutan pajak yang persentasenya semakin kecil bila jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajak semakin besar. Meskipun persentasenya semakin kecil, tidak berarti jumlah pajak yang terutang menjadi kecil, tetapi bisa menjadi besar karena jumlah yang dijadikan dasar pengenaan pajaknya juga semakin besar.²⁵

5) Tarif Advalorem

Tarif advalorem yaitu suatu tarif dengan persentase tertentu yang dikenakan atau ditetapkan pada harga atau nilai suatu barang.²⁶

²³ *Ibid.*

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

6) Tarif Spesifik

Tarif spesifik yaitu tarif dengan suatu jumlah tertentu atas suatu jenis barang tertentu atau suatu satuan jenis barang tertentu.²⁷

6. Dasar pengenaan retribusi

Undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah mengatur dengan jelas bahwa pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa yang memberikan izin tertentu yang khusus di sediakan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi atau badan.²⁸ Retribusi ditetapkan dengan peraturan daerah, dan peraturan daerah tentang retribusi tersebut tidak berlaku surut. Peraturan daerah tentang retribusi paling tidak mengatur ketentuan mengenai:

- 1) Nama, obyek, dan subyek retribusi
- 2) Golongan retribusi
- 3) Cara mengukur tingkat penggubaaan jasa yang bersangkutan
- 4) Prinsip yang dianut dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi
- 5) Struktur dan besarnya tarif retribusi
- 6) Wilayah pemungutan
- 7) Tata cara pemungutan
- 8) Sanksi administrasi

²⁷ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2004, hlm. 25-27.

²⁸ Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

9) Tata cara penagihan administrasi Tanggal mulai berlakunya administrasi.²⁹

Selain peraturan pokok di atas, peraturan daerah tentang retribusi dapat mengatur ketentuan mengenai:

- 1) Masa retribusi
- 2) Pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok retribusi dan sanksinya
- 3) Tata cara penghapusan piutang retribusi yang kedaluarsa.³⁰

7. Retribusi Parkir

Tidak semua jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah dapat dipungut retribusinya. Akan tetapi, hanya jasa- jasa tertentu saja yang menurut pertimbangan *sosial- ekonomi* layak dijadikan sebagai obyek retribusi.³¹ Jasa tersebut digolongkan menjadi tiga golongan, diantaranya adalah:

- 1) Retribusi jasa umum
- 2) Retribusi jasa usaha, dan
- 3) Retribusi perizinan tertentu.³²

Obyek retribusi jasa usaha merupakan pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial. Sementara subyek

²⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005, hlm. 452-463.

³⁰ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2011, hlm. 237.

³¹ Panca Kurniawan dan Agus Purwanto, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah di Indonesia*, Malang: Banyumedia Publishing, 2006, Cet-2, hlm. 145.

³² *Ibid*, hlm. 146.

retribusi jasa usaha adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan atau menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.³³

8. Prinsip dan sarana penetapan tarif parkir berjalan (progresif)

Prinsip dan sarana penetapan tarif retribusi adalah sebagai berikut:

- 1) Retribusi jasa umum, ditetapkan dengan memperhatikan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, aspek keadilan, dan efektifitas pengendalian atas pelayanan tersebut. Di sini yang dimaksud dengan biaya meliputi biaya operasi dan pemeliharaan, biaya bunga dan biaya modal.
- 2) Retribusi jasa usaha, keuntungan yang diperoleh apabila pelayanan jasa usaha tersebut dilakukan secara efisien dan berorientasi pada harga pasar yang didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak.
- 3) Retribusi perizinan tertentu, retribusi ini didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan, yang meliputi penerbitan dokumen izin, pengawasan dilapangan, penegakan hukum, penatausahaan, dan biaya dampak negatif dari pemberian izin tersebut.³⁴

³³ *Ibid*, hlm. 148-149.

³⁴ Mardiasmo, *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi, 2013, hlm. 18.

B. *IJARAH*

1. Pengertian *Ijarah*

Dalam bukunya Idris Ahmad, *Ijarah* berarti upah- mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah- mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah), sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah *Fiqh Sunnah* karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijarah* dengan sewa- menyewa.³⁵

Dari kedua buku tersebut, ada perbedaan terjemahan kata *Ijarah* dari bahasa arab ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa dan upah juga ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”,³⁶ sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti, “ para karyawan bekerja di pabrik dibayar gajinya (*upahnya*) satu kali dalam seminggu. Dalam bahasa Arab upah dan sewa disebut *Ijarah*. *al- Ijarah* berasal dari kata *al- Ajru* yang artinya menurut bahasanya ialah *al- Iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.³⁷

Menurut Rachmat Syafi'i, *ijarah* secara bahasa adalah: **بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ** (menjual manfaat).³⁸ Sedangkan sayid sabiq mengatakan:

الإِجَارَةُ مُسْتَقْفَةٌ مِنَ الْأَجْرِ وَهُوَ الْعَوَاضُ، وَمِنْهُ سُمِّيَ الشُّوَابُ أَجْرًا

³⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 113.

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta:Pena Pundi Aksara, Cet- 1, 2009, hlm. 150.

³⁷ *Ibid.* hlm. 114.

³⁸ Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, hlm. 167.

Ijarah diambil dari kata “ Al-Ajr” yang artinya ‘iwadh (imbalan), dari pengertian ini pahala (tsawab) dinamakan ajr (upah/ pahala).³⁹

Dari segi istilah, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama diantaranya adalah:

1) Menurut Hanafiah

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى الْمَنْفَعَةِ بِعَوَاضِ مَوْ مَالٍ

Ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.⁴⁰

2) Menurut Malikiyah

الْإِجَارَةُ... عَقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَكَ مَنَّا فِعْ شَيْءٍ مُّبَاحٍ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَاضٍ غَيْرِ نَاشِيءٍ
عَنِ الْمَنْفَعَةِ

Ijarah... adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.⁴¹

3) Menurut Syafi'iyah

وَحَدُّ الْإِجَارَةِ : عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَاضٍ
سَمْعُومٍ

Definisi akad ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu.⁴²

4) Menurut Hanabillah

وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ الْإِجَارَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَا فِي مَعْنَا هُمَا

Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijarah dan kara' dan sejenisnya.⁴³

³⁹ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amza, 2010, hlm. 316.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.* hlm. 317.

- 5) Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah:

تَمْلِيكُ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”⁴⁴

- 6) Menurut Sayyid Sabiq, *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.⁴⁵
- 7) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, *ijarah* ialah:

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَحْدُودَةٍ أَيْ تَمْلِيكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

“akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.”⁴⁶

- 8) Menurut Idris Ahmad, upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan member ganti menurut syarat-syarat tertentu.⁴⁷

Dari pengertian diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijarah* atau sewa-menyewa. Jadi *ijarah* atau sewa-menyewa akad atas manfaat dengan imbalan.⁴⁸

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011, hlm.

16[^].

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

Dengan demikian pada hakikatnya *ijarah* adalah penjualan manfaat yaitu pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁴⁹

2. Dasar hukum *Ijarah*

Hampir semua ulama ahli fiqh sepakat bahwa *ijarah* disyaratkan dalam Islam. Sementara ada beberapa ulama yang tidak sepakat diantaranya adalah Abu Bakar Al-Ahsan, Islail Ibn Aliah, Hasan Al-Basri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Ibn Kaisan. Mereka beralasan bahwa *ijarah* adalah jual-beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan dengan jual-beli.⁵⁰

Untuk menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa meskipun tidak berbentuk, tetapi dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat).⁵¹

Dibawah adalah dasar-dasar hukum atau rujukan *ijarah* adalah al-Qur'an, al-Sunnah dan 'Ijma.

1) Dasar hukum *Ijarah* dalam al-Qur'an adalah:

⁴⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Syari'ah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 98.

⁵⁰ H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, hlm. 123.

⁵¹ *Ibid.* hlm. 123.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَوَسِّئْنَ لَهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ
فَاسْتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ

Artinya

“kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”(al-Thalaq: 6).⁵²

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيَنَّكَ مِنْ بَيْنِ يَدَيْهِ خَيْرٌ مِنَ الَّذِي تَأْتِيَنَّهُ مِنَ الْبَيْتِ وَأُخْرَىٰ قَالَتْ إِنَّ الَّذِي أُتِيْتُ مِنْهُ خَيْرٌ مِنَ الَّذِي تَأْتِيَنَّهُ مِنَ الْبَيْتِ وَأُخْرَىٰ قَالَتْ إِنَّ الَّذِي أُتِيْتُ مِنْهُ خَيْرٌ مِنَ الَّذِي تَأْتِيَنَّهُ مِنَ الْبَيْتِ وَأُخْرَىٰ

Artinya

“Dan 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.” (al-Qashash: 26).⁵³

2) Dasar hukum Ijrah dalam hadist adalah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ. (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

Artinya:

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringnya kering.” (HR. Ibn Majah dari Ibn Umar).⁵⁴

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْمَلْ أَجْرَهُ. (رواه عبد الكرزاق عن أبي هريرة)

Artinya

” Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beritahukanlah upahnya.” (HR. Abd Razaq dari Abu Hurairah).⁵⁵

⁵² Ibid.

⁵³ Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung, PT: Cordoba Internasional Indonesia, 2012, Cet- 1, hlm. 388.

⁵⁴ H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, hlm. 124.

⁵⁵ Ibid.

كُنْ تُكْرِ الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْأَى مِنَ الزَّرْعِ فَتَهَى رَسُولَ اللَّهِ ص م ذَلِكَ وَأَمْرًا
بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ. (رواه احمد و ابوداود)

Artinya

"dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak" (Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).⁵⁶

Dari ayat-ayat al-Qur'an dan beberapa hadist Nabi SAW tersebut, jelaslah bahwa akad *ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat. Selain al-Qur'an dan al-Hadist, dasar hukum *Ijarah* yang lainnya adalah *Ijma'*.

3) Ijma'

Pada masa sahabat, semua umat islam sepakat. Tidak ada seorang ulam pun yang membantah kesepakatan (*Ijma'*) ini, sekalipun ada yang membantah diantara mereka yang berbeda pendapat, hal tersebut tidak akan dianggap.⁵⁷

3. Rukun Dan Syarat *Ijarah*

Menurut pendapat ulama Hanafiah, rukun *ijarah* itu hanya satu yaitu *ijab* dan *qabul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Lafal yang digunakan yaitu lafal *ijarah* (إِجَارَةٌ) *isti'jar* (إِسْتِجَارٌ), *iktira* (إِكْتِرَاءٌ), dan *ikra'* (إِكْرَاءٌ).⁵⁸

Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* itu ad empat, yaitu:

⁵⁶ Edi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010, Cet-6, hlm. 117.

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 321.

- 1) *'aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan), dan *musta'jir* (orang yang menyewakan).⁵⁹
- 2) *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*. Akad ijarah harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari kedua belah pihak yang melakukan kontrak.⁶⁰
- 3) *Ujrah* (uang sewa atau upah).⁶¹
- 4) Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja serta harus nyata dan sesuai dengan syariah. Sehingga bisa menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.⁶²

Sedangkan syarat ijarah juga terdiri dari empat jenis, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat terjadinya akad (syarat *in'iqad*)

Syarat yang berkaitan dengan *aqid*, zat akad, dan tempat akad adalah syarat *in'inqad* (terjadinya akad). Syarat ini telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama Hanafiah, *'aqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz*. Akad *ijarah* anak *mumayyiz* dipandang sah bila telah diizinkan oleh walinya, meskipun barang itu bukan miliknya.⁶³

⁵⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008, Cet-1, hlm. 158.

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

⁶³ H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, hlm. 125.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat ijarah dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi tergantung pada keridhoan walinya. Sedangkan menurut pendapat imam Hanabilah dan syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf*, yaitu *baligh* dan berakal, sementara anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.⁶⁴

2) Syarat *nafadz* (berlangsungnya akad)

Dalam melangsungkan (*nafadz*) akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*'aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (*wilayah*), seperti akad yang dilakukan oleh *fudhuli*,⁶⁵ maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut hanafiah dan malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut syafi'iyah dan hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual-beli.⁶⁶

3) Syarat *sahnya* akad

Ada beberapa syarat *sahnya* akad, diantaranya adalah sebagai berikut:

⁶⁴ H. Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, Cet- 2, hlm. 86.

⁶⁵ *Fudhuli* adalah *Ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya. Lihat H. Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001. hlm. 126.

⁶⁶ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 322.

- a) Merelakan kedua belah pihak pelaku akad.

Berdasarkan al-Qur'an, akad itu tidak sah apabila ada salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad.⁶⁷

يَتَأْتِيهَا 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. Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.”*⁶⁸(Q.S. An- Nisaa’: 29)

Mengetahui manfaat dari barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah. Upaya yang dilakukan yaitu dengan melihat langsung barang. Atau cukup dengan menjelaskan kriteria barang tersebut, termasuk masa sewa, sebulan atau setahun.

- b) Barang yang menjadi obyek akad dapat diserahterimakan pada saat akad, baik secara fisik atau definitif.
- c) Barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa. Tidak sah untuk menyewakan binatang

⁶⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, Cet-1, 2006, hlm. 205.

⁶⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, *al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung, PT: Cordoba Internasional Indonesia, 2012, Cet-1, hlm. 83.

yang lepas dan lumpuh. Begitu pula tanah pertanian yang gersang dan binatang pengangkut yang lumpuh, karena tidak ada barang tidak memiliki manfaat.

- d) Manfaat barang tersebut statusnya mubah, bukan yang termasuk yang diharamkan.⁶⁹

4) Syarat mengikatnya akad (syarat *luzum*)

Supaya akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat diantaranya:

- a) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat (*'aib*), maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya.⁷⁰

Contohnya: sebagian rumah yang akan disewa runtuh, kendaraan yang dicarter tusak atau mogok. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *ijarah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, dan hal itu menyebabkan *fasakh*-nya akad.

- b) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*.

Contoh: *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada

⁶⁹ Sayyid Sabbiq, *Loc. Cit.*

⁷⁰ H. Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 327.

sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad.⁷¹

Hanafiah membagi *udzur* yang menyebabkan *fasakh* menjadi tiga bagian, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Udzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya *musta'jir* pailit (*muflis*), atau pindah domisili.
- 2) *Udzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya *mu'jir* memiliki utang yang sangat banyak yang tidak ada jalan lain untuk membayarnya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil penjualannya digunakan untuk melunasi utang tersebut.
- 3) *Udzur* yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa. Contoh seseorang yang menyewa kamar mandi di suatu kampung untuk digunakannya selama waktu tertentu. Kemudian penduduk desa berpindah ke tempat lain. Dalam hal ini ia tidak perlu membayar sewa kepada *mu'jir*.⁷²

4. Persewaan tanah

Dalam *Islam* menyewakan tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah, tumbuhan,

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid*, hlm. 328.

atau bangunan. Jika maksudnya akan digunakan untuk pertanian, maka harus dijelaskan jenis apa yang akan ditanam di tanah tersebut, kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja.⁷³

Jika tidak dijelaskan, maka *Ijarah* menjadi *fasid* (tidak sah) karena manfaat tanah itu bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tidak boleh juga memperlambat masa tumbuh tanaman. Penyewa berhak menanam jenis lain yang disepakati, dengan syarat akibat yang ditimbulkan sama dengan akibat yang ditimbulkan oleh tanaman yang disepakati dalam akad. Menurut dawud, penyewa tidak memiliki hak untuk berbuat demikian.⁷⁴

Para fuqaha berpendapat dilarangnya persewaan tanah tersebut, lantaran adanya unsur penipuan di dalamnya. Serta kemungkinan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana, baik karena kebakaran, terserang hama atau banjir. Akibatnya, si penyewa harus membayar sewa tanah tanpa memperoleh manfaat apa pun.⁷⁵

5. Bentuk sewa-menyewa yang dilarang dalam Islam

Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran atau pun timbangan, sedang sisa dari⁷⁶ pada

⁷³ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: Pena Putih Aksara, 2006, hlm. 211-212.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Jakarta: Pustaka Amani, 2007, Jilid-3, hlm. 66.

⁷⁶ *Ibid.*

hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu, sedangkan pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan.⁷⁷ Oleh karena itu, seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang sudah disetujui bersama, jika hasilnya banyak, maka kedua pihak akan ikut merasakannya, jika hasilnya sedikit maka kedua pihak akan mendapatkan bagian yang sedikit pula. Sebagaimana kecil fuqaha' yang melarang persewaan tanah dikemukakan oleh Thowus dan Abu Bakar Bin Abdur Rahman. Para fuqaha' tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana, baik karena kebakaran, terserang hama, banjir atau kerusakan lainnya.⁷⁸ Dari uraian tersebut di atas, maka dapat diambil pengertian bahwa sewa menyewa tanah garapan yang tidak diperbolehkan dalam Islam adalah:

- a) Benda yang disewakan tidak dimaklumkan dan ditanggung.
- b) Bentuk pembayaran tanah yang tidak berketentuan.⁷⁹

6. Pembatalan dan berakhirnya ijarah

Berakhirnya akad *ijarah* adalah karena hal-hal berikut ini:

- a) Menurut Hanafiah yaitu meninggalkan salah satu pihak yang melakukan akad. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *ijarah*. Hal tersebut karena *ijarah* merupakan akad yang lazim, seperti halnya jual-beli, di mana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, hingga bisa berpindah kepada ahli waris.⁸⁰

- b) *Iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya jual-beli.⁸¹
- c) Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan.⁸²
- d) Telah selesainya masa sewa, kecuali ada *udzur*. Misalnya sewa tanah untuk ditanam, tetapi ketika sewa tanah sudah habis, tanaman belum bisa dipanen. Dalam hal ini *ijarah* dianggap belum selesai.⁸³

7. Pengembalian obyek sewa-menyewa

Saat akad *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*'iqar*), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong. Sementara kalau barang sewaan itu berbentuk tanah, ia wajib menyerahkan

⁸⁰ H. Ahmad Wardi *Muslich, Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010, hlm. 338.

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

⁸³ *Ibid.*

kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.⁸⁴

Mazhab hambali berpendapat bahwa ketika *ijarah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikannya untuk menyejahterhkannya, seperti barang titipan.⁸⁵

C. KHARAJ

1. Pengertian *Kharaj*

Secara harfiah, *kharaj* berarti kontrak, sewa- menyewa atau menyerahkan. Dalam terminologi keuangan Islam, *kharaj* adalah pajak atas tanah atau hasil tanah, di mana para pengelola wilayah taklukan harus membayar kepada Negara Islam. Negara Islam setelah penaklukan adalah pemilik atas wilayah itu, dan pengelola harus membayar sewa kepada Negara Islam. Para penyewa ini menanami tanah untuk pembayaran tertentu dan memelihara sisa hasil panenannya untuk diri mereka sendiri. Jadi, *kharaj* ibarat penyewa atau pemegang kontrak atas tanah atau pengelola yang membayar pajak kepada kemiliknya. *Kharaj* (pajak) dalam bahasa arab adalah kata lain dari sewa dan hasil. Sebagaimana firman Allah Swt.

أَمَرْتَسْأَلُهُمْ خَرْجًا فَخَرَّاجُ رَبِّكَ خَيْرٌ وَهُوَ خَيْرُ الرِّزْقِينَ

Artinya:

⁸⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Perss, 2010, hlm. 123.

⁸⁵ *Ibid.*

Atau kamu meminta upah kepada mereka?, maka upah dari Tuhanmu adalah lebih baik, dan dia adalah pemberi rizki yang paling baik. (QS. Al-Mu'minun: 72) .

Ada perbedaan antara kata *al- kharju* dengan *al- kharaj*. *Al- kharju* (upah) diterapkan kepada orang, sedangkan *al- kharaj* (pajak) diterapkan kepada tanah. *Kharaj* adalah hak yang diberikan Allah Swt. Kepada kaum muslimin dari orang-orang musyrik yang tergolong ke dalam kelompok pendapatan Negara *fay'i* yang diwajibkan setelah menunggu satu tahun.⁸⁶

2. Subjek dan Objek *Kharaj*

Dari sisi subjek (wajib pajaknya), *kharaj* dikenakan atas orang kafir dan juga muslim (karena membeli tanah *kharajiyah*). Apabila orang kafir yang mengelola tanah *kharaj* masuk Islam, maka ia tetap dikenai *kharaj* sebagaimana keadaan sebelumnya. Seorang muslim boleh membeli tanah *kharaj* dari seorang kafir *dzimmi* dan dia tetap dikenakan *kharaj*. Sedangkan objek *kharaj* dikenakan pada tanah (pajak tetap) dan hasil tanah (pajak proporsional) yang terutama ditaklukan oleh kekuatan senjata, terlepas apakah si pemilik itu seorang yang dibawah umur, seorang dewasa, seorang bebas, budak, Muslim, ataupun non-Muslim. *Kharaj* dikenakan atas seluruh tanah di daerah yang ditaklukan dan tidak dibagikan kepada anggota pasukan perang, oleh Negara dibiarkan dimiliki oleh pemilik awal atau dialokasikan kepada petani non-Muslim dari mana saja.⁸⁷

⁸⁶ Gusfahmi, Pajak Menurut Syari'ah, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011, Cet-2, hlm 109-110

⁸⁷ *Ibid*, hlm. 111

3. Dasar Penetapan *Kharaj* dan Tarif *Kharaj*

Pengenaan *kharaj*, dibagi menjadi dua, yaitu *kharaj* menurut perbandingan atau proporsional (*muqasamah*) dan *kharaj* tetap (*muwadhdaf*). *Kharaj* secara proporsional artinya dikenakan sebagai sebagian total dari hasil produksi pertanian, misalnya seperlima, seperempat, dan sebagainya. Dengan kata lain, *kharaj* proporsional adalah tidak tetap tergantung pada hasil dan harga setiap hasil pertanian. Secara tetap artinya adalah pajak tetap atas tanah. Ia dikenakan setahun sekali dalam jumlah yang tetap.⁸⁸

4. Tujuan Penggunaan *Kharaj*

Dari sisi tujuan penggunaannya, *kharaj* ini termasuk *fay'i* karena tidak dibagikan kepada orang-orang yang ikut berperang, tetapi justru tanah ini ditahan untuk ditarik *kharaj* (pajak penghasilan) yang didistribusikan untuk kepentingan seluruh kaum Muslimin dalam setiap masa.

Ketika menaklukan tanah as-Sawad di Iraq, khalifah Umar tidak membagikan tanah itu seperti *ghanimah*, namun tanah itu tetap berada di tangan penduduk as-Sawad, lalu beliau mengenakan *jizyah* untuk diri mereka dan juga mengenakan *kharaj* atas hasil bumi tanah mereka itu.⁸⁹

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid*, hlm. 112