

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA  
TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG  
(Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)**



**IAIN PURWOKERTO**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah IAIN Purwokerto  
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:**  
**ROBBITO ACHMAD**  
**NIM. 1617301039**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PURWOKERTO  
2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya:

Nama : ROBBITO ACHMAD  
NIM : 1617301039  
Jenjang : S-1  
Jurusan : Muamalah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG (Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)"** ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila kemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 8 Januari 2021

Saya yang menyatakan,



**ROBBITO ACHMAD**  
NIM.1617301039



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul:

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TEHADAP PRAKTIK SEWA TANAH  
DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
USAHA PERLOMBAAN BURUNG  
(Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)**

Yang disusun oleh **ROBBITO ACHMAD (NIM. 1617301039)** Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto telah diujikan pada hari Kamis tanggal 21 Januari 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Hukum (S.H.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/ Penguji I

Sekretaris Sidang/ Penguji II

Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H.  
NIP. 19750720 200501 1 003

Muhammad Fuad Zain, S.H.I., M.Sv.  
NIDN. 2016088104

Pembimbing/ Penguji III

M. Wildan Humaidi, S.H.I., M.H.  
NIP. 198909292019031021



Purwokerto, 21 Januari 2021  
Dekan Fakultas Syariah

4 Februari 2021

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 7 Januari 2021

Hal : Pengajuan Munaqosyah Skripsi Sdra. Robbito Achmad  
Lampiran : 4 Eksemplar

Kepada Yth.  
Dekan fakultas Syariah IAIN  
Purwokerto  
Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Setelah melaksanakan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi melalui surat ini saya sampaikan bahwa:

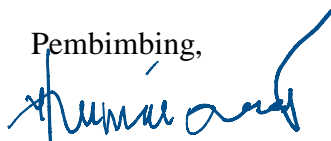
Nama : Robbito Achmad  
NIM : 1617301039  
Jurusan : Muamalah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah  
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG (Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)**

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto untuk dimunaqosyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Demikian atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb*

Pembimbing,



M. Wildan Humaidi, S.H.I.,M.H.  
NIP. 198909292019031021

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH  
DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM  
USAHA PERLOMBAAN BURUNG (Studi Pada Gantangan Kimbara  
Pabuaran Purwokerto Utara)**

**Robbito Achmad  
NIM. 1617301039**

**ABSTRAK**

Ijarah merupakan akad sewa menyewa dalam Islam. Akad ini sering digunakan dalam dunia usaha. Dalam kehidupan yang modern dunia usaha terus berkembang pesat. Seperti sewa tanah dalam usaha perlombaan burung di Pabuaran Purwokerto Utara. Dengan adanya usaha perlombaan burung yang sudah sangat banyak di purwokerto mendorong masyarakat yang memiliki lahan cukup luas untuk disewakan sebagai tambahan penghasilan. Seperti di Pabuaran Purwokerto Utara terdapat sewa tanah dalam usaha perlombaan burung dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB), namun dalam praktiknya tidak sesuai dengan konsep ijarah dalam hukum islam. Karena ujarah dari sewa tanah tersebut berdasarkan biaya wajib pajak tahunan yang masih dapat diubah oleh pemerintah suatu waktu serta kemanfaatan objek sewa yang dijadikan sebagai usaha perlombaan burung tidak sesuai apa yang dicontohkan dalam islam terlebih mengenai sumber alokasi dana untuk hadiah para pemenang lomba, tidak lain merupakan uang pendaftaran peserta.

Penelitian yang penulis lakukan menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yang langsung dilakukan peneliti pada lokasi penelitian guna mengumpulkan data dan informasi serta menggunakan pendekatan sosiologis untuk menganalisa secara akurat mengenai fakta dan fenomena yang saat ini berlaku. Sumber penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sekunder. Sumber primer Penelitian ini dilakukan di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara. Sumber data sekunder diperoleh dari buku-buku, jurnal ilmiah, dan literatur lainnya. Pengumpulan data ini di lakukan dengan cara wawancara, dan dokumentasi, selanjutnya dilakukan analisis menggunakan hukum islam.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan belum memenuhi rukun dan syarat. Karena kemanfaatan tanah yang digunakan sebagai usaha perlombaan burung mengandung unsur maysir pada sumber dana pemberian hadiah yang dilarang dalam hukum islam dan jangka waktu yang tidak ditentukan secara jelas serta tidak ada manajemen solusi oleh *mu'jir* dan *musta'jir* mengenai resiko penurunan atau kenaikan harga pajak suatu wilayah yang suatu saat bisa dilakukan oleh pemerintah sesuai keadaan perekonomian daerah tersebut. Maka hukumnya batal karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat.

**Kata Kunci** : Ijarah (sewa menyewa), PBB, Perlombaan Burung, Hukum Islam.

**MOTTO**

*“Dunia hanyalah permainan maka jangan sampai kita dipertainkan”*



## PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan penuh rasa syukur dan segala ketulusan hati, penulis mempersembahkan karya sederhana ini untuk yang selalu memotivasi dan hidup dalam jiwaku:

1. Kedua Orang Tua dan Kakak Perempuan saya (Bapak Sudarso dan Ibu Nir Septiyati Maratun serta Anita Roikhatul Janah), Terimakasih atas kasih sayang, do'a dan motivasi yang telah di limpahkan kepadaku.
2. Almamaterku, IAIN Purwokerto.
3. Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto.
4. Pembimbing skripsi M. Wildan Humaidi, S.H.I., M.H.
5. Bagi semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan doa dan penyemangat dalam menyelesaikan skripsi ini sampaiselesai. Semoga doa dan penyamangat kalian diberi kenikmatan dalam hidup dan kebahagiaan yang sejati, Amin.

IAIN PURWOKERTO

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam menyusun skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	E s (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)



ع	'ain	.... '....	koma terbalik keatas
غ	Gain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	W
هـ	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal pendek, vokal rangkap dan vokal panjang.

### 1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	<i>Fatḥah</i>	fathah	A
— /	<i>Kasrah</i>	Kasrah	I
— و	<i>Ḍammah</i>	ḍammah	U

## 2. Vokal Rangkap.

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
<i>Fatḥah</i> dan <i>ya'</i>	Ai	a dan i	بينكم	<i>Bainakum</i>
<i>Fatḥah</i> dan <i>Wawu</i>	Au	a dan u	قول	<i>Qaul</i>

## 3. Vokal Panjang.

Maddah atau vocal panjang yang lambing nya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Fathah + alif ditulis ā	Contoh جاهلية ditulis <i>jāhiliyyah</i>
Fathah+ ya' ditulis ā	Contoh تنسى ditulis <i>tansā</i>
Kasrah + ya' mati ditulis ī	Contoh كريم ditulis <i>karīm</i>
Dammah + wawu mati ditulis ū	Contoh فروض ditulis <i>furūd</i>

## C. Ta' Marbūṭah

### 1. Bila dimatikan, ditulis h:

حكمة	Ditulis <i>ḥikmah</i>
جزية	Ditulis <i>jizyah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni‘matullāh</i>
-----------	----------------------------

3. Bila *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

Contoh:

روضة الاطفال	<i>Rauḍah al-aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>Al-Madīnah al-Munawwarah</i>

#### D. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

متعدّدة	Ditulis <i>mutááddidah</i>
عدّة	Ditulis <i>‘iddah</i>

#### E. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

الحكم	Ditulis <i>al-ḥukm</i>
القلم	Ditulis <i>al-qalam</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

السماء	Ditulis <i>as-Samā‘</i>
الطارق	Ditulis <i>aṭ-ṭāriq</i>

## F. Hamzah

Hamzah yang terletak di akhir atau di tengah kalimat ditulis apostrof.

Sedangkan hamzah yang terletak di awal kalimat ditulis alif. Contoh:

شبيء	Ditulis <i>syai'un</i>
تأخذ	Ditulis <i>ta'khuẓu</i>
أمرت	Ditulis <i>umirtu</i>

## G. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازيق : wa innalāha lahuwa khair ar-rāziqin

أهل السنة : ahlussunnah atau ahl as-sunnah

## KATA PENGANTAR



Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua sehingga kita dapat melakukan tugas kita sebagai makhluk yang diciptakan Allah untuk selalu berpikir dan bersyukur atas segala hidup dan kehidupan yang diciptakan-Nya. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada para sahabatnya, *tabi'in*, dan seluruh umat Islam yang senantiasa mengikuti semua ajarannya. Semoga kelak kita mendapatkan syafa'atnya di hari akhir nanti.

Dengan penuh rasa syukur skripsi yang berjudul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG (Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)** dapat terselesaikan dengan lancar. Namun, semua ini tidak terlepas dari dukungan, motivasi serta arahan dari para pihak, untuk itu selayaknya penulis ucapkan terima kasih yang begitu dalam kepada :

1. Bapak Dr. H. Moh. Roqib, M.Ag., Rektor Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Bapak Dr. Supani, M.A., Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Bapak Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H., Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

4. Ibu Dr. Hj. Nita Triana, M.Si., Wakil Dekan II Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Bapak Bani Syarif Maula, L.L.M., M.Ag., Wakil Dekan III Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto sekaligus Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak Agus Sunaryo, M.S.I., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
7. Bapak M. Wildan Humaidi, S.H.I.,M.H., Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini, terima kasih atas bimbingan, arahan, motivasi dan koreksi sehingga skripsi ini terselesaikan dengan baik.
8. Segenap Dosen dan Staff dan Karyawan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
9. Orang tua saya Bapak Sudarso dan Ibu Nir Septiyati Maratun, terima kasih atas limpahan kasih sayang, motivasi serta doa yang tak terhingga dan selalu memberikan yang terbaik, untuk kakak perempuan saya Anita Roikhatul Janah yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi.
10. Teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah 2016 terkhusus HES A 2016, Teman-teman PPL Pengadilan Negeri Banyumas Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2020. Teman-teman KKN Desa Tegalpingen Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Tahun 2019.

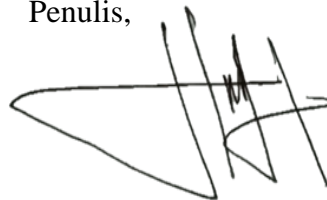
Tiada untaian kata yang lebih indah melainkan rasa syukur dan terimakasihku yang tulus atas segala nikmat. Dan tiada do'a yang lebih romatis untuk ku hantarkan pada kalian orang-orang terbaik dan terkasihku melainkan doaku agar kalian selalu

dalam lindungannya. Dan semoga amal baik dari semua pihak tercatat sebagai amal ibadah yang diridhoi Allah SWT, dan mendapat balasan pahala dari-Nya, Amin.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itulah kritik dan saran yang bersifat membangun sangatlah diharapkan. Teruntuk itu mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Amin.

Purwokerto, 21 Januari 2021

Penulis,



**ROBBITO ACHMAD**  
NIM. 1617301039



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional.....	7
C. Rumusan Masalah .....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian. ....	9
E. Kajian Pustaka.....	9
F. Sistematika Pembahasan .....	15
<b>BAB II. KONSEP UMUM TENTANG IJARAH DAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)</b>	
A. Konsep Ijarah .....	16
1. Pengertian Ijarah .....	16
2. Dasar Hukum Ijarah .....	18
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	21
4. Macam-macam Ijarah .....	26
5. Pembatalan dan Berakhirnya Ijarah .....	29
B. Sewa Menyewa Dalam KUH Perdata.....	31
1. Pengertian Sewa Menyewa .....	31
2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa.....	33
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	33



4. Unsur dan Syarat Perjanjian Sah Menurut KUHPerdota .....	35
5. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	37
C. Konsep Pajak Bumi Dan Bangunan.....	37
1. Pengertian Pajak Bumi Dan Bangunan.....	37
2. Dasar Hukum Pajak Bumi Dan Bangunan.....	39
3. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	39
4. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan.....	41
5. Karakteristik Pajak Bumi dan Bangunan .....	42
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Waktu dan Lokasi Penelitian .....	43
B. Jenis Penelitian.....	43
C. Pendekatan Penelitian .....	44
D. Sumber Data.....	44
1. Data Primer .....	44
2. Data Sekunder .....	45
E. Teknik Pengumpulan Data.....	45
1. Wawancara.....	45
2. Dokumentasi .....	45
F. Teknik Pengambilan Data.....	46
G. Analisis Data .....	46
<b>BAB IV. ANALISIS SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG</b>	
A. Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung .....	48
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	48
2. Sejarah Singkat Usaha Perlombaan Burung .....	48
3. Hal yang mendasari Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung .....	49
B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung .....	52

1. Pelaku Akad .....	54
2. Ijab dan Kabul Dalam Pelaksanaan Sewa Tanah.....	55
3. Ujrah.....	57
4. Objek Akad Pada Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung.....	58

**BAB V. PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	66
B. Saran.....	67

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

Lampiran 2 Dokumentasi Hasil Penelitian

Lampiran 3 Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal

Lampiran 4 Surat keterangan Lulus Ujian Komprehensif

Lampiran 5 Surat Keterangan Lulus BTA PPI

Lampiran 6 Surat Keterangan Lulus KKN

Lampiran 7 Surat Keterangan Lulus PPL

Lampiran 8 Surat Keterangan Lulus Aplikom

Lampiran 9 Surat Keterangan Lulus Bahasa Arab

Lampiran 10 Surat Keterangan Lulus Bahasa Inggris

Lampiran 11 Bukti Bimbingan Skripsi

Lampiran 12 Daftar Riwayat Hidup



**IAIN PURWOKERTO**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain. Ketika salah satu membutuhkan dan tidak memiliki apa yang ia butuhkan, maka yang lain bisa membantu untuk memenuhinya. Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri ia harus bermasyarakat dengan orang lain.<sup>1</sup> Islam sebagai agama yang realistis, artinya hukum islam tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap perkara yang dihalal dan diharamkannya, juga tidak mengabaikan realitas dalam setiap peraturan dan hukum yang ditetapkannya, baik individu, keluarga, masyarakat, negara maupun umat manusia.<sup>2</sup>

Salah satu sifat sosial manusia dalam muamalah adalah sewa menyewa. Dalam kegiatan muamalah, sewa menyewa tidak hanya bentuk transaksi namun terdapat unsur tolong-menolong antar manusia. Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan atau manfaat dari suatu barang, selama suatu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.<sup>3</sup> Islam adalah agama yang mudah atau tidak menyulitkan yang meliputi segala aspek kehidupan termasuk masalah jual beli dan sewa menyewa.

Syariat islam telah memberikan pokok-pokok aturan di dalam melaksanakan hubungan kerja yang baik, saling tolong-menolong, saling menguntungkan dan tanpa merugikan antara yang satu dengan lainnya. Dengan demikian maka akad sewa tanah dalam hal ini adalah berkaitan dengan biaya sewa dan jangka waktu serta kemanfaatan untuk suatu usah harus berdasarkan atas saling rela antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi, tidak

---

<sup>1</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam cet.37* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004), hlm. 278.

<sup>2</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghaila Indonesia, 2012), hlm. 3.

<sup>3</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Pramita, 2008), hlm. 381.

diperkenankan adanya unsur pemaksaan, penipuan dan tidak bertentangan dengan nilai keadilan serta aturan yang ada dalam hukum islam.

Sewa menyewa disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an seperti yang disebutkan dalam surat Al- Talaq ayat 6 yang berbunyi:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمُ  
فَسَتْرَضِعُوا لَهَا أُخْرَىٰ

“...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”.<sup>4</sup>

Fikih muamalah adalah fikih yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan, misalnya dalam persoalan jual beli, utang piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah dan sewa menyewa.<sup>5</sup> Bentuk muamalah yang sering digunakan masyarakat dalam berbisnis adalah *ijārah*. Menurut istilah umum *ijārah* dinamakan sewa menyewa. Dalam kegiatan sewa menyewa harus ada kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak untuk menjalankan akad sewa menyewa.

Dalam fikih muamalah kegiatan sewa menyewa termasuk bagian *al-mu'amalat al-maliyyah* yaitu dalam aktifitas kegiatannya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (akad) tertentu. Karena dalam kegiatan tersebut terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam melaksanakannya. Menurut jumhur ulama rukun *ijārah* ada empat yakni: *aqid* (orang yang berakad), *shigat* (ijab dan kabul), *ujrah* dan manfaat. Adapun syarat-syaratnya adalah orang yang berakad harus balig, kedua pihak yang berakad harus saling rela, manfaat objek harus jelas, objek tidak cacat dan objek sewa tidaklah sesuatu yang diharamkan oleh syara.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Tim penerjemah Kementerian Agama RI, *al-Qur'an Tajwid dan Terjemah* (Jakarta: Ziyad Books, 2009), hlm. 559

<sup>5</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syari'ah: Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 5.

<sup>6</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)* (Jakarta: Rajawali Press, 2003), hlm. 227.

Pada sistem ekonomi islam, Al-Qur`an, Al-Hadits menjadi landasan bagi setiap kegiatan (kerangka kerja) yang dilakukan, di mana kedua kerangka kerja yang dijabarkan oleh Al-Qur`an dan Al-Hadits tersebut dalam dua bagian: bagian pertama, berkaitan dengan tujuan yang dicanangkan islam kepada muslim, sementara bagian yang kedua berkenan dengan seperangkat ukuran yang digariskan oleh islam untuk mencapai tujuan tersebut, kedermawanan, kebijakan dan kemakmuran demi keberhasilan di dunia dan akhirat.<sup>7</sup> Untuk mencapai tujuan tersebut syari`at islam telah memberikan pokok-pokok aturan didalam melaksanakan hubungan pekerjaan atau aktivitas ekonomi untuk memenuhi kebutuhan manusia seperti saling tolong-menolong, saling menguntungkan dan tidak merugikan satu dengan yang lainnya.

*Ijārah* adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan suatu harta atau barang untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan waktu tertentu. Dengan adanya hubungan sewa menyewa maka kedua belah pihak telah terikat dalam suatu perjanjian. Transaksi dengan menggunakan akad *ijārah* banyak sekali berkembang di dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Akad *ijārah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Tujuan akad *ijārah* dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang sedangkan dari pihak pemilik bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari biaya sewa.

Kebanyakan aktivitas ekonomi manusia tergantung secara langsung pada tanah. Islam memandang tanah sebagai salah satu faktor produksi yang terpenting. Tanah diperlukan oleh manusia baik sebagai tempat tinggal maupun untuk mencari nafkah dengan cara menggarapnya.<sup>8</sup> Adapun dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada orang lain dengan menggunakan akad *ijārah* sebagai salah satu bentuk kerjasama dalam penukaran manfaat atau jasa. Dasar

---

<sup>7</sup> Aprilya Erly Noviantoro, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewan Menyewa Penggarapan Lahan Pertanian Di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal”, *Skripsi* (Semarang: UIN WALISONGO Semarang, 2018), hlm. 6.

<sup>8</sup> Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: PRENADAMEDIA Group, 2012), hlm. 161- 163.

hukum yang menjadi landasan akad *ijārah* adalah al-Qur'an, al-Hadis dan ijtima para ulama. Di samping itu banyak yang bisa dijadikan legitimasi yuridis dari akad ini, dengan pertimbangan-pertimbangan rasional dan pertimbangan historis akad ini telah berkembang sesuai perkembangan jaman dan pola pikir.

Dalam kehidupan yang modern dunia usaha terus berkembang pesat. Seperti sewa tanah di Pabuaran Purwokerto Utara sebagai usaha perlombaan burung. Untuk membuka usaha perlombaan burung mau tidak mau harus memiliki tempat yang diusahakan tidak berpindah-pindah, setidaknya dalam waktu satu sampai dua tahun. Tempat perlombaan bisa berdiri di atas lahan milik sendiri atau menyewa atau bekerja sama dengan perusahaan yang tempat usahanya memiliki halaman yang cukup luas. Seperti memanfaatkan halaman restoran, tempat wisata dan sebagainya.

Dengan adanya usaha perlombaan burung yang sudah sangat banyak di purwokerto mendorong masyarakat yang memiliki lahan cukup luas untuk disewakan sebagai tambahan penghasilan. Seperti di Pabuaran Purwokerto Utara terdapat sewa tanah dalam usaha perlombaan burung dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB). Biaya sewa tanah berdasarkan pajak bumi dan bangunan yang dikenakan sebesar Rp 276.000.00.<sup>9</sup> Dalam perjanjian sewa tanah bagaimana biaya jika pajak tanah tersebut mengalami kenaikan atau penurunan dikemudian hari yang dapat dilakukan oleh pemerintah, karena pada prinsipnya harga pajak bumi dan bangunan (PBB) dapat berubah sesuai perkembangan prekonomian suatu daerah. Di atas tanah yang pajaknya dibayarkan oleh penyewa juga terdapat tumbuhan dan bangunan yang ditempati pemilik sewa. Apakah penyewa juga berhak terhadap kemanfaatan bangunan yang ditempati pemilik sewa dan semua yang ada di atas tanah?. Hal tersebut bisa menimbulkan perselisihan di antara kedua belah pihak, karena sistem sewanya digantungkan dengan kebijakan pemerintah terkait dengan besaran biaya pajak bumi dan bangunan. Terlebih pandangan hukum mengenai boleh dan tidaknya perlombaan burung masih menjadi perdebatan.

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Rasmini Pemilik Tanah, tanggal 4 Februari 2020, Pukul 10:15 WIB.

Seperti dalam hadis dari Abu Hurairah radhiallahu, anhu, Rasulullah Shallallahu, alaihi Wasallam bersabda:

عَنْ لَا سَبَقَ إِلَّا فِي نَصَلٍ أَوْ خَفٍّ أَوْ حَافِرٍ<sup>10</sup>

“Tidak ada perlombaan berhadiah, kecuali lomba memanah, berkuda, atau menunggang unta”. (HR. Tirmidzi no. 1700, Abu Daud no. 2574, Ibnu Hibban no. 4690, disahihkan Al Albani dalam Sahih At Tirmidzi).<sup>11</sup>

Berkaitan dengan hadis tersebut menurut imam asy-Syafi’i hukum asal *musābaqah* atau perlombaan diperbolehkan. Berkaitan dengan hukum hadiah yang diberikan, asalkan seluruh hadiah tersebut berasal dari panitia dan bukan dari peserta lomba.<sup>12</sup> Namun pada kenyataannya perlombaan burung di Gantagan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara para pemenang mendapatkan hadiah berupa trophy dan uang sebesar Rp 200.000.00 tidak lain dari uang pendaftaran. Sebelum perlombaan dimulai para pemilik burung diharuskan membayar uang pendaftaran sebesar Rp 20.000.00 untuk satu jenis burung yang dibawa. Penghargaan tersebut didapatkan tidak lain dari uang pendaftaran para peserta lomba bukan dari pihak sponsor atau pemerintah.<sup>13</sup>

Berkaitan dengan sumber dana pemberian hadiah perlu diperhatikan agar perlombaan terhindar dari unsur maysir yaitu apabila salah seorang pihak yang berlomba menang dia memperoleh hadiah sedangkan dia kalah maka dia kehilangan hadiah itu. Apakah unsur hadiah dari usaha perlombaan menjadikan status akad *ijārah* dalam sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) tersebut menjadi rusak dan tidak diperbolehkan ataukah tidak menjadi penghalang sama sekali terhadap akad sewa tersebut. Maka disinilah peran hukum islam khususnya dalam bidang muamalah untuk meninjau terkait

<sup>10</sup> Ibnu Hajar al-Ats Qalami, *Bulugh al-Maram min Adillat al-Ahkam* (Mesir: al-Tamaddin al-Shinal, 133H), hlm. 237.

<sup>11</sup> M. Nasib Ar-Rifa’i, *Tafsir Al-Aliyyu Al-qadir Li Ikhtisari Tafsir Ibnu Ktsir*, diterjemahkan oleh Syaihabuddin, *Ringkasan Tafsir Ibnu Ktsir, Jilid I* (Jakarta: Gema Isnaini Press, 1999), hlm. 54.

<sup>12</sup> Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 30.

<sup>13</sup> Wawancara dengan Hakim Pemilik Gantagan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, tanggal 2 Februari 2020.



permasalahan ekonomi pada jaman moderen seperti sekarang ini yang sering dianggap biasa saja.

Dalam salah satu rukun dan syarat sewa menyewa yaitu kemanfaatan barang atau jasa yang disewakan tidak haram dan jangka waktu pemanfaatan ditentukan dengan jelas. Dalam pandangan Taqiyuddin Abi Bakar ibn Muhammad, karena objek akad adalah sesuatu yang abstrak yaitu manfaat dan akad terhadap suatu yang abstrak jelas mengandung *gharar*. Oleh karena itu legalitas akad *ijārah* haruslah didasarkan pada pertimbangan dharurat yaitu realitas sosial empirislah yang mengharuskan perlunya akad ini.<sup>14</sup> Jadi sewa menyewa apapun harus diketahui segalanya dengan pasti. Sewa menyewa adalah hal yang lumrah terjadi di berbagai daerah dengan ketentuan yang sudah biasa terjadi, pada masing-masing daerah tentu saja berbeda-beda namun kebiasaan tersebut tidak jarang terhindar dari perselisihan. Di sinilah peran hukum islam sebagai pegangan dari berbagai kemaslahatan.

Dari permasalahan-pemmasalahan muamalah tersebut perlu diperhatikan apakah sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam usaha perlombaan burung diperbolehkan. Palsalnya dari hadis di atas sangatlah jelas bahwa tidak ada perlombaan berhadiah kecuali memanah, berkuda dan menunggang unta. Dengan adanya unsur *musābaqah* yang tidak masuk dalam ketentuan hadis di atas, bagaimana status akad ijarah dalam sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) apakah akad tersebut menjadi rusak. Pada prinsipnya sewa menyewa dan bermuamalah haruslah sesuai dengan ketentuan hukum islam dan mengandung nilai keadilan, kejelasan serta kemanfaatan yang diperbolehkan oleh syariat. Jadi seharusnya dalam bermuamalah haruslah dilandasi prinsip tersebut. Berdasarkan survei pertama terhadap sewa menyewa tersebut, penulis baru kali ini menjumpai sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam usaha perlombaan burung. Dan penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam terhadap sewa tanah tersebut.

---

<sup>14</sup> Ridwan, *Fiqih Perburuhan* (Yogyakarta: Centra Grafindo, 2007), hlm. 46.

Selanjutnya penulis melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung (Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)”**.

## **B. Definisi Oprasional**

Agar tidak terjadi kesalah pahaman dalam pengertian judul penelitian ini maka penulis perlu memberikan penegasan istilah dari istilah-istilah yang digunakan dalam judul penelitian ini:

### **1. Sewa Menyewa**

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.<sup>15</sup> Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, sewa menyewa atau *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>16</sup>

### **2. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)**

Pajak tanah adalah pajak yang dipungut karena adanya keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Pajak tanah juga masuk dalam pajak bumi dan bangunan karena objeknya adalah bumi dan bangunan. Menurut Herry Purwono Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan

---

<sup>15</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 70.

<sup>16</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018, hlm. 87.

hak atas bumi dan perolehan manfaat atas bumi dan kepemilikan, penguasa dan perolehan manfaat atas bangunan.<sup>17</sup>

### 3. Perlombaan Burung

Perlombaan adalah suatu bentuk kegiatan yang dilakukan untuk kemenangan dimana masing-masing orang terlibat dalam perlombaan itu berusaha untuk lebih unggul dengan cara mengatasi waktu, jarak, beban dan penguasaan gerak atau tata cara gerak tertentu dengan sebaik mungkin. Jadi perlombaan burung adalah suatu perlombaan burung berkicau dari semua jenis burung untuk di nilai dari suara burung yang dikonteskan. Kategori penilaian yaitu yang pertama dari lamanya durasi burung berkicau, irama lagu yang dibawakan oleh burung, gaya dan volume saat burung dikonteskan.<sup>18</sup>

### 4. Gantangan

Gantangan merupakan istilah yang digunakan oleh kicau mania untuk penyebutan ketika mengikuti kegiatan perlombaan burung. Gantangan berasal dari kata gantang yang berarti lokasi perlombaan burung.<sup>19</sup>Jadi gantangan merupakan tempat di mana para pecinta burung melombakan burungnya dengan cara menggantung kandang burung secara berderet dengan peserta lomba yang lain agar burung saling bersuara karena melihat burung yang lain bersuara.

## C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, peneliti merumuskan permasalahan skripsi ini pada pokok permasalahan. Ada beberapa pokok masalah yang menjadi fokus dan titik pembahasan pada skripsi ini sebagai berikut:

---

<sup>17</sup> Putri Kemala Dewi Lubis, “Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan”, *Jurnal Akuntansi Keuangan & Perpajakan Indonesia*, Vol. 6, No. 01, April 2018, hlm. 81.

<sup>18</sup> Aditya Nugroho, dan Wahyu Andhyka Kusuma, “Sistem Informasi Geografis Pemetaan Lokasi Bird Contest Kota Malang Bebas Android”, *Jurnal SISTEMASI*, Vol. 7, No. 3, September 2018, hlm. 213.

<sup>19</sup> Khoirul Mafaja, dan Fadly Husain, “Kelompok Kicau Mania, Kontes Burung dan Kesadaran Konservasi Burung Kicau Di Kabupaten Blora”, *Jurnal Solidarity*, Vol. 8, No.1, Januari 2019, hlm. 605.

1. Bagaimana praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung di Pabuaran Purwokerto Utara?
2. Bagaimana tinjauan hukum islam terhadap praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung di Pabuaran Purwokerto Utara?

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam usaha perlombaan burung.
- b. Untuk mengetahui hukum dari praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam usaha perlombaan burung menurut hukum islam.

##### 2. Manfaat Penelitian

###### a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk membangun, memperkuat dan menyempurnakan teori yang telah ada dan memberikan kontribusi terhadap ilmu hukum ekonomi syariah.

###### b. Manfaat Praktis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis dan pembaca tentang praktik sewa menyewa dan dapat menerapkan transaksi muamalah yang sesuai menurut ketentuan hukum islam.

#### **E. Kajian Pustaka**

Dalam kajian pustaka ini penulis menggunakan karya-karya ilmiah berupa buku, jurnal maupun karya-karya ilmiah lainnya. Seperti buku milik Mardani dalam bukunya *Fiqh Ekonomi Syariah* menjelaskan mengenai pengertian *ijārah*. Menurutnya, *ijārah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau *ijārah* adalah

transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.<sup>20</sup>

Jurnal milik Lolyta dari Universitas Islam Riau yang berjudul “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah” dalam jurnal ini membahas tentang perbedaan pendapat para ulama mengenai penyewaan tanah. Menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak dibolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama membolehkan penyewaan tanah. Sewa menyewa tanah boleh saja tetapi dengan cara Muzara’ah. Karena dengan cara Muzara’ah penyewa dan pemilik tanah dapat bersekutu dengan hasil tanah tersebut, sedikit ataupun banyak. Jadi tidak ada yang dirugikan antara kedua belah pihak dan dapat menempati konsep keadilan. Menurut Ibnu Hazm penyewaan tanah tidak boleh dalam bentuk apapun, baik untuk pertanian, bangunan atau untuk sesuatu yang lain, demikian juga dari segi waktu. Baik untuk jangka pendek maupun jangka panjang, dan juga tidak boleh menyewakan dengan uang dinar maupun dirham dan lainnya. Jika ada bangunan pada tanah itu banyak ataupun sedikit, bangunan tersebut boleh disewakan dan tanah itu ikut pada bangunan tetapi tidak masuk dalam penyewaan sama sekali.<sup>21</sup> Jadi penyewaan tanah secara mutlak menurut Ibnu Hazm itu dilarang.

Jurnal milik Yuli Prasetyo Adhi dari Universitas Negeri Semarang yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha” dalam jurnal ini membahas tentang masyarakat kelurahan sekaran memanfaatkan tanah yang dimilikinya tidak lagi untuk pertanian melainkan dimanfaatkan dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada orang lain untuk digunakan sebagai tempat usaha. Hal tersebut diakibatkan hadirnya Universitas Negeri Semarang di tengah-tengah Kelurahan Sekaran. Perjanjian sewa tanah antara pemilik tanah dengan penyewa tanah tidak luput dari permasalahan yang timbul dalam pelaksanaannya maupun keberlangsungan perjanjian tersebut. Diantaranya adalah tidak adanya perjanjian tertulis sehingga masing-masing pihak tidak mengetahui hak dan

---

<sup>20</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari’ah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 245.

<sup>21</sup> Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. XIV No. 1 November 2014, hlm. 125-135

kewajibannya. Selain itu terdapat hambatan karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak. Cara yang ditempuh untuk menyelesaikan permasalahan ini yaitu dengan penyelesaian non litigasi atau diluar pengadilan. Dengan negosiasi dan musyawarah mufakat kedua belah pihak agar tidak ada yang dirugikan dari salah satu pihak.<sup>22</sup>

Selanjutnya penulis juga menelaah beberapa karya tulis berupa skripsi milik Dwi Laila Zulfa yang berjudul “Sewa Menyewa Sawah Uyudan Dalam Perspektif Hukum Islam Di Desa Banjarkulon Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara” skripsi tersebut membahas tentang sewa uyudan. Sewa sawah uyudan sebenarnya sama dengan sewa menyewa lahan atau tanah. Dalam sewa menyewa sawah ini setiap kali panen atau yang disebut satu uyud harga sewanya berbeda-beda. Dan semakin lama sawah yang disewakan maka harganya semakin menurun. Harga peruyudnya tidak sama, tetapi semakin lama semakin menurun. Yang dimaksud dengan satu uyud yaitu dari masa lahan diolah kemudian ditanami sampai panen. Dalam sewa menyewa sawah uyudan tersebut tidak berpedoman pada jangka waktu seperti sewa menyewa pada biasanya. Tetapi berpedoman pada berapa kali panen pada perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak. Mengenai jangka waktu atau jeda kalau tidak ditanami tidak termasuk dihitung pada lamanya sewa, yang dihitung hanya berapa kali panen saja. Muncullah permasalahan mengenai harga sewa menyewa sawah yang tidak sama atau semakin turun dari harga uyudan yang pertama ke uyudan berikutnya.<sup>23</sup>

Kedua skripsi karya milik Nadya Almira yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Di Sunday Morning di Komplek GOR satria Purwokerto” skripsi tersebut membahas mengenai praktik sewa menyewa lapak pedagang di gor satria Purwokerto. Dalam sewa menyewa para pedagang menempati tempat secara bebas dijalan dan wajib menyetorkan uang

---

<sup>22</sup> Yuli Prasetyo Adhi, “Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha”, *Pandecta*, Volume 5, Nomor 2. Juli 2010, hlm. 174.

<sup>23</sup> Dwi Laila Zulfa, “Sewa Menyewa Sawah Uyudan Dalam Perspektif Hukum Islam Di Desa Banjarkulon Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara”, *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019).

sewa ke Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Banyumas tetapi pada akad sewa menyewa tersebut pedagang tidak bertemu langsung melainkan hanya menanyakan kepemilikan lapak apakah sudah disewa atau belum kepada tukang parkir disekitarnya. Sedangkan dalam akad sewa menyewa harus ada perjanjian antara pengelola dengan penyewa secara langsung demi keabsahan akad tersebut supaya tidak menimbulkan perselisihan. Munculah permasalahan akad dalam sewa menyewa lapak tersebut.<sup>24</sup>

Ketiga skripsi karya milik Rizki Nur Chamami yang berjudul “Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal” skripsi tersebut membahas mengenai sewa menyewa di mana yang menjadi obyek sewa menyewa adalah bangunan di atas tanah milik negara. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan atas kepentingan individu yang menyewakan tanpa ada izin dari pihak yang berwenang. Pemanfaatan tanah tersebut berupa bangunan yang digunakan sebagai warung oleh penyewa. Kompensasi dari sewa menyewa warung tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi.<sup>25</sup> Kompensasi dari sewa tersebutlah yang menjadi inti permasalahan yang diangkat oleh penulis karena uang kompensasi masuk kantong pribadi serta tanpa izin pihak yang berwenang yaitu pemerintah daerah.

Keempat skripsi karya milik Rendi Aditia yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen” skripsi tersebut membahas mengenai sewa menyewa tanah untuk lahan pertanian di mana dalam kasus ini penyewa tidak langsung membayar biaya sewa tetapi pembayaran dilakukan ketika ladang pertanian tersebut panen, namun sering kali tanah tersebut tidak menghasilkan atau gagal panen maka penyewa tidak bisa membayar sewa tanah tersebut dan pemilik tanah akan dirugikan. Hal tersebut yang mendasari permasalahan dalam skripsi Rendi Aditia.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Nadya Almira, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Di Sunday Morning Gor Satria Purwokerto”, *Skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019).

<sup>25</sup> Rizki Nur Chamami, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal”, *Skripsi* (Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2016).

<sup>26</sup> Rendi Aditia, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen”, *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018).

Tabel Penelitian Terdahulu

Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
Lolyta	Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah	Sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Dalam jurnal ini membahas tentang perbedaan pendapat para ulama mengenai penyewaan tanah. Menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak dibolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama membolehkan penyewaan tanah.
Yuli Prasetyo Adhi	Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha	Sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Dalam jurnal ini membahas tentang sewa tanah sebagai usaha tanpa adanya perjanjian tertulis antara kedua belah pihak.
Dwi Laila Zulfa	Sewa Menyewa Sawah Uyudan Dalam Perspektif Hukum Islam Di Desa Banjarkulon Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara	Sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Dalam sewa menyewa ini setiap kali panen atau yang disebut satu <i>uyud</i> harga sewanya berbeda-beda. Dan semakin lama sawah yang disewakan maka harganya semakin menurun.
Nadya Almira	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Di Sunday Morning di Komplek GOR satria Purwokerto	Sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Dalam sewa menyewa para pedagang menempati tempat secara bebas di jalan dan wajib menyetorkan uang sewa ke Dinas Perhubungan Pemerintah Kabupaten Banyumas tetapi pada akad sewa menyewa tersebut pedagang



			tidak bertemu langsung melainkan hanya menanyakan kepemilikan lapak apakah sudah disewa atau belum kepada tukang parkir disekitarnya.
Rizki Nur Chamami	Tinjauan Hukum Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal	Sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan atas kepentingan individu yang menyewakan tanpa ada izin dari pihak yang berwenang. Pemanfaatan tanah tersebut berupa bangunan yang digunakan sebagai warung oleh penyewa. Kompensasi dari sewa menyewa warung tersebut digunakan untuk kepentingan pribadi
Rendi Aditia	Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen	Sama-sama membahas tentang sewa menyewa.	Dalam penelitian ini penyewa tidak langsung membayar biaya sewa tetapi pembayaran dilakukan ketika ladang pertanian tersebut panen

Dengan adanya kajian pustaka tersebut jelas menjadi pembeda dengan penelitian yang penulis lakukan dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Usaha Pelombaan Burung”. Dalam penelitian ini, penulis meninjau tentang sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung dengan tinjauan hukum islam. Maka dapat disimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan penulis belum ada yang mengkajinya.

## F. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dalam penyusunan skripsi ini terbagi atas lima bab, masing-masing bab membahas permasalahan yang diuraikan menjadi beberapa sub bab. Untuk mendapat gambaran yang jelas dalam pembahasan, sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, memuat berbagai hal yang merupakan landasan teori dari bab-bab berikutnya. Hal-hal yang penulis kemukakan meliputi pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam-macam *ijārah*. Sewa menyewa dalam KUHPdata serta pengertian pajak bumi dan bangunan (PBB) dan dasar hukum pajak bumi dan bangunan (PBB).

Bab ketiga, memuat uraian mengenai metode penelitian yang meliputi waktu dan lokasi penelitian, jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengambilan data dan analisis data.

Bab keempat, memuat data dan analisis data tentang praktik sewa menyewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan sebagai usaha perlombaan burung.

Bab kelima, memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pokok permasalahan yang ada, berupa kesimpulan dan saran-saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian selanjutnya.

## BAB II

### KONSEP UMUM TENTANG IJARAH DAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)

#### A. Pengertian Ijarah Secara Umum

##### 1. Pengertian Ijarah

*Ijārah* merupakan salah satu akad *mu'awadhah* yaitu transaksi yang bertujuan mendapatkan keuntungan atau manfaat material. Akad *ijārah* termasuk akad bernama (*al-uqud al-musamma*), yaitu akad yang batasan-batasannya ditentukan dalam al-Qur'an dan al-Hadits. Sementara kebalikannya adalah akad tidak bernama (*al-uqud ghair al-musamma*), yaitu akad-akad baru yang kriterianya dan ketentuannya tidak ditentukan secara langsung dalam al-Qur'an dan al-Hadits, seperti akad mengenai bermalam disebuah hotel dengan fasilitas makan, minum, antar jemput kendaraan dan sejenisnya. Kata ijarah dipahami dalam dua dimensi kehidupan. *Ijārah* dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa (*mu'jir*) dan yang pihak lain berkedudukan sebagai pengguna/penerima manfaat barang/jasa (*musta'jir*). Oleh karena itu makna *ijārah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan, perilaku dan upah atas pekerjaan yang diperbuat tersebut.<sup>27</sup>

Secara lughawi sewa menyewa atau *ijārah* berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran *upah* (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Maksud dari manfaat tersebut adalah sebuah benda yang memiliki nilai guna, dan setelah digunakan benda dari barang tersebut masih utuh. Maka tidak boleh menyewakan suatu benda yang setelah digunakan nilai guna dari benda tersebut habis.<sup>28</sup> *Ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang secara

---

<sup>27</sup> Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah Dalam Fiqih Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", *At-Tamwil, Kajian Ekonomi Syariah*, Vol. 1, No. 1, Maret 2019, hlm. 22.

<sup>28</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 180.

bahasa berarti imbalan (*al-iwad*). Dengan kata lain *ijārah* merupakan jual beli manfaat untuk mendapatkan imbalan.<sup>29</sup>

Sebagian ulama mengartikan *ijarah* sebagai upah, sementara sebagian yang lain menyebutnya dengan sewa menyewa. Sedangkan *ijārah* menurut syara ada beberapa definisi yang dikemukakan oleh para ulama:<sup>30</sup>

a. Menurut Shafi'iyah *ijarah* ialah:

تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ مُشْتَرُوطٍ مَخْصُوصٍ

“Memilikan manfaat dengan adanya imbalan berdasarkan syarat-syarat tertentu”.

b. Menurut Hanafiyah *ijarah* ialah:

عَقْدٌ يُغْنِي تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمَسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dengan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.

c. Menurut Malikiyah *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنفَعَةٍ الْأَدْمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْفُوعَاتِ

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan sebagian yang dapat dipindahkan”.

d. Menurut Shaikh Shihab al-Din dan Shaikh Umairah *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَلْبًا لِلْبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.

Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>31</sup> Ash-Shiddieqy mengatakan bahwa *ijārah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual

<sup>29</sup> Burhanudin, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPF, 2009), hlm. 94.

<sup>30</sup> Firman Setiawan, “Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah”, *DINAR*, Vol. 1, No. 2, Januari 2015, hlm. 108.

<sup>31</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 115.

manfaat.<sup>32</sup> Sedangkan menurut Zuhaily sewa menyewa (*ijārah*) adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak pemilik atas barang.<sup>33</sup> Kemudian menurut Amir Syarifuddin *ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.<sup>34</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, sewa menyewa atau *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>35</sup>

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa *ijārah* adalah akad atas manfaat yang dibolehkan dengan *iwadd* tertentu. Dalam bahasa Indonesia, *ijārah* dikenal dengan istilah sewa menyewa atau upah mengupah. adalah akad pengalihan atas manfaat suatu barang tanpa adanya pemindahan hak milik. Apabila manfaat dari benda yang disewakan tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu dan penjelasan objek kerja dalam penyewaan para pekerja.<sup>36</sup>

## 2. Dasar Hukum Ijarah

Jumhur ulama fikih menyariatkan dalam Islam bahwa *ijārah* dalam bentuk sewa menyewa atau upah mengupah diperbolehkan asalkan sesuai

---

<sup>32</sup> Teungku Muhammad Hasbi ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Pustaka Rizqi Putra, 1997), hlm. 94.

<sup>33</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* (Jakarta: Gema Insani, 2011), jilid 5, hlm. 391.

<sup>34</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 277.

<sup>35</sup> Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*, Vol. XIV, No. 1, Juni 2018, hlm. 87.

<sup>36</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, hlm. 391.

dengan aturan-aturan yang ditetapkan dalam syara, seperti dalam al-Quran, al-Hadits dan Ijma Ulama.

a. Al-Qur'an surat al-Talaq ayat 6 :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ  
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ  
فَأَتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۖ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضُوا لَهُنَّ أُخْرَىٰ

...“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, 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...”<sup>37</sup>

Al-Qur'an surat al-Qasas ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِن خَيْرٌ مِّنْ أَسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“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".<sup>38</sup>

Al-Qur'an az-Zukhruf ayat 32 :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسِمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

...”Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka

<sup>37</sup> Tim penerjemah Kementerian Agama RI, *al-Qur'an Tajwid dan Terjemah* (Jakarta: Ziyad Books, 2009), hlm. 559

<sup>38</sup> Tim penerjemah Kementerian Agama RI, *al-Qur'an*, hlm. 388.

*... dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan... ”.*<sup>39</sup>

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan ijarah itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja. Sedangkan dipihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Maka dengan adanya akad ijarah kedua belah pihak dapat saling menguntungkan dan kedua belah pihak mendapatkan manfaat.

#### b. Hadits Nabi

عَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ قَالَ: إِخْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْلَى الَّذِي خَجَمَهُ أَجْرُهُ وَلَوْ كَانَ حَرَامًا أَمْ يُعْطِيهِ  
(رواه البخاري)

*“Dari Ibnu Abbas ia berkata: Rasulullah saw pernah berbekam dan memberikan kepada yang membekamnya itu upah dan sekiranya haram nischahnya ia tidak memberikannya”.*<sup>40</sup>

عَنِ ابْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْوَجَرَ قَبْلَ يَبَسِ عَرْفَتِهِ  
(رواه ابن ماجه)

*“Dari Ibnu Umar ia berkata: telah bersabda Rasulullah saw: “Berikanlah kepada seorang buruh upahnya sebelum kering peluhnya”.*<sup>41</sup>

#### c. Ijma Ulama

Ijma dalam pelaksanaan sewa menyewa ini telah dijelaskan oleh ulama zaman sahabat. Bahwasannya *ijarah* diperbolehkan, hal tersebut didasarkan pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti kebutuhan akan barang. Ketika jual beli diperbolehkan pula karena pada

<sup>39</sup> Tim penerjemah Kementerian Agama RI, *al-Qur'an*, hlm. 491.

<sup>40</sup> Al-Hafid Zaki al-Din abd. A'zim al-Mundziri, *Ringkasan Shafif Muslim Terj. Syinqithy Djamaluddin, H.M. Mochtar Zoeni* (Beirut: Mizan, 2002), hlm. 567.

<sup>41</sup> Ibnu Hajar al-Asqalany, al-Hafidz, *fath al-bari juz 5, Tej A. Hasan* (Bandung: CV Diponegoro Cet XV), hlm. 459.

dasarnya *ijārah* juga merupakan akad jual beli, namun dengan objek manfaat/jasa.<sup>42</sup>

Dari kesepakatan para ulama tersebut dapat dipahami bahwa kesepakatan tersebut mengandung makna diperbolehkan sewa menyewa karena kemanfaatannya yang sangat bermanfaat untuk kemaslahatan umat manusia. Semua barang yang kemanfaatannya dapat dinikmati dengan baik oleh manusia tanpa mengurangi substansi dari barang tersebut maka barang tersebut boleh disewakan. Semua umat bersepakat tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan (*ijma*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>43</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

*Ijārah* merupakan akad yang memiliki persamaan dengan jual beli, karena secara garis besar didalamnya mengandung makna pertukaran harta dengan harta namun *ijārah* lebih spesifik kedalam jual beli manfaat karena tidak ada pemindahan hak kepemilikan atas barang. Oleh karena itu dalam masalah rukun dan syarat, *ijārah* memiliki rukun dan syarat yang berdekatan dengan jual beli. Rukun inilah yang membentuk sebuah perbuatan. Menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat yaitu:<sup>44</sup>

#### a. *Aqidain* (Dua orang yang berakad)

*Aqidain* yaitu dua orang yang berakad disebut *mu'jir* (pengupah/menyewakan) dan *musta'jir* (upah/penyewa). Menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali disyaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu orang yang belum atau tidak berakal seperti anak kecil dan orang gila maka *ijārahnya* tidak sah. Akan tetapi menurut ulama Malikiyah dan Hanafiyah berpendapat kedua orang yang berakad itu tidak harus

<sup>42</sup> Abdullah bin Abdurrahman Ali Basan, *Syarah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim* (Jakarta: Darul Falah, 2002), hlm. 691.

<sup>43</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 117.

<sup>44</sup> Firman Setiawan, "Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah", *DINAR*, Vol. 1, No. 2, Januari 2015, hlm. 111.



mencapai usia balig. Maka dari itu anak yang baru mumayiz pun boleh melakukan akad, *ijārah* hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

b. *Shighat*

*Shighat* yaitu ijab dan kabul. *Ijārah* harus dilakukan dengan rela sama rela. Jadi ijab dan kabul merupakan pernyataan kehendak dan penerima pernyataan kehendak. Dalam pelaksanaan akad tidak boleh bertentangan dengan syara karena mengakibatkan tidak sahnya perikatan dalam hukum islam.

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum, adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.<sup>45</sup>

c. Manfaat

Manfaat yang diterima oleh penyewa. Jika akadnya berupa sewa barang, maka manfaatnya berarti nilai guna dari barang tersebut dan jika akadnya adalah sewa jasa/upah mengupah maka yang dimaksud manfaat adalah pekerjaan yang diberikan oleh pemberi jasa.

Manfaat yang dijadikan objek *ijārah* harus diketahui dengan pasti mulai dari sifat, bentuk, tempat, hingga waktu. Manfaat dimaksud bersifat mubah, karena tidak boleh menyewakan barang yang manfaatnya untuk kegiatan yang dilarang oleh *syara'* misalnya menyewakan tempat untuk perjudian atau pelacuran dan lain-lain.<sup>46</sup>

d. *Ujrah*

*Ujrah* atau biaya sewa sebagai ganti dari manfaat yang diterima oleh penyewa atau upah yang diberikan oleh penerima jasa kepada pemberi jasa. *Ujrah* atau sewa disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa atau upah-mengupah.<sup>47</sup>

48.

<sup>45</sup> Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.

<sup>46</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 82.

<sup>47</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalat*, hlm. 118.

Selain memenuhi rukun diatas agar akad *ijārah* menjadi sah maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan. Sebagaimana syarat jual beli, yaitu *syarth al-in'iqad* (syarat terjadinya akad), *syarth an-nafadz* (berlangsungnya akad), syarat sahnya akad dan syarat lazim (syarat mengikatnya akad).

e. Syarat terjadinya akad

Ada tiga macam syarat terjadinya akad yaitu berkaitan dengan pelaku akad, berkaitan dengan akad itu sendiri dan berkaitan objek akad. Agar akad *ijārah* menjadi sah, pelaku akad ini diharuskan memenuhi syarat yaitu berakal. Dengan syarat berakal ini yaitu *ahliyatul aqidaini* (cakap berbuat).<sup>48</sup> Maka tidak menjadi sah jika akad *ijārah* ini dilakukan oleh orang gila dan anak kecil yang belum mumayyiz. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hambali disaratkan telah balig dan berakal. Oleh sebab itu orang yang belum atau tidak berakal seperti anak kecil dan orang gila maka ijarahnya tidak sah.<sup>49</sup> Maka dengan syarat tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum diantara kedua belah pihak dan dapat dipertanggung jawabkan dikemudian hari jika terjadi perselisihan.

Sebagaimana dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia telah dijelaskan bahwa salah satu syarat dari suatu perjanjian adalah adanya kecakapan dari orang yang melakukan perikatan. Syarat dalam KUH Perdata sama dengan syarat tamyis dari rukun pertama akad dalam hukum islam.<sup>50</sup> Maka dari itu akad *ijārah* tidak sah apabila pelaku akad tersebut gila atau anak kecil yang belum cakap hukum atau dalam istilah islam belum mumayyiz. Seperti yang telah disinggung sebelumnya akad *ijārah* merupakan sama dengan jual beli, namun *ijārah* merupakan jual beli manfaat, maka dari itu akad *ijārah* juga tidak sah jika ijab dan qabul tidak sesuai dengan objek akad, waktu yang ditentukan serta kemanfaatan yang dilarang oleh syara.

<sup>48</sup> Hasbi Ash Shiddiqy, Pengantar Fiqh Muamalah (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), hlm. 27.

<sup>49</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 278.

<sup>50</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 106.

f. Syarat pelaksanaan akad

Disyaratkan dalam pelaksanaan *ijārah* yaitu kepemilikan dan hak kuasa penuh atas barang yang disewakan. Oleh karena itu, *ijārah al-fudhuli* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kuasa penuh atau mendapat ijin dari pemilik barang tersebut) tidak dapat dilaksanakan.<sup>51</sup> Dengan demikian sangat jelas bahwa syarat kepemilikan penuh atas barang yang disewakan atau ijin dari pemilik barang yang akan disewakan menjadikan konsekuensi hukum yang mengikat kedua belah pihak dalam pelaksanaan akad *ijārah*.

g. Syarat sahnya *ijārah*

Unsur terpenting yang harus diperhatikan dalam sewa-menyewa atau upah-mengupah yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu mempunyai kemampuan dapat membedakan antara baik dan buruk (berakal). Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi yaitu dewasa (baligh). Perjanjin sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka tidak sah walupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk.<sup>52</sup> Dengan demikian agar akad *ijārah* menjadi sah maka harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu:<sup>53</sup>

- 1) Kerelaan *aqidain* (dua orang yang berakad). Kerelaan ini dapat ditunjukkan dengan ijab dan qabul. Karena itu, tidak sah melakukan akad *ijārah* bagi orang yang dipaksa.
- 2) Manfaat yang harus tertentu dan diketahui bersama sehingga mencegah timbulnya perselisihan di antara *aqidain*. Penentuan ini berkaitan dengan barang yang disewakan, manfaat yang didapat dan jangka waktu. Maka tidak sah jika seseorang menyewakan salah satu dari dua rumahnya tanpa menentukan yang manakah yang akan

<sup>51</sup> Firman Setiawan, "Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah", *DINAR*, Vol. 1, No. 2, Januari 2015, hlm. 112..

<sup>52</sup> Suwardi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 157.

<sup>53</sup> Firman Setiawan, "Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah", *DINAR*, Vol. 1, No. 2, Januari 2015, hlm. 112-113.

disewakan dari dua rumah tersebut. Termasuk dalam upah mengupah/sewa pekerja, pekerjaan juga harus ditentukan secara jelas. Maka ketidakjelasan pekerjaan ini dapat merusak akad *ijārah*.

- 3) Barang/jasa yang disewakan dapat dimanfaatkan, baik secara nyata maupun *syar'i*. Maka tidak sah menyewakan sesuatu yang tidak dapat dimanfaatkan secara nyata, seperti menyewakan rumah yang tidak dapat ditempati atau tidak dapat dimanfaatkan secara *syar'i* seperti mengupah seorang penyihir untuk mengajari ilmu sihir.
- 4) Upah/sewa dalam transaksi *ijārah* harus jelas, memiliki nilai dan manfaat yang diperbolehkan. Besar upah yang dikeluarkan harus diketahui oleh kedua belah pihak serta kedua belah pihak sama-sama rela dan sepakat. Dengan demikian hal tersebut dapat menghindarkan dari perselisihan.

h. Syarat lazimnya akad

*Ma'qud'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat, jika *ma'qud'alaih* terjadi kecacatan maka penyewa boleh memilih meneruskan atau membatalkannya. Kemudian terdapat *uzur*, ulama Hanafiah berpendapat bahwa *ijārah* batal karena adanya uzur, sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang dengan adanya uzur. *Uzur* yang dimaksud adalah sesuatu baru yang dapat menyebabkan kemadaramatan.

Menurut jumhur ulama *ijarah* adalah akad lazim seperti jual beli. Menurut ulama Syafi'iyah jika tidak ada *uzur* tetapi masih memungkinkan untuk diganti *dengan* barang lain, *ijārah* tidak batal tetapi diganti dengan yang lain. *Ijārah* dapat dikatakan batal jika kemanfaatannya benar-benar hilang, seperti hancurnya rumah yang disewakan.<sup>54</sup>

Untuk *ijarah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijārah* dan

<sup>54</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 130.

harus ada harga sewa yang pasti. Harga sewa harus dibayarkan hari demi hari kecuali dalam kasus, apabila kebiasaan lokal berlaku, dan apabila bagi persewaan binatang untuk perjalanan tertentu yang belum pasti.<sup>55</sup>

#### 4. Macam-macam *Ijārah*

Pembagian *ijārah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijārah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijārah* ada dua jenis yaitu *ijārah* atas manfaat dan *ijarah* atas pekerjaan. Serta terdapat juga berbagai jenis *ijārah* antara lain *ijārah ‘alā al-‘a’ māli*, *ijārah ain* atau *ijārah mutlaqah*, *ijārah muntahiya bittamlik* dan *ijārah multijasa*.

- a. *Ijārah ‘ alā manāfi* yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil, toko, rumah untuk ditempati dan sebagainya untuk kemanfaatan penyewa. Dalam akad *ijārah* ini objeknya tidak boleh dijadikan sebagai tempat atau sarana yang dimanfaatkan untuk kegunaan yang dilarang oleh *syara’*.

Dalam akad ini, sewa tanah untuk ditanami atau didirikan bangunan maka harus dijelaskan secara jelas akan ditanami tumbuhan apa tanah tersebut dan begitupula dengan sewa tanah yang akan didirikan bangunan maka kemanfaatan bangunan yang didirikan tersebut harus dijelaskan. Dengan mengetahui kemanfaatan tersebut maka akad *ijārah* baru dikatakan sah peruntukannya dan dapat menghindari perselisihan dikemudian hari.

- b. *Ijārah ‘alā al-‘a’ māli* yaitu *ijārah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika itu juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja, baru berhak mendapatkan uang

---

<sup>55</sup> A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syariah)* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 43.

sewa dan upah.<sup>56</sup> Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayaran sesuai dengan perjanjiannya, tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan jika pekerjaan selesai. Pengguna jasa disebut *musta'jir* dan pekerja disebut *a'jir*. Upah yang dibayarkan pada *a'jir* disebut *ujrah* atau dalam bahasa inggris disebut *fee*. Oleh karena itu akad *ijārah* ini menitik beratkan pada buruh atau pekerja (*a'jir*). Ada dua macam *a'jir* yaitu:

1) A'jir khas

Tanggung jawab *a'jir khas* menurut empat ulama madzhab tidak bertanggung jawab atas rusak atau hilangnya sesuatu ketika ia bekerja pada majikannya, sepanjang itu bukan akibat kelalaiannya.<sup>57</sup> Seperti penjaga toko, pembantu rumah tangga, sopir termasuk *a'jir khas*.

2) A'jir mustarik

Tanggung jawab dalam *a'jir mustarik* menurut ulama Hanafiyah dan Hanabilah bahwa tanggung jawab *a'jir mustarik* sama dengan *a'jir khas*. *A'jir mustarik* harus bertanggung jawab terhadap rusak atau hilangnya benda yang dijadikan objek pekerjaannya.<sup>58</sup> *A'jir mustarik* merupakan seseorang yang bekerja dengan profesinya dan dia mendapatkan upah karena profesinya. Seperti pengacara dan konsultan.

3) *Ijārah 'Ain* atau *Ijārah Muṭlaqah* yaitu jenis *ijārah* yang berkaitan dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain yang dipindahkan hanya manfaat. *Ijārah 'ain* dalam bahasa inggris adalah *trem leasing*. Dalam hal ini pemberi sewa disebut *mu'jir* dan penyewa adalah *musta'jir* dan harga untuk memperoleh manfaat disebut *ujrah*. Dalam akad *ijārah' 'ain* tidak terdapat klausul

<sup>56</sup> Fathurahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 153.

<sup>57</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 87.

<sup>58</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, hlm. 88.

yang memberikan pilihan kepada penyewa membeli aset tersebut selama masa sewanya atau diakhiri masa sewanya. Pada *ijārah* 'ain yang menjadi objek akad sewa menyewa adalah barang.<sup>59</sup>

- 4) *Ijārah Muntahiya Bittamlik* yaitu merupakan istilah *al-ijārah summa al-bai* atau AITAB. Yang dimaksud dengan *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* adalah sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa, baik dengan jual beli atau pemberian (*hibah*) pada saat tertentu sesuai akad.<sup>60</sup>

Perpindahan objek sewa dapat berpindah kepemilikan sesuai kesepakatan diawal perjanjian yaitu dengan cara pemberian (*hibah*), ketika pemilik sewa berjanji akan memberikan barang itu kepada penyewa setelah masa sewa barang tersebut habis atau jual beli diakhir masa sewa. Perjanjian sewa antara pihak pemilik asset tetap (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) atas barang yang disewakan, penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada akhir masa sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi milik *lessee*.<sup>61</sup>

- 5) *Ijārah* Multijasa yaitu berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam pembiayaan multijasa hukumnya boleh dengan menggunakan akad *ijārah* atau *kafalah*. Jika menggunakan akad *ijārah* maka harus mengikuti

<sup>59</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum*, hlm. 154.

<sup>60</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum*, hlm. 155.

<sup>61</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: PT Fajar Interpretama Offset, 2011), hlm. 161.

ketentuan dalam fatwa *ijārah* dan begitu juga jika menggunakan akad *kafalah* maka harus mengikuti ketentuan fatwa *kafalah*. Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.<sup>62</sup>

#### 5. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian karena termasuk perjanjian timbal balik.<sup>63</sup> Menurut Hanafi, *ijārah* tersebut batal dengan meninggal dunianya salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Adapun menurut jumhur ulama, *ijārah* tersebut tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian.<sup>64</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan sebagai berikut:<sup>65</sup>

##### a. Terjadinya Aib Pada Barang Sewaan

Maksudnya pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa ada kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa. Kerusakan itu akibat kelalaian penyewa sendiri. Misalnya penggunaan barang tidak sesuai peruntukan. Dalam hal seperti itu penyewa dapat minta pembatalan.

##### b. Rusaknya Barang Yang Disewakan

Maksudnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

<sup>62</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum*, hlm. 157.

<sup>63</sup> Suwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*, hlm. 148.

<sup>64</sup> Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 242.

<sup>65</sup> Suwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*, hlm. 149.



c. Terpenuhinya Manfaat Yang Telah Diakadkan

Maksudnya yaitu selesainya pekerjaan, atau berakhirnya jangka waktu yang telah ditentukan. Ini semua tidak berlaku jika terdapat alasan-alasan yang bisa dibenarkan untuk melarang pembatalan transaksi. Misalnya masa sewa sebidang tanah telah habis sebelum tanaman siap dipanen, maka tanah tersebut tetap berada di tangan *musta'jir* (penyewa) sampai dia memanen tanamannya. Ini dimaksudkan agar *musta'jir* tidak mengalami kerugian karena harus memanen tanamannya sebelum usia panen.

d. Adanya *Uzur*

*Uzur* di sini adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Maksudnya yaitu karena adanya alasan yang bisa dibenarkan misalnya, seseorang menyewa sebuah toko untuk berdagang, tetapi barang-barang dagangannya kemudian terbakar, dicuri atau dirampok. Dalam konteks seperti ini *musta'jir* dibolehkan membatalkan transaksi.

Jika *ijārah* 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, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong. Jika barang sewaan itu tanah ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya. Dan apabila *ijārah* itu merupakan suatu pekerjaan maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Menurut Madzhab Hambali bahwa ketika *ijārah* telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimaknya seperti barang titipan.<sup>66</sup> Jadi sesuai ketentuan tersebut, akad *ijārah* dalam bentuk sewa ataupun dalam bentuk pekerjaan sama-sama memiliki kewajiban ketika akad perjanjian kedua belah pihak telah berakhir.

---

<sup>66</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 123.

## B. Sewa Menyewa Dalam KUH Perdata

### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan buku ke tiga, bab ketujuh, pasal 1548 sampai pasal 1600 KUHPerdata. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian *konsensuil*, artinya perjanjian ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Peraturan tentang sewa menyewa ini berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.<sup>67</sup>

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>68</sup>

Menurut Yahya Harahap sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>69</sup> Sedangkan menurut Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain, untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat", *Al-Maslahah*, Vol. 9, No. 2, 2014, hlm. 54.

<sup>68</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta Timur: PT Balai Pustaka, 2014), hlm. 381.

<sup>69</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 220.

<sup>70</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1981), hlm. 190

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan suatu barang, dalam ketentuan waktu dan harga tertentu. Perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan, perjanjian ini akan mengikat serta sah pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun dalam bentuk lisan. Sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis masa sewanya berakhir secara otomatis apabila waktu yang telah ditentukan telah habis tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian terhadapnya (Pasal 1570 KUHPerdara), dan bila perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan maka perjanjian berakhir pada saat pihak yang menyewakan memberitahu kepada pihak penyewa bahwa si pemberi sewa akan menghentikan sewanya. Pemberitahuan dalam perjanjian ini sangat penting dikarenakan terkait dengan jangka waktu, karena jika tidak ada sebuah pemberitahuan maka sewa tersebut dianggap telah diperpanjang (Pasal 1571 KUHPerdara).<sup>71</sup>

Jadi perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang sederhana, dapat dibuat sendiri (akta dibawah tangan) atau dibuat dihadapan notaril (akta notariil). Disebut perjanjian sederhana karena inti dari perjanjian sewa menyewa yaitu barang dan harga. Maksud barang disini merupakan harta kekayaan yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang ketertiban dan kesusilaan.<sup>72</sup>

Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang menjadi objek sewa tidak untuk dimiliki secara pribadi seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya digunakan untuk menikmati kemanfaatan dari barang tersebut. Sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa merupakan penyerahan yang

---

<sup>71</sup> Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat", *Al-Maslahah*, Vol. 9, No. 2, 2014, hlm. 55.

<sup>72</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 59

bersifat belaka atas barang yang menjadi objek sewa menyewa tersebut. Dalam penyerahan barang yang menjadi objek sewa, pihak yang menyewakan memiliki kewajiban menyerahkan barang tersebut dalam kondisi baik atau tanpa kecacatan, untuk dinikmati oleh pihak yang menyewa. Sedangkan pihak penyewa atau yang menyewa berkewajiban membayar harga sewa.

## 2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Subjek dalam suatu perjanjian sewa menyewa adalah orang atau para pihak yang mengikat dirinya satu dengan yang lain dalam membuat perjanjian, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Penyewa dan pihak yang menyewakan dapat berupa orang pribadi dan badan hukum yang diwakili oleh orang yang berwenang.

Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum. Adanya kesepakatan yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Dengan adanya kesepakatan dalam membuat perjanjian oleh kedua belah pihak yang sama-sama disetujui maka, kesepakatan tersebut mengikat mereka yang membuatnya.

Sedangkan objek dalam suatu perjanjian sewa menyewa yaitu barang atau benda yang dijadikan sebagai alat perjanjian yang mengikat dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Meskipun dalam Pasal 1549 KUHPerdara menyatakan bahwa semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak dapat disewakan.<sup>73</sup> Tetapi barang yang bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum tidak diperbolehkan, seperti sewa menyewa senjata resmi yang dipakai negara, narkotika dan warisan yang belum terbuka, itu merupakan objek sewa menyewa yang dilarang.

## 3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi

---

<sup>73</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm. 381.

kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1 KUHPerdara)
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat 2 KUHPerdara)
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat 3 KUHPerdara)
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara)
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara)

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yaitu:

- a. Pasal 1560 KUHPerdara, penyewa harus menepati dua kewajiban utama memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu sesuai dengan tujuan barang itu menurut prasangka menyangkut keadaan serta membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- b. Pasal 1562 KUHPerdara, jika penyewa memakai barang yang disewakan untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya atau untuk keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa.
- c. Pasal 1562 KUHPerdara, jika antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pertelaan tentang barang yang disewakan, maka pihak yang belakangan ini wajib mengembalikan barang itu dalam seperti waktu barang itu diterima menurut pertelaan tersebut kecuali yang telah musnah atau berkurang harganya sebagai akibat dari

tuanya barang atau sebagai akibat dari kejadian-kejadian yang tak disengaja dan tak dapat dihindarkan.

- d. Pasal 1563 KUHPerdara, jika tidak dibuat suatu pertelaan maka penyewa mengenai pemeliharaan yang menjadi beban para penyewa dianggap telah menerima barang yang disewa itu dalam keadaan baik kecuali jika dibuktikan sebaliknya dan ia harus mengembalikan barang itu dalam keadaan yang sama.
- e. Seringkali selama masa sewa berlangsung terjadi kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan baik itu secara sengaja ataupun tidak sengaja, sehingga membuat barang sewaan itu rusak dan hal ini mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan. Untuk mengantisipasi hal yang demikian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan suatu jaminan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1564, berbunyi penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya, akan tetapi ia tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan penyewa (Pasal 1565).<sup>74</sup>

#### 4. Unsur dan Syarat Perjanjian Sah Menurut KUHPerdara

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat artinya tidak wajib dilaksanakan. Adapun unsur dan syarat suatu perjanjian sah sebagai berikut:

- a. Persetujuan Kehendak

---

<sup>74</sup> Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat", *Al-Maslahah*, Vol. 9, No. 2, 2014, hlm. 58-60.

Unsur subjek, minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain. Persetujuan kehendak adalah persepakatan seia-sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar.

b. Kewenangan

Unsur kewenangan berbuat setiap pihak dalam perjanjian wenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pihak-pihak yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat yaitu sudah dewasa artinya sudah berumur 21 tahun penuh, sehat akal, tidak dibawah pengampuan dan memiliki surat kuasa apabila mewakili pihak lain.

c. Objek Tertentu

Unsur objek tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi.

d. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal. Artinya tidak dilarang undang-undang tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat. Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak mempedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak

mengadakan perjanjian tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.<sup>75</sup>

#### 5. Berakhirnya Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa apabila perjanjian dibuat secara tertulis maka berakhir secara otomatis. Sedangkan apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan maka berakhir tidak berpegangan dengan waktu melainkan dengan ada pemberitahuan sebelumnya dari pihak yang menyewakan untuk mengakhiri sewanya. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, karena pembaharuan utang, karena perjumpaan hutang atau kompensasi, karena percampuran hutang, karena pembebasan hutang, karena musnahnya barang yang terhutang, karena batal atau pembatalan, berlakunya suatu syarat batal dan lewat waktu. Maka dari itu jangka waktu penghentian sewa menyewa tidak boleh terlalu pendek atau cepat akan tetapi harus memberi jangka waktu yang layak bagi si penyewa untuk mempersiapkan segala akibat setelah berakhirnya masa sewa.<sup>76</sup>

### C. Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

#### 1. Pengertian Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB)

Pajak adalah kewajiban yang dibayarkan oleh masyarakat baik secara perorangan maupun badan dari penghasilan masyarakat kepada pemerintah yang diperuntukkan melakukan kegiatan bermanfaat bagi negara. Pembagian pajak berdasarkan wewenang pemungut ada dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat kewenangannya berada pada pemerintah wilayah pusat dan pajak daerah wewenang pemungutan pada pemerintah wilayah daerah.

Definisi pajak yang dikemukakan oleh Adriani A. Adala, pajak adalah iuran kepada negara (dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut (peraturan-peraturan) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk

<sup>75</sup> Rio Ch. Rondonuwu, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara", *Lex Crimen*, Vol. 7, No. 6, Agustus 2018, hlm. 6-7.

<sup>76</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, hlm. 239.



membiyai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. Sedangkan menurut Sommerferld Ray M., Anderson Herschel M., Brock Horace R, pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor wisata ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proposional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerinthan.<sup>77</sup>

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah salah satu pajak daerah yang telah dilimpahkan kepada pemerintah daerah. PBB merupakan iuran wajib orang atau badan yang memiliki hak menguasai dan memperoleh manfaat dari bumi dan bangunan. Menurut undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.<sup>78</sup>

Pajak Bumi dan Bangunan ditanggung perseorangan maupun badan yang mendapat keuntungan atau kedudukan sosial ekonomi tertentu atas dasar hak kepemilikan untuk tanah serta bangunan. Individu perseorangan atau bandan yang termasuk dalam wajib pajak tersebut harus segera melunasi pembayaran pajak paling lambat 6 bulan setelah tanggal diperolehnya SPPT. Sesuai falsafah undang-undang perpajakan, membayar pajak bukan hanya kewajiban tetapi merupakan hak setiap warga negara untuk ikut berpartisipasi dan berperan serta terhadap pembiayaan negara dan pembangunan nasional.

---

<sup>77</sup> Dymitri Hani Puspita Sari dkk, “Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB Dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor”, *Jurnal Ilmiah Wahana Akuntansi*, Vol. 13, No. 2, 2018, hlm. 179.

<sup>78</sup> Fitria Nur Husnia dkk, “Analisis Penerapan Elektronik Pajak Bumi Dan Bangunan (E-PBB)”, *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, Vol. 9, No. 1, 2016, hlm. 1.

## 2. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Adapun landasan hukum yang menjadi pedoman masyarakat perseorangan atau badan dalam kewajibannya membayar pajak kepada negara yaitu:

- a. Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- b. KMK No. 201/KMK.04/2000 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- c. KMK No. 523/KMK.04/1998 Tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan
- d. KMK No. 104/KMK.04/1998 Tentang Penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang Menggunakan Objek Pajak Bumi dan Bangunan Yang Tidak Dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
- e. Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-25/PJ/2000 Tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- f. Kep Dirjen Pajak Nomor: KEP-16/PJ.6/1998 Tentang Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE-43/PJ.6/2003 Tentang Penyesuaian Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) PBB dan Perubahan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Untuk Tahun Pajak 2004.
- g. Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE-57/PJ.6/1994 Tentang Penegasan dan Penjelasan Pembebasan PBB atas Fasilitas Umum dan Sarana Sosial Untuk Kawasan Industri dan Real Estate.<sup>79</sup>

## 3. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah setiap orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas tanah dan bangunan serta memperoleh

---

<sup>79</sup> <http://www.tarif.depkeu.go.id/Bidang/?bid=pajak&cat=pbb> (diakses pada 29 November 2020, pukul 09.00).

manfaat dari bumi dan bangunan, dan memenuhi kewajibannya sebagai pemilik objek sesuai Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan (UUPBB). Subjek yang mendapat manfaat atas objek yang dimiliki maka berkewajiban membayar pajak PBB dan mempunyai hak atas objek tersebut.

Adapun Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah unsur tanah dan perairan serta bangunan yang berada diatas tanah dapat dimanfaatkan. Sesuai dengan undang-undang, yang dimaksud dengan unsur objek bumi dan bangunan yaitu:

- a. Bumi/Tanah meliputi: tanah sawah, tanah kebun, (yang ditanami berbagai macam tanaman yang tidak mendapat pengairan secara teratur), tanah perumahan, pertanian, perkebunan dan perhutanan, tanah industri, pertokoan/perkantoran, tanah peternakan dan empang.
- b. Bangunan meliputi: jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan, kolam renang, pagar sawah dan taman mewah, tempat olahraga, dermaga/kilang minyak, air, gas dan pipa minyak, jalan tol dan fasilitas lain yang memberikan manfaat.<sup>80</sup>

Tidak semua objek pajak berkewajiban membayar pajak bumi dan bangunan, namun ada beberapa objek yang tidak termasuk memiliki kewajiban membayar pajak tersebut adalah klasifikasi objek pajak sebagai berikut:

- a. Digunakan semata mata untuk kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau sejenisnya.
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.

---

<sup>80</sup> Adolf B. Heatubun dan Robert Tambunan, "Analisis Kemampuan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan di Kabupaten Kampar Provinsi Riau", *Jurnal Ekonomi*, Vol. 9, No. 2, Desember 2016, hlm. 7.

- e. Digunakan oleh badan perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh kementerian keuangan.<sup>81</sup>

Kebebasan terhadap wajib pajak bumi dan bangunan suatu objek dikarenakan objek tersebut digunakan untuk kepentingan umum serta tidak memperoleh keuntungan dari objek tersebut. Tarif pajak bumi dan bangunan sebesar 0,5% yang berlaku secara menyeluruh terhadap objek pajak sejenis apapun diseluruh wilayah indonesia dan nila dasar perhitungan pajak serendah-rendahnya adalah 20%, hal ini dimaksudkan untuk menghindari pajak berganda. Tarif pajak bumi dan bangunan ini mencerminkan asas kesederhanaan, adil, kepastian dan gotong royong. Pembayaran dan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan baik tercantum dalam SPPT, SKP maupun SPT dapat dilakukan di Bank Pemerintah, Kantor Pos dan Giro ataupun petugas pemungut (Collector) yang ditunjuk secara resmi.

#### 4. Cara Menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Besarnya pajak terutang dihitung dengan cara mengkalikan tarif pajak dengan NJKP.

Contoh:

Wajib pajak A mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang NJOPnya Rp 20.000.000.00 dan NJOPTKP untuk daerah tersebut Rp 12.000.000.00 maka besarnya pajak terutang adalah:

$$= 0,5\% \times 20\% \times (\text{Rp } 20.000.000.00 - \text{Rp } 12.000.000.00) \\ = \text{Rp } 8.000.000^{82}$$

Besarnya pajak terutang juga dapat dipengaruhi oleh letak geografis tanah yang berpotensi tinggi dalam pengembangan ekonomi dan juga struktur kontruksi bangunan sebagai objek pajak terutang. Semakin daerah tersebut strategis dalam bidang perekonomian maka pajak bumi dan bangunan di tempat tersebut semakin tinggi juga nilai pajak terutang yang harus dibayarkan.

<sup>81</sup> Mia Hasnah, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan di Indonesia", *Skripsi* (Makasar: UIN Syarif Hidayatullah, 2010), hlm. 26-27.

<sup>82</sup> Mardiasmo, *Perpajakan* (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2013), hlm. 338.

#### 5. Karakteristik Pajak Bumi dan Bangunan

- a. PBB merupakan pajak objektif dimana yang dipentingkan adalah objeknya, sehingga keadaan atau status subjek pajak tidak penting dan tidak mempengaruhi besarnya pajak.
- b. Sistem pemungutan PBB menggunakan *official assessment* dimana pajak dipungut dengan surat ketetapan pajak yang dikeluarkan tiap tahun atau disebut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).
- c. PBB merupakan pajak langsung yang dipikul sendiri oleh wajib pajak.
- d. PBB merupakan pajak pemerintah pusat yang hasilnya diserahkan kepada pemerintah daerah.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Waktu dan Lokasi Penelitian**

Waktu penelitian ini dilakukan pada bulan Februari sampai Desember 2020. Lokasi penelitian disini berkaitan dengan tempat yang berhubungan dengan kasus dan faktor permasalahan yang akan diteliti. Pada penelitian yang dilakukan oleh penulis berlokasi di Gantangan Kimbara Pabuaran Kecamatan Purwokerto Utara.

Peneliti memilih lokasi penelitian di Gantangan Kimbara Pabuaran Kecamatan Purwokerto Utara tidak lepas dari berbagai alasan yang peneliti ketahui. Adapun alasan peneliti memilih lokasi tersebut karena Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara menyewa tanah untuk usaha perlombaan burung yang sangat unik dan tidak ada digantangan lain yang merapkan sistem tersebut, yaitu menggunakan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB). Namun terdapat permasalahan yang muncul dibalik sistem sewa tanah tersebut.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini dilihat dari objeknya adalah penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif analisis yaitu metode yang digunakan untuk memberikan gambaran secara luas dan mendalam yang selanjutnya dilakukan analisis terhadap sumber-sumber atau literatur yang diperoleh sebelumnya.<sup>83</sup> Dalam penelitian ini peneliti terjun secara langsung ke lapangan untuk melakukan pengamatan guna mendapatkan informasi suatu keadaan alamiah di lapangan.

Penelitian pada dasarnya metode untuk menemukan fakta-fakta suatu kasus yang sedang terjadi di tengah masyarakat untuk dipecahkan agar menjadi pegangan kehidupan sosial bermasyarakat. Peneliti terjun di lapangan untuk melakukan pengamatan dan penelaahan secara langsung untuk mengetahui bagaimana praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dilakukan, sebagai usaha perlombaan burung burung di Gantangan

---

<sup>83</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 87.

Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, kemudian praktik sewa tersebut dianalisis berdasarkan hukum Islam. Dengan tujuan untuk menggambarkan suatu proses yang terjadi dilapangan.

### C. Pendekatan Penelitian

Dalam menyusun skripsi ini penulis menggunakan pendekatan sosiologis. Data studi kasus dapat diperoleh dari semua pihak yang bersangkutan, dengan kata lain dalam melakukan penelitian data dikumpulkan dari berbagai sumber yang ada.<sup>84</sup> Dengan pendekatan ini memudahkan penulis untuk menganalisa apa yang saat ini berlaku secara akurat mengenai fakta serta fenomena yang diselidiki.

Adapun alasan peneliti menggunakan pendekatan ini adalah karena pendekatan kualitatif menghasilkan data deskriptif yang menggambarkan keadaan sedang terjadi saat penulis melakukan penelitian. Dengan tujuan untuk melihat realita praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan serta respon pihak yang terlibat dalam praktik sewa tanah tersebut. Peneliti terjun di lapangan untuk melakukan pengamatan dan penelaahan secara langsung untuk mengetahui bagaimana praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dilakukan di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, Kemudian praktik sewa tersebut dianalisis menggunakan hukum islam.

### D. Sumber Data

Dalam mencari dan mengumpulkan data-data yang diperlukan maka harus difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, supaya tidak terjadi penyimpangan dan perselisihan dalam pembahasan peneliti. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua macam yaitu:

#### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>85</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer guna melakukan penelitian di gantangan burung kimbara pabuaran purwokerto utara. Teknik pengumpulan data primer

---

<sup>84</sup> Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2003), hlm. 1.

<sup>85</sup> Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91.

dilakukan dengan wawancara secara terstruktur terhadap pihak yang berhubungan dengan permasalahan ini yaitu pemilik tanah yang tanahnya disewakan untuk usaha perlombaan burung dan pemilik usaha perlombaan burung atau penyewa.

## 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung data primer dan dapat diperoleh dari luar objek penelitian.<sup>86</sup> Data sekunder dari penelitian ini adalah data yang bersumber dari luar data primer yang dapat memberikan kontribusi serta mendukung dan melengkapi berkaitan dengan objek penelitian yang penulis lakukan baik yang berbentuk buku, karya tulis maupun artikel yang masih berkaitan dengan fokus objek penelitian.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian guna mendapat data-data yang akurat dalam penulisan karya ilmiah maka menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

### 1. Observasi

Observasi atau pengamatan digunakan dalam rangka mengumpulkan data dalam suatu penelitian, merupakan hasil perbuatan jiwa secara aktif dan penuh perhatian untuk menyadari adanya sesuatu rangsangan tertentu yang diinginkan, atau suatu studi yang disengaja dan sistematis tentang keadaan atau fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan mengamati dan mencatat. Observasi tersebut digunakan untuk mengumpulkan data tentang praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara.

### 2. Wawancara

Dalam pengumpulan data peneliti menggunakan metode berdialog dengan pihak yang bersangkutan untuk memperoleh informasi jadi metode ini disebut metode wawancara atau sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi dari terwawancara.<sup>87</sup> Dengan

<sup>86</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 1993), hlm. 11.

<sup>87</sup> Suharsimi Arikunto, *Managemen Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hlm. 143.



metode wawancara ini peneliti akan mendapatkan informasi secara jelas oleh pihak yang bersangkutan serta keadaan geografis dan persoalan praktik sewa tanah tersebut. Wawancara dilakukan dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada pemilik sewa atau pemilik tanah dan penyewa atau pemilik usaha perlombaan burung. Kemudian jawaban-jawaban dari masing-masing pihak dicatat atau direkam. Narasumber atau pihak yang peneliti wawancarai yaitu:

- a. Pemilik tanah yaitu Rasmini.
  - b. Pemilik usaha perlombaan burung yaitu Hakim.
3. Dokumentasi

Salah satu teknik pengumpulan data yaitu dokumentasi, yang dapat diperoleh dari catatan-catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen dalam bentuk surat kabar, gambar dan dokumentasi yang berhubungan dengan sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunam (PBB) dalam usaha perlombaan burung. Dokumentasi merupakan suatu proses dalam mengumpulkan data dengan melihat atau mencatat laporan yang sudah tersedia bersumber dari data-data dalam bentuk dokumen mengenai hal-hal yang sesuai dengan tema penelitian.<sup>88</sup>

#### **F. Teknik Pengambilan Data**

Dalam Penelitian ini peneliti mengambil data langsung dari dua pihak yang melakukan transaksi sewa yaitu pemilik tanah dan penyewa atau pemilik usaha perlombaan burung, data ini sudah konkrit karena data diperoleh dari dua sumber yang bersangkutan secara langsung dengan sewa tanah. Data ini memiliki kepastian serta mudah untuk dipertanggung jawabkan.

#### **G. Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Berdasarkan data yang diperoleh penyusunan dari berbagai sumber baik lapangan maupun dari sumber-sumber lain yang mendukung, maka guna mempermudah dalam menganalisis masalah pada skripsi ini penyusun menggunakan analisis kualitatif dengan teknik induksi, yaitu mengangkat fakta-fakta yang khusus,

---

<sup>88</sup> Suharsimi Arikunto, *Managemen*, hlm. 144.

peristiwa yang konkrit kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Hal ini dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada mengenai praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung. Kemudian dianalisis menggunakan hukum Islam untuk mengetahui nilai-nilai kebenaran dalam sewa tersebut.



## BAB IV

### ANALISIS SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG

#### A. Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung

##### 1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis lakukan terdapat di Pabuaran Kecamatan Purwokerto Utara Kabupaten Banyumas. Tepatnya berada di jalan raya baturaden gang gunung semeru masuk pada wilayah kelurahan pabuaran. Berdasarkan data statistik luas wilayah pabuaran masuk koordinat luas kecamatan 901,39 Ha dan tinggi dari permukaan laut 102,48 m. Berbatasan dengan Bobosan, Purwanegara, Bancarkembar, Grendeng dan Karangwangkal. Adapun perincian perbatasan-perbatasan letak geografis kecamatan adalah sebagai berikut:

Sebelah utara : Kecamatan Baturaden.

Sebelah selatan : Kecamatan Purwokerto Timur.

Sebelah timur : Kecamatan Kembaran.

Sebelah barat : Kecamatan Kedungbanteng.<sup>89</sup>

Sedangkan tingkat penduduk menurut mata pencaharian di Pabuaran sangat beragam, seperti 725 orang belum/tidak bekerja, 696 orang mengurus rumah tangga, 400 orang sebagai pelajar/mahasiswa, 319 orang sebagai buruh harian lepas, 244 orang sebagai buruh tani/perkebunan, 147 orang sebagai petani/pekebun, 86 orang sebagai karyawan, 73 orang sebagai wiraswasta, 39 orang sebagai pedagang, 27 orang sebagai sopir, 21 orang sebagai guru, 58 orang sebagai PNS, 8 orang sebagai TNI, 14 orang sebagai tukang dan 3 orang sebagai bidan.

##### 2. Sejarah Singkat Usaha Perlombaan Burung

Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara berdiri pada tahun 2017 tepatnya tanggal 14 Mei 2017 berlokasi di Pabuaran Jalan Raya

---

<sup>89</sup>Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas, <https://banyumaskab.bps.go.id/publication/2019/09/26/21155f7d334f17661d67aec8/kecamatan-purwokerto-utara-dalam-angka-2019.html>. Diakses pada tanggal 10 Desember 2020.

Baturaden Gang Gunung Semeru. Setelah berjalan selama sebulan gantangan kimbara pabuaran purwokerto utara diakui peserta yang datang semakin banyak dikarenakan akses jalan yang mudah, dekat dengan obyek wisata baturaden, pusat pertokoan dan pom bensin. Serta untuk orang yang hanya ingin menonton jalannya perlombaan sudah dimanjakan dengan warung yang menyediakan kopi dan gorengan yang ada di area gantangan. Untuk para peserta dan penonton tidak perlu risau jika membawa kendaraan karena sudah ada juru parkir yang menjaga kendaraan pengunjung selain itu juga lokasi yang berada di kawasan perumahan penduduk menjadi nilai tambah keamanan tersendiri.

Pada awalnya Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara ini berdiri yakni dari sekelompok pecinta burung berkicau yang dinamai dengan sebutan Kicau Mania Pabuaran Community (KMPC). Kicau Mania Pabuaran Community ini adalah perkumpulan tempat mereka saling bertukar pikiran membahas tentang hobi mereka yakni burung berkicau. Mulai dari bagaimana memilih burung yang bagus, cara merawat burung yang baik dan benar, bagaimana membuat burung agar lebih gacor dan lain sebagainya. Dari sinilah muncul niat untuk membuat gantangan sendiri. Dengan membuat gantangan ini tidak hanya menyalurkan hobi terhadap burung berkicau melainkan juga mendapatkan penghasilan dari gantangan tersebut.<sup>90</sup>

### 3. Hal yang Mendasari Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung

Sewa tanah merupakan suatu transaksi yang lazim dilakukan oleh manusia untuk berbagai keperluan terutama dalam bidang perekonomian. Karena dengan sewa menyewa pihak pemilik sewa maupun penyewa sama-sama mendapatkan keuntungan, tergantung bagaimana kedua belah pihak melakukan perjanjian sewa tersebut. Seperti membayarkan upah sewa diawal masa sewa atau memberikan upahnya diakhir masa sewa objek sewa tersebut.

---

<sup>90</sup> Hakim, Pemilik Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, wawancara, pada tanggal 2 Februari 2020.

Salah satu bentuk muamalah yang sering terjadi yaitu berkaitan dengan sewa. Sewa menyewa merupakan pengambilan manfaat suatu barang atau benda kepada orang lain tanpa memindahkan kepemilikan dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang pemberi sewa dan penyewa. Dimana penyewa yang menerima barang atau benda harus memberikan imbalan sebagai pembayaran atas perolehan manfaat dari barang tersebut.

Berkaitan dengan upah sewa, terdapat sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung. Jadi pembayaran sewa tanah dilakukan dengan membayar biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp 276.000.00 (dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) oleh Hakim selaku pemilik usaha perlombaan burung tanpa membayar biaya lain. Hal tersebut dilakukan hakim berawal ketika ia menemui rasmini untuk menyewa tanahnya dengan tujuan untuk dijadikan lapak gantangan sebagai usaha perlombaan burung. Karena di desa tersebut hanya lahan pekarangan milik rasmini yang lumayan luas dan strategis.<sup>91</sup> Kemudian Rasmini membolehkan lahan pekarangannya disewa oleh Hakim dengan membayar pajak tanahnya saja dengan alasan bahwa hakim tidak lain merupakan warga desa tersebut dan Rasmini juga berniat akan menjual kopi dan aneka minuman dirumahnya sebagai tambahan penghasilan.<sup>92</sup>

Pada praktik sewa tanah, pengambilan manfaat digunakan sebagai lahan usaha perlombaan burung, pihak penyewa menggunakan pekarangan samping rumah Rasmini seluas 48 m<sup>2</sup> saja untuk membuat gantangan berbahan dari besi yang dibentuk persegi dengan atap berbahan plastik tebal. Luas tanah yang digunakan penyewa masuk dalam ketentuan pajak bumi dan bangunan (PBB) keseluruhan luas tanah dan konstruksi bangunan rumah pemilik sewa. Pembayaran sewa dilakukan ketika Rasmini menerima surat pemberitahuan pajak terhutang maka yang akan membayar pajak tersebut yaitu Hakim tidak lain adalah penyewa tanah. Pembayaran bisa dilakukan dengan

---

<sup>91</sup> Hakim, Pemilik Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, *wawancara*, pada tanggal 2 Februari 2020.

<sup>92</sup> Rasmini, pemilik tanah, *wawancara*, pada tanggal 4 Februari 2020.

mendatangi kantor bank, kantor pos atau kelurahan sebagai tempat pengumpulan yang ditunjuk secara resmi namun Rasmini lebih sering membayar ke kantor pos atau kelurahan yang jaraknya dekat dari rumah.

Pada praktik sewa tanah dalam menjalankan pembayarannya dilakukan oleh Hakim dengan cara mendatangi kantor pos atau kelurahan untuk membayarkan wajib pajak terutang atas nama Rasmini. Setelah membayarkan pajaknya maka Hakim akan mendapat bukti pembayaran dan bukti pembayaran tersebut diberikan kepada Rasmini sebagai tanda bahwa dia telah membayar pajaknya dan secara otomatis berarti telah membayar biaya sewa kepada pemilik sewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa apapun bentuknya tidak terlepas dari jangka waktu masa ahir sewa. Pada umumnya jangka waktu dalam sewa menyewa ditentukan secara jelas dengan menyebutkan berapa minggu, berapa bulan dan berapa tahun. Namun dalam sewa tanah yang dilakukan oleh Rasmini dan Hakim jangka waktu tidak ditentukan secara jelas tetapi berdasarkan waktu pembayaran pajak bumi dan bangunan. Selama penyewa masih bisa membayar maka sewa menyewa tetap terjalin, namun ketika penyewa tidak bisa membayarkan pajaknya ketika waktu pembayaran sudah tiba maka perjanjian sewa tersebut dianggap selesai. Hal tersebut sudah menjadi kesepakatan kedua belah pihak dan asas saling percaya antara satu dengan yang lain.

Pada zaman Nabi juga sudah ada pajak bumi yang disebut *Kharaj* merupakan sejenis pajak yang dikenakan pada tanah terutama dilakukan oleh kekuatan senjata. Kebijakan ini berawal pada tahun ketujuh hijriyah di mana pada saat itu tanah khaibar telah berhasil dikuasai oleh kaum muslimin. Tanah-tanah tetap dibiarkan dimiliki oleh pemilik lama namun ketika panen sebagian diberikan kepada Nabi (Negara Islam). Dengan dua cara pemungutan yaitu perbandingan yang ditetapkan berdasarkan porsi hasil seperti  $\frac{1}{2}$   $\frac{1}{3}$  atau  $\frac{1}{5}$  dari hasil setiap panen ataupun dengan cara beban pada tanah sebanyak hasil alam atau uang persatuan lahan yang dibayarkan wajib setelah satu tahun.

Jadi hal yang mendasari sewa tanah dengan membayar pajak bumi dan bangunan adalah berdasarkan ketentuan wajib pajak yang harus dibayarkan kepada pemilik tanah dalam hal ini adalah Rasmini namun dengan adanya perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha perlombaan burung, maka kewajiban wajib pajak bumi dan bangunan kepada negara dilimpahkan sepenuhnya kepada penyewa dalam hal ini adalah Hakim selaku pemilik usaha perlombaan burung. Hal tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dan dari sinilah akad perjanjian sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung terjadi.

#### **B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung**

Dalam memahami kehidupan, manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain. Ketika salah satu membutuhkan dan tidak memiliki apa yang ia butuhkan, maka yang lain bisa membantu untuk memenuhinya. Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri ia harus bermasyarakat dengan orang lain. Baik itu dalam rangka kegiatan sosial, politik maupun ekonomi. Maka dari itu guna mementingkan kerjasama antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya memerlukan interaksi yang tidak bisa diabaikan. Kerjasama dapat memberikan manfaat bagi umat manusia dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak seperti mengadakan transaksi atau perjanjian (akad).<sup>93</sup>

Islam sebagai agama yang realistik artinya hukum islam tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap perkara yang dihalalkan dan diharamkannya, juga tidak mengabaikan realitas dalam setiap peraturan dan hukum yang ditetapkannya baik individu, keluarga, masyarakat, negara maupun umat manusia. Islam memandang konsep sewa menyewa sebagai sarana untuk tolong-menolong antara sesama manusia. Dimana orang yang sedang melakukan sewa menyewa tidak dilihat sebagai orang yang sedang mencari keuntungan

---

<sup>93</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 4.

semata melainkan juga dipandang sebagai orang yang sedang membantu antar sesama.<sup>94</sup>

Diantara hubungan sesama manusia dalam masyarakat sosial adalah mengenai masalah sewa menyewa. Agar sewa menyewa tersebut terlaksana maka pihak yang berkepentingan harus mengadakan akad dengan tujuan menyampaikan maksudnya. Dengan hal tersebut agar manusia dalam kegiatan ekonomi terhindar dari perbuatan yang bisa mengakibatkan putusya hubungan baik antar sesama dan hal yang dilarang. Seperti yang ditegaskan oleh Allah SWT dalam surat al-Maidah ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

*“...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya”.*<sup>95</sup>

Berdasarkan hasil penelitian dengan responden yang dilakukan penulis di Pabuaran Purwokerto Utara, terdapat kegiatan perekonomian yang berkaitan dengan sewa menyewa. Salah satunya ialah sewa tanah yang dilakukan oleh pemilik gantangan. Sewa tanah ini terjadi karena pemilik gantangan tidak memiliki tanah sendiri untuk mendirikan usahanya, dengan menyewa tanah maka pemilik gantangan dapat membuka usaha perlombaan burung. Praktik sewa tanah untuk usaha perlombaan burung terkait akad, upah dan batas waktu masa sewa yang ditentukan melalui musyawarah kedua belah pihak dan disepakati bersama. Dalam perjanjian akad yang disepakati kedua belah pihak dilakukan secara lisan.

Kemudian terkait dengan penentuan upah sudah disepakati bersama yaitu sesuai dengan biaya pajak tanah. Sedangkan batas waktu sewa satu kali wajib

<sup>94</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 3.

<sup>95</sup> Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah* (Depok: Al-Huda Kelompok Gema Insani, 2002), hlm. 107.



pajak yang dikenakan oleh pemilik tanah. Terkait batas waktu sewa tidak ditentukan secara jelas, sehingga menurut kebiasaan ketika jatuh waktu membayar biaya wajib pajak maka penyewa wajib membayarkannya. Waktu pembayaran wajib pajak dilakukan tidak lain dalam jangka waktu satu kali pembayaran dalam setahun.

Menjalankan kehidupan, manusia tidak terlepas dari interaksi terhadap manusia yang lain. Interaksi tersebut masuk dalam praktik muamalah yaitu jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya. Pada prinsipnya dalam hukum islam segala bentuk kegiatan muamalah adalah mubah kecuali ada larangan yang telah ditentukan dalam al-Qur'an dan sunnah Rasul, asalkan tidak karena paksaan atau hanya untuk memenuhi keuntungan pribadi, maka kegiatan muamalah diperbolehkan selama kegiatan itu bisa mendatangkan kemanfaatan dan terhindar dari kemudharatan.<sup>96</sup>

Sebagaimana yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan penulis mengenai praktik sewa tanah dalam usaha perlombaan burung yang sudah dijelaskan diatas, maka terdapat hubungan antara *mu'jir* dan *musta'jir* yang termasuk dalam akad sewa menyewa. Dengan cara menyewakan tanah tersebut kepada orang lain menggunakan akad *ijārah* sebagai salah satu bentuk kerjasama dalam penukaran manfaat atau jasa. Di samping itu banyak yang bisa dijadikan legitimasi yuridis dari akad ini yaitu dengan pertimbangan-pertimbangan rasional dan pertimbangan historis akad ini telah berkembang sesuai perkembangan jaman dan pola pikir.

Adapun yang berkaitan dengan praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara sebagai berikut:

#### 1. Pelaku akad

Pelaku akad di sini adalah pelaku akad dalam sewa menyewa atau upah mengupah yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan menyewakan. Dalam kata lain *mu'jir* merupakan orang yang memberikan pekerjaan atau orang yang memiliki objek sewa.

---

<sup>96</sup> Abdul Wahab Khalaf, *Ilmu Ushul Fiqh* (Bandung: Gema Risalah Pres, 1996), hlm. 354.

Sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah atau orang yang menyewa. Dalam kata lain *musta'jir* merupakan seorang pekerja atau orang yang menyewa objek sewa. Dalam penelitian yang penulis lakukan yang menjadi *mu'jir* adalah Rasmini sebagai pemilik tanah yang tanah pekarangannya disewakan kepada penyewa dengan pembayaran upah berupa pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dibebankan kepada penyewa satu kali dalam setahun<sup>97</sup> dan yang menjadi *musta'jir* adalah Hakim sebagai penyewa yang menggunakan kemanfaatan tanah yang disewanya sebagai tempat usaha perlombaan burung dan ia menyetujui beban biaya sewa yang dibebankan dengan cara membayarkan pajak bumi dan bangunan yang merupakan kewajiban pemilik sewa, menjadi kewajibannya sebagai tanda bahwa dia telah membayarkan biaya sewa.<sup>98</sup>

## 2. Ijab dan Kabul Dalam Pelaksanaan Sewa Tanah

Ijab dan kabul merupakan persekutuan kedua belah pihak yang mencapai kesepakatan jadi ijab merupakan pernyataan menyampaikan kehendak sedangkan kabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak. Dalam ijab dan kabul kedua belah pihak menyepakati dan diserahkan terimakan secara sukarela tanpa ada paksaan dan menyembunyikan kecacatan dalam objek sewa yang akan digunakan manfaatnya.

Dalam pelaksanaan ijab dan kabul sewa menyewa tanah para pihak melakukan akad secara lisan dimana pihak penyewa datang kerumah pemilik sewa untuk menyampaikan kehendaknya dengan menggunakan kata-kata yang terang dan jelas serta dimengerti oleh masing-masing pihak. Penggunaan akad secara lisan merupakan bentuk akad yang biasa terjadi pada masyarakat.

Penulis telah melakukan penelitian melalui obsevasi dengan cara melihat langsung tanah yang disewakan serta kemanfaatannya untuk usaha perlombaan burung. Selain itu penulis juga melakukan wawancara terhadap pelaku sewa menyewa tanah dalam usaha perlombaan burung di Pabuaran

<sup>97</sup> Rasmini, Pemilik tanah, *wawancara*, pada tanggal 4 Februari 2020.

<sup>98</sup> Hakim, Pemilik Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, *wawancara*, pada tanggal 2 Februari 2020.

Purwokerto Utara, sehingga penulis mengerti lebih jelas dan mengetahui sitem atau tata cara pelaksanaan sewa tanah tersebut.

Sewa tanah yang terjadi di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara merupakan akad sewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya sebagai tempat usaha yang telah ditentukan pembayarannya dengan membayar pajak bumi dan bangunan (PBB). Sewa tanah ini sudah berlangsung selama 5 tahun sejak tahun 2017 hingga sekarang. Luas tanah yang digunakan penyewa untuk mendirikan usahanya sebesar 48 m<sup>2</sup> saja, luas tersebut masuk dalam keseluruhan luas tanah dan konstruksi bangunan yang biaya wajib pajak bumi dan bangunan sebesar Rp. 267.000.00 (Dua ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).

Pada saat wawancara mengenai sewa tanah ibu Rasmini awalnya heran kenapa mendirikan usaha dipekarangan rumahnya yang tidak lain berada diperkampungan. Setelah penyewa menerangkan bahwa akan mendirikan gantangan sebagai usaha perlombaan burung kemudian Rasmini membolehkan karena selain tanah tersebut kosong sedang tidak digunakan, Hakim merupakan tetangga desa yang tidak jauh dari tempat sewa dan Rasmini juga mengenal Hakim. Pada saat menentukan harga sewa, pemilik sewa menyarankan untuk membayar pajak tanahnya saja serta meminta untuk berjualan kopi dan aneka minuman. Karena Rasmini tau bahwa perlombaan burung mendatangkan orang banyak entah itu peserta lomba taupun penonton. Dengan tujuan mendapat tambahan penghasilan serta memudahkan para peserta dan penonton tidak perlu jauh-jauh mencari minum jika kehausan.<sup>99</sup>

Menurut bapak Hakim selaku penyewa bahwa sewa tanah tersebut dijadikan sebagai usaha perlombaan karena ingin merintis usahanya yang berawal dari hobi terhadap burung. Menurutnya hobi yang dapat membawa penghasilan sangat menyenangkan. Karena tidak memiliki lahan sendiri maka menyewa tanah yang dimanfaatkan sebagai gantangan untuk usaha perlombaan burung dengan kesepakatan membayarkan pajak tanah pemilik sewa dengan

---

<sup>99</sup> Rasmini, *Wawancara*, pada tanggal 4 Februari 2020.

cara ketika tiba waktu pembayaran pajak bumi dan bangunan penyewa yang membayar ke kantor pos atau kelurahan terdekat hal tersebut disepakati Hakim karena biaya pajak yang sangat murah dan berbeda dengan sewa tanah pada umumnya dengan harga hingga jutaan rupiah. Ketika membayar pajak maka itu adalah upah dari sewa tersebut dan jika Hakim tidak bisa membayar pajaknya maka secara otomatis berahir sewa tersebut.<sup>100</sup>

Berdasarkan data hasil wawancara penulis menyimpulkan bahwa sewa tanah dalam usaha perlombaan burung *shigat* (ijab dan kabul) dilakukan secara lisan karena cara ini merupakan cara yang biasa digunakan oleh para penyewa dan yang menyewakan dalam melakukan suatu akad atau perjanjian dan akad secara lisan merupakan suatu perjanjian yang menjadi kebiasaan pada masyarakat.

### 3. *Ujrah*

Dalam bahasa arab *ujrah* memiliki arti upah atau dalam akad ijarah atau sewa menyewa disebut biaya sewa. *Ujrah* pada pelaksanaan sewa tanah dalam usaha perlombaan burung di Pabuaran Purwokerto Utara terjadi ketimpangan. Dimana biaya sewa didasarkan kepada biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp. 276.000.00 yang diatur oleh pemerintah mengenai pengenaan biaya wajib pajak dan biaya tersebut bisa diubah oleh pemerintah sewaktu-waktu. Pada kesepakatan kedua belah pihak tidak dijelaskan bagaimana jika suatu saat biaya pajak dinaikan atau diturunkan oleh pemerintah dan mengenai kesepakatan jangka waktu pada perjanjian sewa tanah juga tidak ditentukan dengan jelas oleh *mu'jir* dan *musta'jir* berapa tahun penyewaan tanah tersebut. Karena biaya pajak dikenakan oleh wajib pajak yaitu satu kali dalam setahun. Sewa tanah ini sudah berlangsung dari tahun 2017 hingga sekarang.

Pada praktik pembayaran sewa terdapat perbedaan cara pembayaran dengan sewa menyewa pada umumnya. Pada sewa tanah ini penyewa membayar uang sewa dengan membayarkan pajak bumi dan bangunan pemilik sewa sebesar Rp. 276.000.00 satu kali dalam setahun yang

---

<sup>100</sup> Hakim, *Wawancara*, pada tanggal 2 Februari 2020.

dibayarkan secara kontan pada masa awal sewa kepada pemilik sewa tanpa pembayaran biaya lain. Jumlah biaya tersebut merupakan keseluruhan luas tanah dan bangunan pemilik sewa dalam hal ini adalah Ibu Rasmini. Kemudian pemilik sewa mendatangi kantor pos atau kelurahan untuk membayar pajak dengan membawa surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) PBB dan sebagai bukti pembayarannya wajib pajak akan menerima surat tanda terima setoran (STTS). Biaya sewa tersebut mewakili tanah dan bangunan yang ditempati pemilik sewa namun penyewa hanya memakai tanah atau lahan kosong yang berada di samping rumah pemilik sewa seluas 8 m<sup>2</sup> saja untuk mendirikan usahanya. Ketika tiba waktu membayar pajak secara otomatis penyewa akan membayarkan pajak bumi dan bangunan (PBB) kembali. Sewa tanah ini berdasarkan atas asas saling percaya satu dengan yang lain.

#### 4. Objek Akad Pada Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dalam Usaha Perlombaan Burung

Dalam suatu ikatan perjanjian apabila perjanjian tersebut telah disepakati bersama maka kedua pihak memiliki kewajiban memenuhi apa yang telah disepakati bersama. Objek yang menjadi transaksi sewa menyewa ini adalah tanah. Inti dari sewa menyewa ini merupakan kemanfaatan tanah yang digunakan oleh penyewa (pemilik gantangan) sedangkan pemilik sewa mendapatkan imbalan berupa uang sewa. Dari pihak penyewa (pemilik gantangan) pembayaran uang sewa dilakukan berdasarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada saat penagihan wajib pajak. Sedangkan kemanfaatan dari objek sewa berupa gantangan sebagai sarana usaha perlombaan burung.

Hal yang menjadi fokus diteliti oleh penulis adalah akad *ijārah* dan kemanfaatan akad *ijārah* tersebut di Gantangan Kimbra Pabuaran Purwokerto Utara. Dimana dalam praktik sewa menyewa tersebut perlu adanya kejelasan hukum. Dengan sumber data yang diperoleh maka untuk menganalisis istimbat hukum dilakukan analisa-analisa secara spesifik dan mendalam, analisa tersebut berkaitan dengan hukum islam yang mencakup antara lain pelaksanaan akad dan analisis terhadap beberapa aspek sewa tersebut.

Menurut ulama ahli fiqih memberikan persyaratan bagi *āqid* (orang yang berakad) yaitu harus memenuhi kriteria *ahliyah* dan wilayah. Kriteria *ahliyah* maksudnya adalah orang yang bertransaksi atau berakad harus cakap dan mempunyai kepatutan untuk melakukan transaksi dalam sewa menyewa yaitu *mu'jir* dan *must'ajir*. Biasanya orang yang telah memiliki *ahliyah* adalah orang yang sudah berakal dan balig. Kriteria wilayah maksudnya yaitu hak atau kewenangan seseorang yang memiliki legalitas secara *syar'i* untuk melakukan objek akad. Artinya orang tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi sehingga ia memiliki hak otoritas untuk mentransaksikannya.<sup>101</sup>

Sedangkan *Fuduli* adalah orang yang melakukan transaksi atas perkara atau hak orang lain tanpa memiliki wilayah di atasnya. Orang yang melakukan transaksi atas hak orang lain tanpa mendapatkan izin syari. Seperti menjual atau membeli barang tanpa mandat dari yang berwenang. Menyewa atau menyewakan barang tanpa adanya wilayah atau mandat. Transaksi *fuduli* dilakukan oleh orang yang sempurna *ahliyahnya* dan memiliki manfaat bagi pemilik serta tidak menimbulkan bahaya. Pada intinya kepeilikan penuh atas wilayah merupakan syarat dalam akad. Jika *āqid* bukan pemilik dan memiliki wilayah yang mutlak maka akad dinyatakan *mauqūf* (ditanggihkan).

Dalam hal sewa menyewa yang menjadi landasan terpenting adalah terpenuhinya rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh hukum islam. Jika terdapat kekurangan dalam rukun maupun syarat maka sewa menyewa tersebut dianggap cacat akad dan sewa menyewa tersebut tidak sah.

Dalam praktiknya sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung terdapat cacat akad dalam rukun *ijarāh* yaitu upah dan manfaat serta jangka waktu yang tidak ditentukan dengan jelas meskipun kedua belah pihak sepakat dengan prinsip yang mereka buat yaitu dengan membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) tanpa membayar biaya lain yang menjadi tanggungan penyewa, maka dianggap

---

<sup>101</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 22.

membayar uang sewa jika tidak membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) maka sewa tersebut dianggap selesai. Dimana dalam penentuan upah didasarkan pada kebijakan pemerintah yang dapat berubah sesuai keadaan wilayah yaitu pajak dan waktu dalam penggunaan objek sewa tidak ditentukan dengan jelas dengan kata lain satu kali bayar pajak maka satu tahun masa sewa tanah, disinilah *mu'jir* dan *musta'jir* tidak ada kesepakatan menyebutkan berapa kali *mustajir* akan membayar pajak di sinilah terdapat unsur *gharar*. Kemudian kemanfaatan objek sewa yang digunakan sebagai gantangan untuk usaha perlombaan burung terdapat unsur *maysir* pada status perlombaan burung tersebut. Dimana unsur tersebut dilarang oleh hukum islam.

Berdasarkan pengamatan penulis di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara yang menjadikan perlombaan burung terdapat unsur *maysir* adalah hadiah dari perlombaan tersebut berupa uang tunai, trofi, piagam dan sertifikat. Berpedoman pada hukum islam yaitu menggunakan uang peserta atau patungan dan bukan dari pihak sponsor. Hadiah yang diberikan kepada pemenang sesuai keadaan gantangan, kemauan gantangan dan dengan jumlah peserta yang mengikuti. Pada masa Rasulullah saw pertandingan terhadap suatu permainan bermotif pada hiburan dan untuk meningkatkan kualitas pemainnya untuk persiapan ke medan jihad bukan kualitas hewan atau unggas. Seperti perlombaan memanah, berkuda dan pacuan unta.<sup>102</sup> Seperti dalam Al-Qur'an pada surat Al-Anfal ayat 60 :

وَأَعِدُّوا لَهُمْ مَا اسْتَطَعْتُمْ مِنْ قُوَّةٍ وَمِنْ رِبَاطِ الْخَيْلِ تُرْهَبُونَ بِهِ عَدُوَّ اللَّهِ  
وَعَدُوَّكُمْ وَأَخْرِينَ مِنْ دُونِهِمْ لَا تَعْلَمُونَهُمُ اللَّهُ يَعْلَمُهُمْ ۗ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ  
فِي سَبِيلِ اللَّهِ يُوَفَّ إِلَيْكُمْ وَأَنْتُمْ لَا تُظْلَمُونَ

...”Dan siapkanlah untuk menghadapi mereka kekuatan apa saja yang kamu sanggupi dan dari kuda-kuda yang ditambat untuk berperang (yang dengan persiapan itu) kamu menggentarkan musuh Allah dan musuhmu dan orang orang selain mereka yang kamu tidak

<sup>102</sup> Hamid Laonso dan Muhamad Jamil, *Hukum Islam Alternatif Solusi Terhadap Masalah Fiqih Kontemporer* (Jakarta: Restu Ilahi, 2005), hlm. 215.

*mengetahuinya; sedang Allah mengetahuinya. apa saja yang kamu nafkahkan pada jalan Allah niscaya akan dibalasi dengan cukup kepadamu dan kamu tidak akan dianiaya (dirugikan)...”<sup>103</sup>*

Perlu diperhatikan pula agar permainan terhindar dari unsur *maysir* dan mengundi nasib serta suatu permainan tidak boleh melewati batas dengan mengorbankan hal yang lebih penting. Pertaruhan dalam perlombaan diharamkan oleh para ulama apabila salah seorang atau satu pihak yang berlomba menang, maka dia memperoleh hadiah (taruhan) itu. Sedangkan dia kalah maka dia kehilangan hadiah (taruhan) itu. Dengan demikian, dalam sebuah pertandingan dana partisipasi dari pendaftaran peserta tidak boleh dialokasikan untuk hadiah para pemenang. Unsur hadiah yang dikelola oleh pemilik gantangan dan para juri perlombaan inilah yang menjadikan *maysir*. Tidak akan ada unsur *maysir* apabila uang pendaftaran dianggap seperti sewa lapak dan digunakan untuk merawat gantangan dan menggaji para juri saja tanpa ada hadiah bagi para pemenang. Hadiah inilah yang memicu peserta semakin bersemangat untuk meningkatkan kualitas burung demi mengungguli burung peserta lain. Secara sadar maupun tidak sadar kita menaruh harapan penuh kepada burung seperti mengundi nasib kepada anak panah.

Perlombaan atau musabaqah itu ada dua macam, dengan taruhan dan tanpa taruhan. Pendapat jumbuh ulama membolehkan setiap perlombaan tanpa taruhan secara mutlak. Dalam pelaksanaan perlombaan burung berkicau yang terdapat di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara dalam al-Quran dan as-Sunnah melarang adanya perlombaan dengan membeli tiket lalu hasil penjualan tersebut dijadikan hadiah, sama saja dengan berjudi. Peraturan hadiah dalam perlombaan yang diperbolehkan adalah sebagai berikut:

1. Perlombaan tidak menimbulkan marabahaya.

Pada dasarnya perlombaan merupakan permainan yang dipertandingkan dengan motif hiburan. Maka dari itu tidak seharusnya

---

<sup>103</sup> Departemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah* (Depok: Al-Huda Kelompok Gema Insani, 2002), hlm. 184.



seseorang melakukan perlombaan dapat membahayakan dirinya dan orang lain.

2. Perlombaan tidak memperlihatkan aurat seseorang.

Perlombaan yang diselenggarakan tidak boleh mengharuskan memperlihatkan aurat pesertanya.

3. Hadiah datang dari pengusaha atau orang lain.

Diperbolehkan mengambil hadiah perlombaan apabila hadiah itu diberikan oleh pemerintah atau pihak lain yang tidak ikut dalam perlombaan (sponsor). Seperti yang dilakukan oleh Rasulullah saw beliau mengadakan lomba berkuda dan memberikan hadiah kepada pemenangnya.

Secara umum dapat dilihat bahwa unsur *maysir* pada perlombaan burung adalah sumber dana dari hadiah yang diberikan kepada peserta yang menang. Dimana sumber dana tersebut berasal dari uang pendaftaran peserta. Selain sebagai dana pemberian hadiah uang pendaftaran juga digunakan untuk perawatan gantangan.<sup>104</sup> Dari sumber hadiah inilah yang mengindikasikan perlombaan burung mengandung unsur *maysir*, karena sumber dana untuk perawatan gantangan dan hadiah hanya dari uang pendaftaran peserta dan belum ada pihak sponsor yang mendanai dalam pemberian hadiah. Selain hadiah merupakan tujuan utama dari para peserta namun juga ada tujuan untuk melihat kualitas burung mereka. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak semua niat para peserta melakukan perjudian namun perlu digaris bawahi bahwa segala sesuatu yang mengandung unsur *maysir* tidak diperbolehkan oleh hukum islam. Seperti yang dijelaskan dalam surat Al-Maidah ayat 90 sebagai berikut:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْاَنْصَابُ وَالْاَزْلَمُ رِجْسٌ  
مِّنْ عَمَلِ الشَّيْطٰنِ فَاَجْتَنِبُوْهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ

*“Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah Termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan”.*

<sup>104</sup> Hakim, Pemilik Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, wawancara, pada tanggal 2 Februari 2020.

Seperti halnya juga dalam hadis dari Abu Hurairah radhiallahu,anhu, Rasulullah Shallallahu,alaihi Wasallam bersabda:

عَنْ لَا سَبَقَ إِلَّا فِي نَصَلٍ أَوْ حَفٍّ أَوْ حَافِرٍ<sup>105</sup>

“Tidak ada perlombaan berhadiah, kecuali lomba memanah, berkuda, atau menunggang unta”. (HR. Tirmidzi no. 1700, Abu Daud no. 2574, Ibnu Hibban no. 4690, disahihkan Al Albani dalam Sahih At Tirmidzi).<sup>106</sup>

Dengan demikian mengenai syarat objektif yang terdapat pada benda sewaan perlu diperhatikan kembali ketentuannya dari hukum islam mengenai manfaat objek tersebut, dimana objek yang disewakan haruslah barang yang mubah, memiliki manfaat yang jelas dan tidak samar. Karena apabila penggunaan dari objek sewa untuk hal dilarang oleh syara maka sudah jelas hukumnya haram.

Seperti yang dikatakan oleh Imam Hanafi dan Ibnu Qudamah bahwa sewa menyewa mewajibkan keterangan kegunaan objek sewa tersebut akan digunakan untuk apa oleh penyewa serta manfaat dari sesuatu yang disewakan manfaatnya bersifat mubah, jika mengambil manfaat dari hal yang dilarang maka tidak dibenarkan dalam hukum islam. Apabila salah satu saja dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi maka akad itu disebut akad batil yang tidak ada wujudnya maka apabila pokoknya tidak sah secara otomatis tidak sah juga sifatnya.<sup>107</sup>

Dalam kaidah fikih juga disebutkan mengenai akad yang mengandung unsur kecacatan pada pelaksanaan akad yaitu:

الْبَاطِلُ لَا يَتَّبَعُ إِلَّا جَازَةً

“Akad yang batal tidak menjadi sah karena dibolehkan”<sup>108</sup>

<sup>105</sup> Ibnu Hajar al-Ats Qalami, *Bulugh al-Maram min Adillat al-Ahkam* (Mesir: al-Tamaddin al-Shinal, 133H), hlm. 237.

<sup>106</sup> M. Nasib Ar-Rifa’I, *Tafsir Al-Aliyyu Al-qadir Li Ikhtisari Tafsir Ibnu Ktsir, diterjemahkan oleh Syaihabuddin, Ringkasan Tafsir Ibnu Ktsir, Jilid I* (Jakarta: Gema Isnaini Press, 1999), hlm. 54.

<sup>107</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 246.

<sup>108</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2006), hlm. 131.

Maksud dari kaidah diatas ialah suatu akad yang batal dalam hukum islam dianggap tidak ada atau tidak pernah terjadi. Oleh karena itu akad yang batal tetap tidak sah walaupun diterima oleh salah satu pihak atau diterima oleh kedua belah pihak sekalipun tetap saja akad tersebut batal demihukum karena ada unsur yang dilarang dalam pelaksanaan akadnya.

الِإِسْتِجَارَةُ عَلَى الْمَعَاصِي لَا يَجُوزُ

“Menyewa untuk suatu kemaksiatan tidak boleh”<sup>109</sup>

Maksud dari kaidah di atas ialah sewa menyewa suatu yang mengandung kemaksiatan tidak diperbolehkan meski salah satu pihak tidak mengetahui ataupun kedua belah pihak sama-sama tidak mengetahui. Maka akad tersebut dianggap batal karena melanggar ketentuan mengenai kemanfaatan objek sewa dalam hukum islam.

إِذَا بَطَلَ الشَّيْءُ بَطَلَ مَا فِي ضَمْنِهِ

“Apabila suatu akad batal, maka batal pula yang ada dalam tanggungannya”<sup>110</sup>

Maksud dari kaidah di atas ialah suatu akad yang batal dalam hukum islam dianggap tidak ada atau tidak pernah terjadi. Oleh karena itu semua yang menjadi beban tanggungan para pihak juga menjadi batal dan dianggap tidak pernah ada suatu transaksi dan dapat dikembalikan sebagaimana yang menjadi tanggungannya.

Sehingga berdasarkan analisis dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa tinjauan hukum terhadap sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan (PBB) dalam usaha perlombaan burung di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara menggunakan prinsip tolong-menolong dan saling percaya satu dengan yang lain memang dibolehkan, namun pemanfaatan objek sewa yang tidak sesuai dengan ketentuan aturan hukum islam maka menjadikan prinsip tolong-menolong menjadi rusak. Akad yang rusak sama dengan akad yang batal dan dipandang tidak pernah terjadi menurut hukum

<sup>109</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 128.

<sup>110</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, hlm. 134.

islam, meskipun secara lahiriyah pernah terjadi. Akad tersebut dipandang batal karena terdapat ketidakpastian dalam jangka waktu yang tidak disebutkan dengan jelas. Meskipun hal tersebut diterima oleh kedua belah pihak namun tidak menjadikan akad tersebut menjadi diperbolehkan karena terdapat hilangnya salah satu rukun akad yaitu kemanfaatan yang mengandung unsur *maysir*. Dalam hukum islam khususnya bidang fikih muamalah tidak memandang bahwa fikih muamalah hanya sekedar transaksi berbisnis namun sangat jelas dan tegas mengenai suatu aturan akad supaya terhindar dari perbuatan yang terlarang serta menghindari suatu perselisihan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan dalam bab-bab sebelumnya dalam bab ini merupakan kesimpulan. Dalam skripsi ini dapat ditarik kesimpulan mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Praktik Sewa Tanah Dengan Sistem Bayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Usaha Perlombaan Burung di Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara yang secara mutlak tanah tersebut digunakan sebagai gantangan atau dalam istilah umum yaitu lapak yang dipergunakan untuk usaha perlombaan burung dengan biaya sewa berdasarkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp. 276.000.00 dibayarkan satu kali dalam satu tahun masa pajak tanpa ada pembayaran biaya lain yang dilakukan oleh penyewa. Pembayaran dilakukan ketika pemilik objek pajak menerima Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang bisa dibayarkan melalui bank, kantor pos dan kantor kelurahan. Namun dalam ketentuan mengenai jangka waktu sewa tidak ditentukan dengan jelas kapan masa sewa itu akan berakhir, terlebih mengenai ketetapan biaya sewa yang bisa berubah karena didasarkan atas kebijakan pemerintah berupa pajak bumi dan bangunan (PBB). Kebijakan mengenai pajak dan retribusi daerah diatur oleh pemerintah pusat dan dikelola oleh pemerintah daerah untuk kepentingan daerah. Kenaikan biaya pajak bisa berubah sesuai kemajuan perekonomian atas suatu wilayah. Kebijakan pajak inilah yang belum disepakati oleh kedua belah pihak jika suatu saat mengalami perubahan harga pajak terutang. Serta pemanfaatan objek sewa yang digunakan sebagai usaha perlombaan burung mendapat keuntungan dari uang pendaftaran para peserta lomba dan sebagai sumber hadiah bagi para pemenang lomba.
2. Dalam tinjauan hukum islam praktik sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan di gantangan kimbaran Pabuaran Purwokerto Utara, ada

yang sudah terpenuhi rukun dan syaratnya serta adapula rukun dan syarat yang belum terpenuhi yaitu:

Ketentuan rukun dan syarat yang sudah terpenuhi yaitu aqid atau dua orang yang berakad, adanya ijab kabul serta syarat orang yang berkad telah balig dan berakal.

Ketentuan rukun dan syarat akad ijarah yang belum terpenuhi yaitu pemanfaatan objek sewa yang digunakan sebagai usaha perlombaan burung, pada sumber dana pemberian hadiah tidak lain diambil dari uang pendaftaran peserta lomba, hal tersebut tidak dicontohkan dalam ketentuan perlombaan dalam islam maka dapat disinyalir bahawa perlombaan tersebut mengandung unsur *maysir* serta *ujrah* atau upah memang sudah disepakati namun kejelasan mengenai solusi apabila harga pajak naik atau turun yang dilakukan oleh pemerintah tidak dijelaskan sehingga dapat menimbulkan perselisihan. Jangka waktu yang tidak ditentukan secara tegas dan jelas dalam sewa menyewa. Maka dapat disimpulkan bahwa sewa tanah dengan sistem bayar pajak bumi dan bangunan dalam usaha perlombaan burung hukumnya batal karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat akad ijarah. Karena dalam kegiatan bermuamalah semua hal harus ditentukan dengan jelas agar tidak terjadi pertentangan dengan hukum islam maupun perselisihan antar pihak yang melakukan perjanjian.

## **B. Saran**

1. Kepada pihak pemilik sewa agar lebih tegas dan jelas dalam penentuan biaya sewa serta dijelaskan juga mengenai solusi jika suatu saat biaya pajak naik atau turun.
2. Kepada pihak penyewa agar lebih jelas dalam menentukan jangka waktu objek sewa.
3. Kepada pihak penyewa agar mencari sumber dana dari sponsor atau pihak ketiga tanpa ada campur tangan kedua belah pihak dalam pemberian hadiah atau tidak perlu ada hadiah sama sekali namun uang pendaftaran peserta dianggap sebagai biaya sewa, perawatan gantangan dan gaji para juri.

## DAFTAR PUSTAKA

- A'zim al-Mundziri, Al-Hafid Zaki al-Din abd. *Ringkasan Shafif Muslim Terj. Syinqithy Djamaluddin, H.M. Mochtar Zoeni*. Beirut: Mizan. 2002.
- Aditia, Rendi. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen", *Skripsi*. Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- Afandi, Yazid. *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- al-Ats Qalami, Ibnu Hajar. *Bulugh al-Maram min Adillat al-Ahkam*. Mesir: al-Tamaddin al-Shinal. 133H.
- Al-Hafidz, Ibnu Hajar al-Asqalany. fath al-bari juz 5, Tej A. Hasan. Bandung: CV Diponegoro Cet XV.
- Ali Basan, Abdullah bin Abdurrahman. *Syarah Hadist Pilihan Bukhari-Muslim*. Jakarta: Darul Falah. 2002.
- Almira, Nadya. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Prakrik Sewa Menyewa Lapak Di Sunday Morning Gor Satria Purwokerto", *Skripsi*. Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2019.
- Ameer, Muhammad Haroon. "Islamic Banking: Ijarah and Conventional Leasing, Islamia University of Bahawalpur". *Department of Management Sciences*. Vol.4 No. 9. 2014.
- Anshori Abdul, Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2007.
- Arikunto, Suharsimi. *Managemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Arikunto, Suharsimin. *Managemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta. 2005.
- Ar-Rifa'I, M. Nasib. *Tafsir Al-Aliyyu Al-qadir Li Ikhtisari Tafsir Ibnu Ktasir*, diterjemahkan oleh Syaibabuddin, *Ringkasan Tafsir Ibnu Ktasir, Jilid I*. Jakarta: Gema Isnaini Press. 1999.
- Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pustaka Rizqi Putra, 1997.
- Azwar Saifudin. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 1998.

az-Zuhaili, Wahab. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh jilid 5*. Jakarta: Gema Insani. 2011.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas,  
<https://banyumaskab.bps.go.id/publication/2019/09/26/21155f7d334f17661d67aec8/kecamatan-purwokerto-utara-dalam-angka-2019.html>. Diakses pada tanggal 10 Desember 2020.

Burhanudin, *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE. 2009.

Chaundhry Muhammad, Sharif. *Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PRENADAMEDIA Group. 2012

Dewi, Gemala dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana. 2005.

Djamil, Fathurahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.

Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2016.

Doi, A. Rahman I. *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syariah)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.

Erly Noviantoro, Aprilya. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewan Menyewa Penggarapan Lahan Pertanian Di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal", *Skripsi*. Semarang: UIN WALISONGO Semarang. 2018

Ghazaly, Abdul Rahman dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana. 2010.

Hasan, M Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: Rajawali Press. 2003.

Hadi Sutrisno. *Metode Research*. Yogyakarta: Andi Offset. 1993.

Hadi, Sutrisno. *Metode Research*. Yogyakarta: Andi Offset. 1993.

Hakim. *Wawancara*. Pemilik Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara, tanggal 2 Februari 2020.

Hasna, Mia. "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Pajak Bumi Dan Bangunan di Indonesia", *Skripsi*. Makasar: UIN Syarif Hidayatullah. 2010.

<http://www.tarif.depkeu.go.id/Bidang/?bid=pajak&cat=pbb>. diakses pada 29 November 2020.

Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.



- Husnia, Fitria Nur dkk. "Analisis Penerapan Elektronik Pajak Bumi Dan Bangunan (E-PBB)". *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*. Vol. 9, No. 1. 2016.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Fajar Interpratama Offset. 2011.
- Jamaluddin. "Elastisitas Akad Al-Ijarah Dalam Fiqih Muamalah Perspektif Ekonomi Islam". *At-Tamwil, Kajian Ekonomi Syariah*. Vol. 1, No. 1, Maret 2019.
- Jefry. *Bakorwil Siap Jadi Markas Besar DPC RN Purwokerto*. <https://mediaronggolawe.id/bakorwil-siap-jadi-markas-besar-dpc-rn-purwokerto-pertarungan-antar-kelas-cukup-sengit/> diakses pada 2 juni 2020.
- Karim, Adiwarmanto A. *Islamic Banking: Fiqh and Financial Analysis*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2008.
- Kemala Dewi Lubis, Putri. "Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan", *Jurnal Akuntansi Keuangan & Perpajakan Indonesia*. Vol. 6, No. 01, April 2018..
- Kementrian Agama RI, Tim Penerjemah. *al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*. Jakarta: Ziyad Books. 2009.
- Khalaf, Abdul Wahab. *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Gema Risalah Pres. 1996.
- Laila Zulfa, Dwi. "Sewa Menyewa Sawah Uyudan Dalam Perspektif Hukum Islam Di Desa Banjarkulon Kecamatan Banjarmangu Kabupaten Banjarnegara", *Skripsi*. Purwokerto: IAIN Purwokerto. 2019.
- Lanso Hamid, dan Muhamad Jamil. *Hukum Islam Alternatif Solusi Terhadap Masalah Fiqih Kontemporer*. Jakarta: Restu Ilahi. 2005.
- Lolyta. "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah", *Jurnal Hukum Islam*. Vol. XIV No. 1 November 2014.
- Lubis, Suhwardi K. Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Mafaja Khoirul, dan Fadly Husain. "Kelompok Kicau Mania, Kontes Burung dan Kesadaran Konservasi Burung Kicau Di Kabupaten Blora", *Jurnal Solidarity*. Vol. 8, No.1, Januari 2019.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syari'ah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana. 2012.
- Mardiasmo. *Perpajakan*. Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET. 2013.
- Muslim Dudung, Abdul. *Panduan Menjadi EO Latber Burung*. <https://omkicau.com/2012/11/26/panduan-menjadi-eolatber-burung/> diakses pada 2 juni 2020.

- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2012.
- Nawawi. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2003.
- Nugroho Aditya, dan Wahyu Andhyka Kusuma. "Sistem Informasi Geografis Pemetaan Lokasi Bird Contest Kota Malang Bebas Android", *Jurnal SISTEMASI*. Vol. 7, No. 3, September 2018.
- Nur Chamami, Rizki. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal", *Skripsi*. Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2016.
- Prasetyo Adhi, Yuli. "Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha", *Pandecta*, Volume 5, Nomor 2. Juli 2010.
- Puspita Sari, Dymitri Hani dkk. "Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB Dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor". *Jurnal Ilmiah Wahana Akuntansi*. Vol. 13, No. 2. 2018.
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo. 2004.
- Rasmini. *Wawancara*. Pemilik Tanah. tanggal 4 Februari 2020.
- RI Departemen, Agama. *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*. Depok: Al-Huda Kelompok Gema Insani. 2002.
- Ridwan. *Fiqh Perburuhan*. Yogyakarta: Centra Grafindo. 2007.
- Robert Tambunan, dan Adolf B. Heatubun. "Analisis Kemampuan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan di Kabupaten Kampar Provinsi Riau". *Jurnal Ekonomi*. Vol. 9, No. 2. Desember 2016.
- Setiawan, Firman. "Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah". *DINAR*. Vol. 1, No. 2, Januari 2015.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah. cet. Ke-8*. Jakarta: Rajawali Pres. 2013.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2001.
- Tehuayo, Rosita. "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah", *Jurnal Tahkim*. Vol. XIV, No. 1, Juni 2018.
- Tjitrosudibio dan Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2008.

## Lampiran 1

### TABEL WAWANCARA

Nama : Rasmini

Alamat : Purwokerto

Pekerjaan : Ibu rumah tangga (Pemilik Tanah)

No.	PERTANYAAN	JAWABAN
1	Kapan tanah milik ibu mulai disewa? dan sudah berapa lama?	Sejak tahun 2017 bulan mei. Kalau tanggal saya lupa. Sudah berjalan 5 tahun ini
2.	Berapa biaya sewa tanahnya dan dipergunakan untuk apa?	Bayar pajak tanah saja Rp, 276.000.00 pertahunnya. Kalau sudah masuk waktu bayar pajak saya suruh Hakim yang bayar. Untuk usaha perlombaan burung dan saya juga minta ijin buat jualan kopi
3.	Berapa luas tanah yang disewa?	Hanya tanah pekarangan rumah yang kosong saja
4.	Kenapa dengan sistem bayar apajak?	Karena saling tolong saja dan sudah kenal juga. Masih tetangga desa
5.	Dimana membayar pajaknya?	Pembayaran dilakukan kadang dikantor pos kadang di kelurahan kadang ke bank
6.	Kapan sewa menyewanya berakhir?	Kalau sudah ngga bisa bayar pajak brti selesai menyewa tanah ini. Kalo masih bayar berarti lanjut terus

Purwokerto, 4 Februari 2020



Rasmini

## TABEL WAWANCARA

Nama : Hakim

Alamat : Purwokerto

Pekerjaan : Buruh (Penyewa Tanah)

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Sejak Kapan Membuka Usaha perlombaan burung?	Sejak tanggal 14 Mei 2017
2	Sudah berapa lama?	5 tahun berjalan
3	Alasan membuka usah?	Awalnya memang hobi burung kicauan sering mengikuti lomba sehabis pulang kerja. Lama-lama memiliki niat kena tidak buat sendiri. Selain hobi juga dapat menghasilkan. Dari situlah muncul ide buat bikin usaha karena hobi
4	Bagai mana perlombaan burung itu? Lalu darimana mendapat untung, membayar juri dan pemberian hadiah?	Semua burung diperlombakan sesuai jenisnya dan pemenang ditentukan oleh suara dan lamanya burung menyanyi. Uang pendaftaran peserta selain sebagai keutungan juga digunakan untuk memberi gaji juri, memberi hadiah berupa uang, trofi dan piagam
5	Kapan Perlombaan diadakan? Dan berapa biaya pendaftaran?	Perlombaan diadakan setiap senin malam, Kamis malam dan minggu siang sehabis pulang kerja lah. Pendafran peserta Rp. 20.0000.00 tergantung kelas burung tapi rata-rata Rp20.000.00
6	Berapa uang sewa tanah? Berapa lahan yang digunakan?	Saya bayar pertahun RP.276.000.00 itu sesuai pajak bumi dan bangunan. Lumayan kalo ditempat lain sampai jutaan. Saya bayar setiap jatuh tanggal

		bayar pajak. Saya bikin gantangan memakai tanah seluas 6 kali 8 meter.
--	--	--

Purwokerto, 2 Februari 2020

  
Hakim



## Lampiran 2

Foto Dokumentasi



Wawancara dengan Ibu Rasmini pemilik tanah atau pemilik sewa



Wawancara dengan Bapak Hakim selaku penyewa atau pemilik usaha perlombaan burung

Gambar lokasi tanah sebagai usaha perlombaan burung atau gantangan



Gambar tempat pendaftaran lomba



Gambar pelaksanaan perlombaan burung





Lampiran 3



KEMENTERIAN AGAMA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
 FAKULTAS SYARIAH  
 Alamat: Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53125  
 Telp: 0281-635624, 628250. Fax: 0281-635553 www.iaipurwokerto.ac.id

**BERITA ACARA UJIAN PROPOSAL SKRIPSI**

Pada hari ini, Kamis tanggal 27 Agustus 2020 telah dilaksanakan Ujian Proposal Skripsi dari mahasiswa berikut:

Nama : ROBBITO ACHMAD  
 NIM : 1617301039  
 Semester/ Prodi : VIII/HES  
 Judul Proposal Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG (Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Purwokerto Utara)

NO	ASPEK	URAIAN	SKOR
1	Substansi Materi	LBM lebih dipertegas arahnya apakah lebih fokus pada Akad Warak atau Status Hukum peralihan Buru	Maksimal : 40 Skor : .....
2	Metodologi Penelitian dan kualitas rujukan	-> Teori Jerokejan dan lebih spesifik urf atau Warak? -> metode harus dimunculkan secara jelas paprif sampling atau yang lain.	Maksimal : 30 Skor : .....
3	Teknis Penulisan	lihat pedoman penulisan skripsi	Maksimal : 20 Skor : .....
4	Kerapihan dan Kesopanan		Maksimal : 10 Skor : .....
CATATAN : Skor minimal untuk dinyatakan LULUS adalah : 56 (Lihat Rentang Nilai/ Skor)		JUMLAH SKOR : 76 NILAI : B	

RENTANG NILAI/ SKOR:

A : 86-100	B+ : 76-80	B- : 66-70	C : 56-60	D+ : 46-50
A- : 81-85	B : 71-75	C+ : 61-65	C- : 51-55	D : 41-45

Purwokerto, 27 Agustus 2020

Lampiran 4

**HASIL UJIAN KOMPREHENSIF FAKULTAS SYARIAH  
PELAKSANAAN : 4 JANUARI 2021**

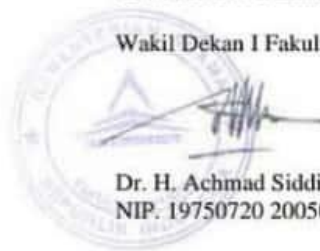
NO	NAMA	NIM	Smt./ PRODI	NILAI		KET.
				SKOR	HURUF	
1	IBNU NASRULOH	1617302019	9/ HKI	73	B	LULUS
2	AGUSTINA LAKSMITA DEWI	1617303048	9/ HTN	72,5	B	LULUS
3	M. AFIF ZAINI MUTTAQIN	1617301027	9/ HES	70	B-	LULUS
4	DINI ANASTASIYA	1617301010	9/ HES	73,5	B	LULUS
5	TRISNAWATI AULIA NISA	1617302090	9/ HKI	78	B+	LULUS
6	AINUN NAIFAH	1617302056	9/ HKI	61	C+	LULUS
7	TRIANA AYU BUDI TEJAWATI	1617304037	9/ PM	57	C	LULUS
8	ZULFA MAHIROH	1617302094	9/ HKI	70,5	B-	LULUS
9	ACHMAD FAJAR ANANTIYO	1617302093	9/ HKI	65	C+	LULUS
10	FARIDA ISTINGANAH	1617302062	9/ HKI	78	B+	LULUS
11	ROBBITO ACHMAD	1617301039	9/ HES	71	B	LULUS
12	HENI FARIDANTI AUNI	1617301063	9/ HES	65	C+	LULUS
13	ISRONI MZ	1323202001	15/ HES	77,5	B+	LULUS
14	TRI SOFIYANI	1617302089	9/ HKI	71	B	LULUS
15	MUHAMAD IKHWAN A. A	1617301028	9/ HES	71,5	B	LULUS
16	AYUB RIZKI SAPUTRA	1617303005	9/ HTN	79	B+	LULUS
17	VITA INDAH PANGESTIKA	1617303044	9/ HTN	73	B	LULUS
18	M. FAIZ KAMAL ROZAQ	1617301079	9/ HES	75	B	LULUS
19	NOVIA WAHYU ANDRIYANI	1617304023	9/ PM	52,5	C-	TIDAK LULUS

**KETERANGAN NILAI:**

A	: 86 – 100	☞ LULUS
A-	: 81 – 85	☞ LULUS
B+	: 76 – 80	☞ LULUS
B	: 71 – 75	☞ LULUS
B-	: 66 – 70	☞ LULUS
C+	: 61 – 65	☞ LULUS
C	: 56 – 60	☞ LULUS
C-	: 51 – 55	☞ TIDAK LULUS
D+	: 46 – 50	☞ TIDAK LULUS
D	: 41 – 45	☞ TIDAK LULUS

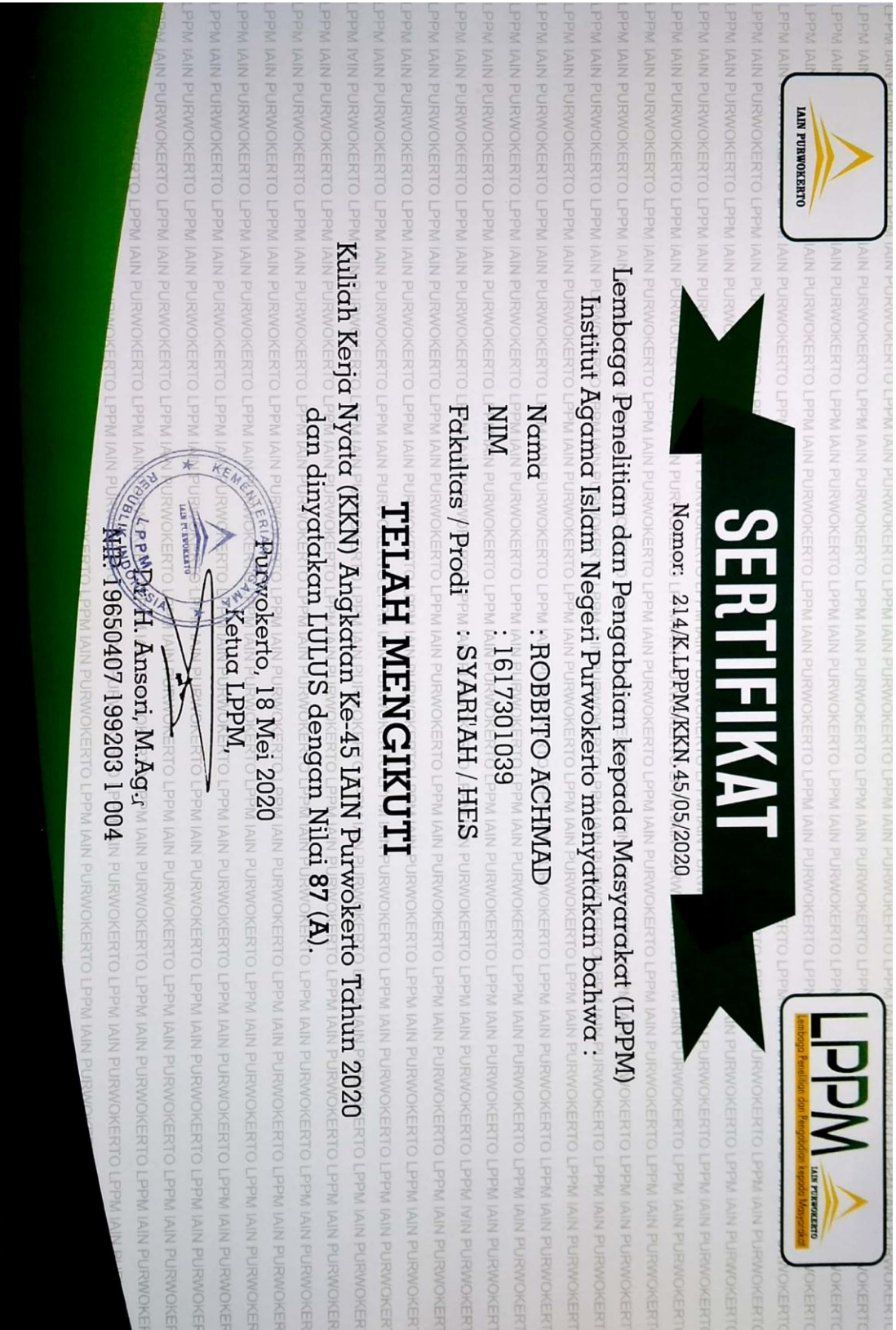
Purwokerto, 7 Januari 2021

Wakil Dekan I Fakultas Syariah



Dr. H. Achmad Siddiq, M.H.I., M.H.  
NIP. 19750720 200501 1 003

											
<b>IAIN PURWOKERTO</b>											
<b>KEMENTERIAN AGAMA</b>											
<b>INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO</b>											
<b>UPT MA'HAD AL-JAMI'AH</b>											
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126											
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id											
<hr/>											
<b>SERTIFIKAT</b>											
Nomor: B-205/In.17/UPT.MAJ/Sti.011/II/2018											
Diberikan oleh UPT Ma'had Al-Jami'ah IAIN Purwokerto kepada:											
<b><u>ROBITO AHMAD</u></b>											
<b>1617301039</b>											
Sebagai tanda yang bersangkutan telah LULUS dalam Ujian Kompetensi Dasar Baca Tulis Al-Qur'an (BITA) dan Pengetahuan Pengamalan Ibadat (PPI).											
Purwokerto, 26 Februari 2018											
											
Drs. H. M. Mukti, M.Pd.I											
Mudir Ma'had Al-Jami'ah,											
NIP. 195705211985031002											
											
NO. SERI MAJ-G1-2018-078											
<table border="1"><thead><tr><th>MATERI UJIAN</th><th>NILAI</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. Tes Tulis</td><td>79</td></tr><tr><td>2. Tarril</td><td>75</td></tr><tr><td>3. Kilabahi</td><td>70</td></tr><tr><td>4. Praktek</td><td>80</td></tr></tbody></table>	MATERI UJIAN	NILAI	1. Tes Tulis	79	2. Tarril	75	3. Kilabahi	70	4. Praktek	80	
MATERI UJIAN	NILAI										
1. Tes Tulis	79										
2. Tarril	75										
3. Kilabahi	70										
4. Praktek	80										



The certificate is a formal document with a white background and a green and yellow decorative border at the bottom. It features the LPPM IAIN Purwokerto logo in the top left and right corners. The central text is enclosed in a large, stylized green arrow shape pointing to the right. The text is as follows:

**SERTIFIKAT**

Nomor: 214/K.LPPM/KKN.45/05/2020


Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM)  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto menyatakan bahwa :


Nama : **ROBBITO ACHMAD**  
NIM : **1617301039**  
Fakultas / Prodi : **SYARIAH / HES**

**TELAH MENGIKUTI**

**Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan Ke-45 IAIN Purwokerto Tahun 2020**  
dan dinyatakan **LULUS** dengan Nilai **87 (A)**.

Purwokerto, 18 Mei 2020

  
Ketua LPPM,

  
H. Ansori, M.Ag.  
NIP. 19650407 199203 1 004



# SERTIFIKAT APLIKASI KOMPUTER

**KEBANTERUNAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**UPT TEKNOLOGI INFORMASI DAN PANGKALAN DATA**  
Alamat: J. Jend. Ahmad Yani No. 401 Telp. 0291-42304 Website: www.bipr.purwokerto.ac.id Purwokerto 35126

**IAIN PURWOKERTO**

No. IAI.ETS/UPT.TI/PD/2160/X/2018

---

**SKALA PENULAIAN**

SKOR	HURUF / ANGKA
86-100	A
81-85	A-
76-80	B+
71-75	B
66-70	B-

**MATERI PENULAIAN**

MATERI	NILAI
Microsoft Word	60 / A
Microsoft Excel	85 / A
Microsoft Power Point	76 / B



**ROBITO ACHMAD**  
NIM: 1817201828

Tanggal / Tgl Lahir: Banjarmasin, 26 November 1997

Dibekukan Keaguka:

**ROBITO ACHMAD**  
NIM: 1817201828

Sebagai tanda yang bersangkutan telah menamatkan dan LULUS Ujian Akhir Komputer pada kejuruan Agama Islam Bagian Purwokerto Program Microsoft Office yang telah disertifikasikan oleh UPT TI/PD IAIN Purwokerto pada tanggal 08-10-2018.

Purwokerto, 08 Oktober 2018  
Ketua UPT TI/PD

  
**Dr. H. Nur Haridjono, S.Si, M.Si**  
Nip. 19801215 200601 1 003











IAIN PURWOKERTO

KEMENTERIAN AGAMA  
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
 FAKULTAS SYARIAH  
 Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
 Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

BLANKO/ KARTU BIMBINGAN

Nama : ROBBITO ACHMAD  
 NIM : 1617301039  
 Smt./Prodi : VIII/ HUKUM EKONOMI SYARIAH  
 Dosen Pembimbing : Wildan Humaidi S.H.,MH.  
 Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DALAM USAHA PERLOMBAAN BURUNG (Studi Pada Gantangan Kimbara Pabuaran Kecamatan Purwokerto Utara)

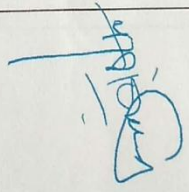

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
1	JULI	RABU 8 JULI 2020	-Perbaikan Judul -Penyesuaian rumusan masalah -Definisi orasional ditambah pengertian gamangan -Metode penelitian diganti deskriptif analisis -Outilen bab II. A. Konsep Jarrah Bab IV. A. Praktik B. Analisis		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan diandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 8 Juh-2020  
 Pembimbing,  
  
 M. Wildan Humaidi, S.H.I., MH  
 NIP. 19890929 201903 1 021

IAIN PURWOKERTO

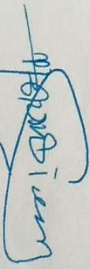
KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
Fakultas SyariaH  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id



No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
2	JULI	KAMIS 16 JULI 2020	-Penegeasan kajian pustaka dan tambah karya ilmiah -Menggunakan pendekatan sosiologis -Perbaiki penulisan -Perbaiki pada jenis dan pendekatan penelitian -Perbaiki pada sistematika pembahasan pada bab kedua		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan diandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. Bimbingan minimal 9 kali

Purwokerto, 16 Juli 2020

Pembimbing,

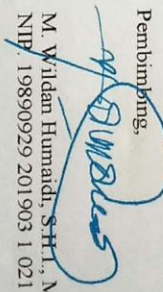
  
M. Widadar Humaidi, S.H.I., MH  
NIP 19890929 201903 1 021

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
3	JULI	SENIN 20 JULI 2020	-Perbaikan penulisan daftar pustaka dan footnote -Perbaikan penulisan -Perbaikan definisi oprasional -Perbaikan pada point wawancara -Perbaikan outlen		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan diandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 20 Juli 2020

Pembimbing,

  
 M. W. Idan Humaidi, S.H.I., M.H  
 NIP. 19890929 201903 1 021

Lampiran 12

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : ROBBITO ACHMAD
2. NIM : 1617301039
3. Tempat/Tgl. Lahir : Banjarnegara, 26 November 1997
4. Alamat Rumah : Wangon RT 01 RW 02 Kecamatan  
Banjarnegara, Kabupaten Banjarnegara
5. Nama Ayah : Sudarso
6. Nama Ibu : Nir Septiati Maratun

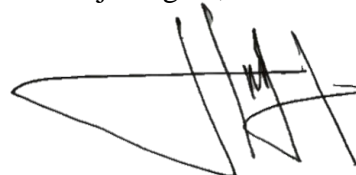
B. Riwayat Pendidikan

1. SD NEGERI 1 Kutabanjarnegara. Tahun lulus: 2009
2. MTs Negeri 1 Banjarnegara. Tahun lulus: 2012
3. MAN 2 Banjarnegara. Tahun lulus: 2015
4. SI IAIN Purwokerto. Tahun masuk: 2016

C. Pengalaman Organisasi

1. UKM Olahraga Futsal IAIN Purwokerto
2. IMM IAIN Purwokerto

Banjarnegara, 7 Januari 2021



ROBBITO ACHMAD