

**Article History:**

Received: 2 Mei 2025

Reviewed: 20 Mei 2025

Accepted: 27 Mei 2025

Published: 1 Juni 2025

---

---

## HUKUM ZAKAT TANAH DAN PROPERTI

**Ferlan Niko<sup>1</sup>, Aslati<sup>2</sup>**

ferlan.niko@usti.com

<sup>1</sup>Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Universitas Sains dan  
Teknologi Indonesia<sup>2</sup>Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau**Abstract**

*Zakat is one of the main instruments in the Islamic economic system, functioning as a mechanism for wealth distribution and poverty alleviation. In the contemporary context, the objects of zakat are no longer limited to agricultural products, trade, gold, and silver, but have expanded to include land and property ownership. This article aims to examine the legal status of zakat on land and property from the perspective of Islamic law as well as its relevance within Indonesia's positive law. This study employs a normative approach with a qualitative-descriptive method, supported by juridical analysis and the maqashid al-shariah approach. The findings indicate that zakat on land and property has a strong legal foundation in the Qur'an, hadith, and the ijtiha (independent reasoning) of contemporary scholars. In Indonesia's positive law, zakat is regulated by Law Number 23 of 2011, which provides legal legitimacy and integrates zakat obligations into the national social welfare system. The collection of zakat on productive land and income-generating properties has the potential to support economic redistribution, strengthen the social function of zakat, and promote social justice. This study recommends increasing public awareness, reinforcing technical regulations, and fostering institutional synergy between zakat authorities and the government in order to optimize the potential of zakat on land and property. Thus, zakat serves not only as an individual act of worship, but also as an instrument for the economic empowerment of the Muslim community, in line with the goals of sustainable development.*

**Keywords:** Zakat, land, property, Islamic law, positive law, wealth distribution**Abstrak**

Zakat merupakan salah satu instrumen utama dalam sistem ekonomi Islam yang berfungsi sebagai mekanisme distribusi kekayaan dan penanggulangan kemiskinan. Dalam konteks kontemporer, objek zakat tidak hanya terbatas pada hasil pertanian, perdagangan, emas, dan perak, tetapi juga meluas hingga kepemilikan tanah dan properti. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum zakat tanah dan properti dalam perspektif hukum Islam serta relevansinya dalam hukum positif di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan metode kualitatif-deskriptif, didukung analisis yuridis dan pendekatan maqashid al-syariah. Hasil kajian menunjukkan bahwa zakat atas tanah dan properti memiliki landasan

---

---

hukum yang kuat dalam Al-Qur'an, hadis, dan ijtihad ulama kontemporer. Dalam hukum positif Indonesia, zakat diatur melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011, yang memberikan legitimasi legal sekaligus mengintegrasikan kewajiban zakat dengan sistem kesejahteraan sosial nasional. Penarikan zakat atas tanah produktif dan properti yang menghasilkan pendapatan berpotensi mendukung redistribusi ekonomi, memperkuat fungsi sosial zakat, serta mewujudkan keadilan sosial. Penelitian ini merekomendasikan perlunya peningkatan kesadaran masyarakat, penegasan regulasi teknis, dan sinergi kelembagaan antara otoritas zakat dan pemerintah untuk mengoptimalkan potensi zakat tanah dan properti. Dengan demikian, zakat tidak hanya berfungsi sebagai ibadah individual, tetapi juga sebagai instrumen pemberdayaan ekonomi umat yang selaras dengan tujuan pembangunan berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Zakat, Tanah, Properti, Hukum Islam, Hukum Positif, Distribusi Kekayaan

## 1. PENDAHULUAN

Zakat merupakan salah satu pilar fundamental dalam ajaran Islam yang memiliki kedudukan sangat penting, baik dari perspektif teologis maupun sosial-ekonomi. Dalam konteks hukum Islam, zakat bukan sekadar ibadah ritual yang bersifat individual, melainkan juga instrumen distribusi kekayaan yang bertujuan menciptakan keseimbangan dan keadilan sosial. Sebagaimana dinyatakan dalam Al-Qur'an, "Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka" (QS. At-Taubah [9]: 103). Ayat ini menegaskan fungsi ganda zakat, yaitu sebagai sarana penyucian jiwa (*tazkiyah al-nafs*) sekaligus sebagai alat pemberdayaan ekonomi umat.<sup>1</sup>

Secara historis, objek zakat yang diatur dalam literatur fikih klasik umumnya meliputi hasil pertanian, ternak, emas, perak, serta harta dagang. Namun, seiring berkembangnya pola kepemilikan dan sumber kekayaan masyarakat modern, terjadi perluasan objek zakat yang mencakup bentuk-bentuk aset baru, salah satunya tanah dan properti. Yusuf al-Qaradawi dalam karyanya *Fiqh az-Zakat* menegaskan bahwa segala jenis harta yang memiliki potensi berkembang dan mendatangkan manfaat ekonomi pada prinsipnya dapat dikenai zakat, termasuk tanah produktif dan properti yang menghasilkan pendapatan.<sup>2</sup>

Tanah dan properti di era kontemporer tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau sarana usaha, tetapi juga menjadi instrumen investasi yang bernilai strategis. Banyak individu maupun korporasi mengalokasikan kekayaannya dalam bentuk properti sebagai upaya mempertahankan nilai aset dan memperoleh keuntungan jangka panjang. Fenomena ini menimbulkan tantangan baru dalam implementasi hukum zakat, khususnya terkait penghitungan nishab, haul, serta mekanisme distribusinya. Dalam hukum Islam, prinsip utama zakat adalah keadilan dan kemaslahatan (masalah), sehingga penerapan zakat pada tanah dan properti harus

---

<sup>1</sup>. Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2002), hlm. 288.

<sup>2</sup>. Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat: A Comparative Study*, terj. Salman Harun dkk. (Beirut: Muassasah ar-Risalah, 1996), hlm. 513-514.

---

---

mempertimbangkan asas manfaat bagi mustahiq (penerima zakat) dan relevansinya dalam konteks ekonomi modern.<sup>3</sup>

Di Indonesia, keberadaan zakat telah diakomodasi dalam sistem hukum nasional melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat. Undang-undang ini menegaskan bahwa zakat merupakan bagian dari upaya mewujudkan kesejahteraan sosial dan mengatasi ketimpangan ekonomi. Zakat, termasuk zakat tanah dan properti, tidak hanya dipandang sebagai kewajiban agama semata, melainkan juga sebagai instrumen legal yang memiliki implikasi yuridis.<sup>4</sup> Dalam perspektif hukum positif, zakat yang dibayarkan melalui lembaga resmi dapat diakui sebagai pengurang penghasilan kena pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.<sup>5</sup>

Meski telah memiliki legitimasi normatif yang kuat, implementasi zakat tanah dan properti masih menghadapi berbagai kendala praktis. Salah satu persoalan utama adalah rendahnya kesadaran masyarakat terkait kewajiban zakat atas kepemilikan aset tidak bergerak. Banyak pemilik tanah dan properti yang hanya memahami kewajiban zakat dari perspektif harta bergerak seperti uang tunai atau hasil usaha, sedangkan zakat properti kerap terabaikan.<sup>6</sup> Kurangnya sosialisasi dan penjelasan teknis mengenai perhitungan zakat atas properti juga menjadi faktor penghambat optimalisasi potensi zakat dalam mendukung perekonomian umat.

Selain itu, keterbatasan regulasi teknis dalam menetapkan standar nishab dan haul bagi zakat tanah dan properti juga turut memperkuat problematika. Beberapa ulama kontemporer berpendapat bahwa tanah yang digunakan untuk usaha produktif, seperti pertanian, perkebunan, atau disewakan, wajib dikenai zakat penghasilan atau zakat hasil pertanian, sedangkan properti yang disewakan wajib dizakati sebesar 2,5% dari pendapatan bersih tahunan setelah dikurangi biaya operasional.<sup>7</sup> Namun, pendapat ini belum sepenuhnya terimplementasi secara luas karena tidak diatur secara detail dalam peraturan pelaksana.

Penarikan zakat pada sektor tanah dan properti memiliki implikasi strategis dalam mendukung pemerataan ekonomi. Properti yang dikuasai oleh kalangan menengah ke atas dapat menjadi sumber pendanaan sosial bagi program pemberdayaan ekonomi masyarakat, pengentasan kemiskinan, dan peningkatan kualitas layanan publik. Hal ini selaras dengan prinsip maqashid al-syariah yang menekankan perlindungan dan pengembangan harta (hifz al-mal) serta realisasi keadilan sosial (al-'adl).<sup>8</sup> Dengan demikian, optimalisasi zakat tanah dan properti memiliki nilai strategis, tidak hanya bagi individu muzakki, tetapi juga bagi negara dan masyarakat luas.

---

3. Muhammad Nejatullah Siddiqi, *Role of the State in the Economy: An Islamic Perspective* (Leicester: The Islamic Foundation, 1996), hlm. 67.

4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat, Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 115.

5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 133.

6. Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS), *Outlook Zakat Nasional 2022* (Jakarta: BAZNAS, 2022), hlm. 33.

7. Muhammad, *Fikih Kontemporer: Telaah Problematika Umat* (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 248-249.

8. Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach* (London: The International Institute of Islamic Thought, 2008), hlm. 62-64.

---

---

Lebih lanjut, potensi zakat tanah dan properti di Indonesia sangat besar, mengingat pertumbuhan sektor properti dan investasi tanah yang terus meningkat setiap tahun. Badan Pusat Statistik (BPS) mencatat kontribusi sektor properti terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) nasional mencapai lebih dari 2,7% pada tahun 2023, sedangkan laju pertumbuhan investasi tanah mencapai 5,5% per tahun.<sup>9</sup> Namun, kontribusi zakat dari sektor ini masih sangat kecil, yang menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi teoretis dengan realitas penghimpunan zakat.

Dalam konteks inilah, kajian hukum zakat tanah dan properti menjadi relevan dan mendesak untuk dilakukan. Penelitian ini tidak hanya mendalami aspek normatif, baik dari sudut pandang hukum Islam maupun hukum positif Indonesia, tetapi juga mengkaji tantangan dan peluang penerapannya secara praktis. Dengan memahami kedudukan dan regulasi zakat tanah serta properti, diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dan praktis dalam penguatan sistem zakat nasional serta mendorong terwujudnya tujuan pembangunan berkelanjutan (Sustainable Development Goals/SDGs) di Indonesia.

Dengan demikian, artikel ini akan memfokuskan pembahasan pada: pertama, analisis dalil naqli (Al-Qur'an dan hadis) serta ijtihad ulama terkait kewajiban zakat tanah dan properti; kedua, kedudukan zakat tanah dan properti dalam hukum positif Indonesia; dan ketiga, implikasi sosial-ekonomi dari penerapan zakat tanah dan properti terhadap kesejahteraan umat. Diharapkan, hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan ilmiah bagi akademisi, praktisi hukum Islam, lembaga zakat, serta para pemangku kebijakan dalam merumuskan strategi optimalisasi penghimpunan dan pendayagunaan zakat tanah dan property.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian memegang peranan sentral dalam menjamin validitas dan reliabilitas suatu kajian ilmiah. Dalam penelitian hukum Islam, metode yang digunakan umumnya bersifat normatif, yaitu pendekatan yang bertumpu pada sumber-sumber hukum (al-mashadir al-asliyyah) seperti Al-Qur'an, hadis, ijtihad, qiyas, dan ijtihad ulama, serta hukum positif yang berlaku di suatu negara. Penelitian ini menggabungkan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif deskriptif, sehingga diharapkan mampu menghasilkan analisis yang komprehensif dan mendalam.

## **3. PEMBAHASAN**

### **Zakat serta Kedudukannya dalam Hukum Positif dan Hukum Islam**

Zakat merupakan salah satu rukun Islam yang fundamental dan memiliki dimensi spiritual serta sosial. Dari sisi spiritual, zakat berfungsi sebagai media penyucian jiwa (tazkiyah al-nafs) dan harta (tazkiyah al-mal), sedangkan dari sisi sosial, zakat adalah mekanisme distribusi kekayaan guna mengurangi kesenjangan sosial dan mendukung tercapainya keadilan ekonomi.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>. Badan Pusat Statistik, *Produk Domestik Bruto Indonesia 2023* (Jakarta: BPS, 2023), hlm. 112.

<sup>10</sup> Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat: A Comparative Study*, terj. Salman Harun dkk. (Beirut: Muassasah ar-Risalah, 1996), hlm. 39.

---

---

Kewajiban zakat ditegaskan dalam berbagai ayat Al-Qur'an, salah satunya QS. At-Taubah (9): 103: "*Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka dan mendoakanlah untuk mereka.*" Ayat ini menegaskan bahwa zakat bukan hanya kewajiban individual, tetapi juga instrumen kolektif untuk menjaga keseimbangan sosial.

Dalam hadis Nabi Muhammad SAW juga disebutkan, "*Islam dibangun atas lima pilar: bersaksi bahwa tiada Tuhan selain Allah dan Muhammad adalah utusan Allah, mendirikan salat, menunaikan zakat, berpuasa Ramadan, dan haji bagi yang mampu.*" (HR. Bukhari dan Muslim).<sup>11</sup> Hadis ini memperkuat kedudukan zakat sebagai bagian integral dari struktur ajaran Islam.

Zakat pada dasarnya mencakup berbagai jenis harta yang memenuhi syarat nishab (batas minimal) dan haul (kepemilikan selama satu tahun). Dalam literatur fikih klasik, jenis zakat meliputi: zakat fitrah, zakat emas dan perak, zakat perdagangan, zakat pertanian, zakat ternak, dan zakat rikaz (harta karun).<sup>12</sup> Namun, dalam perkembangan kontemporer, ulama menambahkan zakat profesi, zakat saham, zakat deposito, hingga zakat tanah dan properti.

Ijtihad kontemporer, terutama yang dikemukakan Yusuf al-Qaradawi, mengafirmasi bahwa seluruh aset produktif yang menghasilkan pendapatan wajib dikenai zakat.<sup>13</sup> Hal ini sejalan dengan prinsip maqashid al-syariah yang menekankan perlindungan dan pemanfaatan harta (hifz al-mal) untuk kemaslahatan umat. Dengan demikian, zakat tanah dan properti tidak hanya memiliki dimensi ibadah mahdah, tetapi juga sebagai sarana pembangunan sosial dan ekonomi masyarakat Muslim.<sup>14</sup>

Secara prinsip, dasar hukum zakat bersumber pada Al-Qur'an, hadis, ijma', dan qiyas;

1. Al-Qur'an

Banyak ayat yang memerintahkan zakat, di antaranya QS. Al-Baqarah (2): 267: "*Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu.*" Ayat ini menjadi landasan zakat atas hasil bumi dan aset produktif, termasuk tanah dan properti yang menghasilkan pendapatan.

2. Hadis

Nabi SAW secara eksplisit mendorong pengeluaran zakat harta. Salah satu hadis menyebutkan: "*Tidaklah seseorang memiliki harta, lalu ia tidak menunaikan zakatnya, kecuali harta itu pada hari kiamat akan dijadikan ular berbisa yang melilitnya.*" (HR. Bukhari).<sup>15</sup>

3. Ijma' dan Qiyas

---

<sup>11</sup> Imam al-Nawawi, *Syarah Shahih Muslim* (Beirut: Dar Ihya al-Turats al-Arabi, 2000), hlm. 221.

<sup>12</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 765.

<sup>13</sup> Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat*, hlm. 513-514.

<sup>14</sup> Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach* (London: The International Institute of Islamic Thought, 2008), hlm. 19-22.

<sup>15</sup> Muhammad ibn Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Kitab al-Zakat, hadis no. 1403.

---

---

Kesepakatan para ulama (ijma') menetapkan zakat sebagai kewajiban. Qiyas digunakan untuk memperluas objek zakat, misalnya zakat penghasilan dianalogikan dengan zakat pertanian yang bersifat produktif. Dengan demikian, zakat atas tanah dan properti yang disewakan dapat dikenai zakat penghasilan, sedangkan tanah yang diperjualbelikan dapat dikenai zakat perdagangan.<sup>16</sup>

Dalam konteks tanah dan properti, prinsip 'al-mal al-mustafad' (harta yang diperoleh) menjadi penting. Segala bentuk aset yang mendatangkan manfaat ekonomi wajib dikeluarkan zakatnya, sesuai prinsip keadilan dan pemerataan.

Indonesia sebagai negara berpenduduk Muslim terbesar di dunia memiliki dasar hukum positif yang mengatur zakat. Pengaturan ini bertujuan memperkuat fungsi zakat sebagai instrumen kesejahteraan sosial. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat merupakan tonggak penting dalam integrasi zakat ke dalam sistem hukum nasional. Pasal 1 ayat (1) UU tersebut mendefinisikan zakat sebagai harta yang wajib dikeluarkan oleh seorang Muslim atau badan usaha yang dimiliki oleh orang Islam sesuai dengan syariat Islam, untuk diberikan kepada yang berhak menerimanya.

UU No. 23/2011 menegaskan bahwa zakat tidak hanya diatur sebagai kewajiban individual, tetapi juga memiliki fungsi kolektif dalam mendukung program pemerintah mengurangi kemiskinan dan meningkatkan kesejahteraan Masyarakat.<sup>17</sup> Di samping itu, zakat juga diakui dalam perpajakan nasional melalui Pasal 22 ayat (3) UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, yang menyebutkan bahwa zakat yang dibayarkan kepada lembaga resmi dapat menjadi pengurang penghasilan kena pajak.<sup>18</sup>

Keberadaan Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS) sebagai lembaga yang dibentuk berdasarkan UU No. 38 Tahun 1999 (kemudian diperbarui UU No. 23/2011) memperkuat legitimasi zakat sebagai instrumen hukum positif. BAZNAS berfungsi menghimpun, mengelola, dan mendistribusikan zakat agar terarah, profesional, dan akuntabel. Melalui struktur kelembagaan ini, zakat tidak hanya menjadi kewajiban moral religius, tetapi juga bagian dari kebijakan nasional dalam mengatasi ketimpangan ekonomi.

Hubungan antara hukum Islam dan hukum positif di Indonesia dapat dipahami melalui konsep rekognisi (pengakuan). Dalam teori rekognisi, hukum positif Indonesia mengakui keberadaan hukum Islam sebagai salah satu sumber hukum, terutama dalam konteks hukum perdata keagamaan (hukum keluarga, wakaf, zakat).<sup>19</sup>

Integrasi zakat ke dalam hukum positif mencerminkan sinergi antara norma ilahiyah (divine norms) dan norma negara. Dengan demikian, zakat tidak sekadar diimplementasikan sebagai praktik ibadah individual, tetapi diakui sebagai kewajiban kolektif yang memiliki landasan legal formal. Hal ini sejalan dengan prinsip *maqashid al-syariah*, di mana salah satu tujuan hukum

---

<sup>16</sup>. Ali Yafie, *Fikih Kontemporer* (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2001), hlm. 88.

<sup>17</sup>. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat, Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 115.

<sup>18</sup>. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 133.

<sup>19</sup>. Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Prakteknya* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hlm. 121.

---

---

Islam adalah realisasi kemaslahatan (jalb al-mashalih) dan pencegahan kerusakan (dar' al-mafasid).<sup>20</sup> Penarikan zakat tanah dan properti melalui lembaga resmi, misalnya BAZNAS, dapat membantu pemerataan ekonomi, pengurangan kemiskinan, serta mendukung program pembangunan nasional:

### **Landasan Hukum Zakat Tanah dan Properti**

Dalam Islam, konsep kepemilikan harta, termasuk tanah dan properti, diakui sebagai hak individual yang dilindungi syariat, namun tetap memiliki fungsi sosial. Al-Qur'an menegaskan bahwa hak kepemilikan pada dasarnya bersifat relatif, sebab semua harta hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana ditegaskan dalam QS. Al-Hadid (57): 7: "*Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.*" Ayat ini memperlihatkan bahwa manusia hanya sebagai *mustakhlaf* (pengelola), bukan pemilik mutlak. Maka, fungsi sosial kepemilikan harta harus direalisasikan melalui instrumen syariah, salah satunya zakat.<sup>21</sup>

Kepemilikan tanah dan properti memiliki dimensi strategis dalam konteks pembangunan ekonomi. Dalam fikih, tanah yang produktif wajib dikenai zakat hasil pertanian, sedangkan tanah atau properti yang dijadikan sumber pendapatan seperti disewakan atau dijual kembali, dikategorikan sebagai harta yang wajib dizakati dalam bentuk zakat penghasilan atau zakat perdagangan.<sup>22</sup>

Al-Qur'an tidak secara eksplisit menyebutkan zakat atas properti, tetapi menggunakan istilah umum "*amwal*" (harta). QS. Al-Baqarah (2): 267 berbunyi: "*Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu.*". Menurut para mufasir, ayat ini merupakan dalil umum tentang kewajiban zakat atas segala jenis pendapatan dan hasil bumi, termasuk tanah pertanian, kebun, dan tambang.<sup>23</sup>

Ayat lain yang sering dijadikan rujukan adalah QS. At-Taubah (9): 34-35 yang memperingatkan bahaya menimbun harta tanpa mengeluarkan zakat. Meskipun ayat ini menyebut emas dan perak secara tekstual, para ulama melalui qiyas (analogi) memperluasnya ke seluruh jenis harta yang berpotensi produktif, termasuk tanah dan properti.<sup>24</sup>

Dalam hadis, Rasulullah SAW bersabda: "*Pada tanah yang disiram dengan air hujan atau mata air, zakatnya sepersepuluh. Pada tanah yang diairi dengan pengairan (irigasi) zakatnya seperduapuluh.*" (HR. Bukhari).<sup>25</sup> Hadis ini menjadi dasar hukum bagi zakat hasil pertanian (zakat al-zuru'). Zakat pertanian ini berlaku untuk hasil tanah yang ditanami, termasuk

---

<sup>20</sup> Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah*, hlm. 62.

<sup>21</sup> Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat: A Comparative Study*, terj. Salman Harun dkk. (Beirut: Muassasah ar-Risalah, 1996), hlm. 18.

<sup>22</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 775-776.

<sup>23</sup> Muhammad Ali al-Sabuni, *Tafsir Ayat al-Ahkam*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1982), hlm. 231.

<sup>24</sup> Imam al-Jassas, *Ahkam al-Qur'an*, (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994), Juz II, hlm. 232.

<sup>25</sup> Muhammad ibn Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Kitab al-Zakat, hadis no. 1483.

---

---

sawah, kebun, perkebunan, yang dikaitkan dengan tanah sebagai aset produktif.

Sementara itu, hadis riwayat Abu Daud menyebutkan: "*Tidak wajib zakat pada rumah tempat tinggal dan hamba sahaya.*" Para ulama memahami bahwa rumah yang ditempati tidak wajib dizakati. Namun, jika rumah tersebut disewakan, maka pendapatan sewanya wajib dizakati sebagai penghasilan.<sup>26</sup> Prinsip ini menunjukkan fleksibilitas hukum Islam dalam merespon perkembangan sosial-ekonomi, di mana properti (apartemen, ruko, rumah kontrakan) dapat menjadi objek zakat jika berfungsi sebagai sumber pendapatan.

Para ulama sepakat (ijma') mengenai kewajiban zakat atas harta yang berkembang (al-mal al-nami). Tanah dan properti yang mendatangkan pendapatan dikategorikan sebagai harta berkembang, sehingga wajib dizakati.<sup>27</sup> Dalam kerangka qiyas, pendapatan dari sewa properti dianalogikan dengan zakat pertanian atau perdagangan. Hal ini didasarkan pada prinsip *al-ghunmu bil-ghurmi* (keuntungan selalu beriringan dengan risiko), yang berarti setiap manfaat ekonomi wajib dibagi kepada masyarakat melalui zakat.<sup>28</sup>

Ulama kontemporer seperti Yusuf al-Qaradawi menegaskan bahwa zakat tidak terbatas pada harta yang disebutkan secara literal dalam nash, tetapi meliputi semua bentuk aset modern yang produktif, termasuk tanah kavling, apartemen, dan properti komersial.<sup>29</sup>

Pengaturan zakat di Indonesia diatur secara yuridis melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat. UU ini memposisikan zakat sebagai instrumen hukum positif yang mendukung kebijakan kesejahteraan sosial nasional. Pasal 4 UU No. 23/2011 menyatakan: "*Zakat meliputi zakat maal dan zakat fitrah.*" Zakat maal mencakup emas, perak, harta perdagangan, hasil pertanian, hasil pertambangan, hasil perikanan, hasil usaha, pendapatan dan jasa, serta rikaz. Meskipun tidak secara spesifik menyebut "tanah" atau "properti", tetapi frasa *hasil usaha dan pendapatan* dapat mencakup pendapatan sewa tanah atau properti. Hal ini diperkuat dengan fatwa MUI Nomor 3 Tahun 2003 tentang Zakat Penghasilan, yang menyatakan bahwa pendapatan dari profesi dan usaha dikenakan zakat 2,5% apabila telah mencapai nishab.<sup>30</sup> Selain itu, Direktorat Jenderal Pajak melalui Pasal 22 ayat (3) UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa zakat yang dibayarkan melalui lembaga resmi dapat dijadikan pengurang penghasilan kena pajak. Ini menegaskan bahwa zakat telah diakui dalam sistem hukum positif sebagai kewajiban yang memiliki konsekuensi fiskal.

### **Klasifikasi Tanah dan Properti sebagai Objek Zakat**

Tanah dan properti merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan terus berkembang sebagai instrumen investasi strategis. Dalam perspektif fikih muamalah, aset ini termasuk dalam kategori *al-mal* (harta)

---

<sup>26</sup>. Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Kitab al-Zakat, hadis no. 1562.

<sup>27</sup>. Abdul Karim Zaidan, *Al-Madkhal li Dirasat al-Syariah al-Islamiyyah*, (Beirut: Muassasah al-Risalah, 1998), hlm. 89.

<sup>28</sup>. Ali Yafie, *Fikih Kontemporer*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2001), hlm. 125..

<sup>29</sup>. Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat*, hlm. 512-515.

<sup>30</sup>. Fatwa MUI No. 3 Tahun 2003 tentang Zakat Penghasilan.

---

---

yang dapat berkembang (*al-mal al-nami*), sehingga memiliki potensi untuk menjadi objek zakat. Konsep dasar zakat dalam Islam tidak hanya dibatasi pada harta yang disebutkan secara eksplisit dalam nash, seperti emas, perak, hasil pertanian, dan ternak, melainkan mencakup seluruh jenis kekayaan yang memenuhi syarat produktifitas, nishab, dan haul.<sup>31</sup> Oleh karena itu, penting untuk memahami klasifikasi tanah dan properti agar implementasi zakat dapat dilakukan secara tepat sasaran, adil, dan sesuai dengan maqashid al-syariah.

#### A. Tanah sebagai Objek Zakat

##### 1. Tanah Produktif (Pertanian dan Perkebunan)

Tanah produktif yang digunakan untuk pertanian, perkebunan, dan aktivitas agrikultur lainnya, wajib dizakati berdasarkan ketentuan zakat hasil pertanian (*zakat al-zuru'*). Al-Qur'an dalam QS. Al-Baqarah (2): 267 memerintahkan umat Islam untuk menginfakkan sebagian dari hasil bumi: "*Dan nafkahkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu.*"

Hadis Nabi Muhammad SAW menyatakan: "*Pada tanaman yang disirami dengan air hujan atau mata air, zakatnya sepersepuluh; dan pada tanaman yang disirami dengan irigasi, zakatnya seperduapuluh.*" (HR. Bukhari).<sup>32</sup> Menurut mayoritas ulama, hasil tanaman atau buah yang dapat dimakan dan disimpan (*qut*) wajib dizakati apabila mencapai nishab setara 653 kg gabah kering (hasil konversi 5 wasaq).<sup>33</sup>

##### 2. Tanah Tidak Produktif

Tanah yang dibiarkan kosong (*idle land*), tidak dimanfaatkan untuk kegiatan produktif, tidak terkena kewajiban zakat langsung. Namun demikian, jika tanah tersebut dijual, maka hasil penjualannya wajib dizakati sebagai zakat maal apabila telah mencapai nishab dan haul.<sup>34</sup> Dalam konteks ini, prinsip *al-mal al-mustafad* (harta yang mendatangkan manfaat) menjadi landasan utama. Selama tanah tersebut tidak mendatangkan manfaat ekonomi, maka tidak terkena kewajiban zakat.

##### 3. Tanah Investasi (Spekulasi)

Dalam praktik modern, banyak individu atau perusahaan membeli tanah dengan tujuan spekulasi, yaitu menunggu kenaikan harga untuk kemudian dijual. Tanah yang dimiliki untuk tujuan komersial semacam ini diklasifikasikan sebagai *urudh at-tijarah* (barang dagangan), sehingga wajib dizakati sebagai zakat perdagangan. Menurut Yusuf al-Qaradawi, aset tetap yang disiapkan untuk dijual kembali (*trading asset*) wajib dizakati setiap akhir haul sebesar 2,5% dari nilai pasarnya.<sup>35</sup>

---

<sup>31</sup>. Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 784.

<sup>32</sup>. Muhammad ibn Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Kitab al-Zakat, hadis no. 1483.

<sup>33</sup>. Abdul Rahman al-Jaziri, *Al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2003), Juz I, hlm. 573.

<sup>34</sup>. Ali Yafie, *Fikih Kontemporer*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2001), hlm. 127.

<sup>35</sup>. Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat: A Comparative Study*, terj. Salman Harun dkk. (Beirut: Muassasah ar-Risalah, 1996), hlm. 543.

---

---

## B. Properti sebagai Objek Zakat

### 1. Properti untuk Hunian Pribadi

Rumah atau apartemen yang digunakan sebagai tempat tinggal pribadi (primary residence) tidak wajib dizakati. Hal ini didasarkan pada hadis riwayat Abu Daud: "*Tidak ada zakat atas rumah tinggal dan budak yang digunakan sendiri.*"<sup>36</sup> Namun demikian, zakat tetap diwajibkan atas harta lain yang dimiliki oleh pemilik rumah jika memenuhi syarat nishab dan haul.

### 2. Properti yang Disewakan

Properti yang disewakan (rental property), seperti rumah kontrakan, apartemen sewa, ruko, dan hotel, menghasilkan pendapatan sewa yang termasuk dalam kategori *mal mustafad* (harta yang diperoleh dari usaha). Pendapatan bersih dari hasil sewa setelah dikurangi biaya operasional dan perawatan dikenai zakat penghasilan (zakat al-mal al-mustafad) sebesar 2,5% jika mencapai nishab, setara 85 gram emas.<sup>37</sup> Menurut fatwa MUI Nomor 3 Tahun 2003, pendapatan dari hasil usaha termasuk sewa properti wajib dizakati per tahun, tanpa menunggu haul satu tahun penuh karena sifatnya merupakan pendapatan langsung.<sup>38</sup>

### 3. Properti Komersial (Perdagangan Properti)

Properti yang diperjualbelikan dalam konteks bisnis (property trading), seperti developer perumahan, agen properti, atau flipper, dikategorikan sebagai *urudh at-tijarah*. Objek ini wajib dizakati sebesar 2,5% dari nilai pasar seluruh properti yang dimiliki pada akhir tahun buku atau haul. Zakat dikenakan atas nilai modal ditambah keuntungan, bukan hanya keuntungan semata.<sup>39</sup> Prinsip ini didasarkan pada hadis: "*Pada setiap barang dagangan dikeluarkan zakatnya apabila mencapai nishab dan telah haul.*" (HR. Abu Daud).<sup>40</sup>

### 4. Properti Kosong (Idle Property)

Properti yang dibiarkan kosong tanpa disewakan atau diperjualbelikan, tidak terkena zakat selama tidak menghasilkan pendapatan. Namun, apabila kemudian dijual, hasil penjualan wajib dizakati sebagai zakat maal, sebagaimana ketentuan tanah tidak produktif.<sup>41</sup> Di sisi lain, sebagian ulama kontemporer, seperti Yusuf al-Qaradawi, menganjurkan agar pemilik idle property tetap mengeluarkan sumbangan sukarela (*sadaqah tathawwu'*) untuk menjaga fungsi sosial harta.<sup>42</sup>

## C. Prinsip Dasar Penetapan Zakat Tanah dan Properti

Penetapan kewajiban zakat pada tanah dan properti didasarkan pada prinsip umum:

1. Prinsip Al-Mal Al-Nami', Aset yang produktif dan mendatangkan keuntungan wajib dizakati.

---

<sup>36</sup>. Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Kitab al-Zakat, hadis no. 1562.

<sup>37</sup>. Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, hlm. 786.

<sup>38</sup> Fatwa MUI No. 3 Tahun 2003 tentang Zakat Penghasilan.

<sup>39</sup>. Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat*, hlm. 547.

<sup>40</sup>. Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Kitab al-Zakat, hadis no. 1564.

<sup>41</sup>. Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Prakteknya*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), hlm. 135.

<sup>42</sup>. Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat*, hlm. 549.

- 
- 
2. Prinsip Al-Ghunmu Bil-Ghurmi, Setiap keuntungan mengandung risiko, sehingga pemilik memiliki kewajiban sosial untuk menunaikan zakat.
  3. Prinsip Keadilan Distribusi, Zakat berfungsi mendistribusikan kekayaan agar tidak terakumulasi di tangan kelompok tertentu saja.<sup>43</sup>

Ketiga prinsip ini mendasari hukum positif dan pendapat ulama dalam mengklasifikasikan tanah dan properti sebagai objek zakat.

### **Analisis Ekonomi dan Sosial**

Zakat sebagai instrumen distribusi kekayaan bukan hanya memiliki dimensi ibadah (ubudiyah), tetapi juga fungsi sosial dan ekonomi yang sangat strategis. Tanah dan properti, sebagai aset yang bernilai tinggi, bila dimanfaatkan melalui mekanisme zakat, dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pembangunan ekonomi umat dan pengentasan kemiskinan.

Dalam konteks Indonesia, persoalan ketimpangan ekonomi masih menjadi tantangan serius. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2022, indeks rasio gini Indonesia berada pada angka 0,381, yang menandakan masih tingginya kesenjangan distribusi pendapatan.<sup>44</sup> Salah satu sumber ketimpangan adalah kepemilikan lahan dan properti yang sangat terpusat di kalangan tertentu, sehingga mendorong urgensi optimalisasi zakat tanah dan properti.

#### **A. Analisis Ekonomi**

##### **1. Potensi Ekonomi Zakat Tanah dan Properti**

Berdasarkan data Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS), potensi zakat nasional diperkirakan mencapai Rp327 triliun per tahun, namun realisasi pengumpulan baru mencapai Rp24 triliun atau sekitar 7,3% dari potensi maksimal.<sup>45</sup> Dari jumlah tersebut, kontribusi sektor tanah dan properti masih relatif kecil akibat rendahnya literasi serta minimnya pendataan aset.

Apabila zakat tanah dan properti dapat dioptimalkan, maka akan tercipta sumber dana yang besar untuk mendukung berbagai program kesejahteraan masyarakat, seperti perumahan dhuafa, penguatan modal usaha mikro, pembangunan infrastruktur sosial, hingga penyediaan fasilitas pendidikan dan kesehatan.

Sektor properti sendiri menjadi salah satu penggerak utama perekonomian nasional. Berdasarkan laporan Bank Indonesia tahun 2022, kontribusi sektor properti terhadap PDB mencapai 2,77%, sementara sektor konstruksi mencapai 10,47%.<sup>46</sup> Peningkatan kontribusi zakat properti akan mendorong perputaran ekonomi, meningkatkan daya beli masyarakat, serta mempercepat pemerataan kesejahteraan.

##### **2. Dampak Multiplier Effect**

---

<sup>43</sup>. Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, (London: The International Institute of Islamic Thought, 2008), hlm. 56.

<sup>44</sup>. Badan Pusat Statistik, *Profil Kemiskinan di Indonesia September 2022*, (Jakarta: BPS, 2023), hlm. 14.

<sup>45</sup>. BAZNAS, *Outlook Zakat Nasional 2022*, (Jakarta: BAZNAS, 2022), hlm. 42.

<sup>46</sup>. Bank Indonesia, *Laporan Perekonomian Indonesia 2022*, (Jakarta: BI, 2023), hlm. 78.

---

---

Distribusi dana zakat yang dihimpun dari tanah dan properti memiliki *multiplier effect* yang besar. Ketika zakat dialokasikan untuk modal usaha, maka penerima manfaat (mustahiq) dapat mengembangkan usaha produktif, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan pendapatan keluarga.<sup>47</sup>

Penggunaan dana zakat untuk program perumahan juga berkontribusi pada pertumbuhan sektor konstruksi, yang pada gilirannya menyerap banyak tenaga kerja. Hal ini mendukung agenda Sustainable Development Goals (SDGs), khususnya poin 1 (penghapusan kemiskinan) dan poin 11 (kota dan permukiman yang inklusif dan berkelanjutan).<sup>48</sup>

Selain itu, pemberdayaan zakat tanah pertanian dapat meningkatkan produktivitas pangan nasional, mengurangi ketergantungan impor, dan menstabilkan harga pangan. Dengan demikian, zakat tanah dan properti bukan hanya sekadar kewajiban ibadah, melainkan juga instrumen kebijakan ekonomi alternatif.

### 3. Zakat sebagai Instrumen Redistribusi Kekayaan

Konsep distribusi kekayaan melalui zakat sejalan dengan teori distribusi pendapatan dalam ekonomi Islam, yang mengedepankan keadilan (*justice*) dan pemerataan (*equity*). Dalam Islam, zakat ditetapkan agar tidak terjadi konsentrasi kekayaan pada segelintir orang, sebagaimana ditegaskan dalam QS. Al-Hasyr (59): 7: "*Agar harta itu tidak beredar di antara orang-orang kaya saja di antara kamu.*"<sup>49</sup>

Melalui zakat tanah dan properti, potensi redistribusi dapat mencapai segmen masyarakat yang paling membutuhkan, yaitu fakir, miskin, gharimin, dan kelompok lainnya yang berhak menerima zakat (mustahiq). Implementasi ini mendukung upaya negara dalam menurunkan ketimpangan ekonomi, yang selama ini menjadi salah satu sumber konflik sosial.

## B. Analisis Sosial

### 1. Penguatan Solidaritas Sosial

Zakat tanah dan properti memiliki fungsi memperkuat solidaritas sosial. Ketika pemilik lahan luas atau properti komersial menyadari kewajiban zakat, maka terjadi kesadaran kolektif bahwa keberlimpahan harta bukan hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga sebagai amanah untuk membantu sesama.

Kegiatan distribusi zakat yang transparan dan akuntabel akan mempererat hubungan sosial antara muzakki (pemberi zakat) dan mustahiq, serta memperkuat ikatan persaudaraan (*ukhuwwah islamiyah*).<sup>50</sup>

Selain itu, penerima zakat dapat merasakan kehadiran empati sosial, yang berdampak pada terciptanya stabilitas sosial dan mengurangi potensi kriminalitas akibat kesenjangan ekonomi.

### 2. Pemberdayaan Sosial dan Ekonomi Mustahiq

---

<sup>47</sup>. Abdul Karim Zaidan, *Al-Madkhal li Dirasat al-Syariah al-Islamiyyah*, (Beirut: Muassasah al-Risalah, 1998), hlm. 108.

<sup>48</sup>. UNDP, *Sustainable Development Goals Report 2021*, (New York: UN Publications, 2021), hlm. 45.

<sup>49</sup>. Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 789.

<sup>50</sup>. Yusuf al-Qaradawi, *Fiqh az-Zakat*, terj. Salman Harun dkk., (Beirut: Muassasah ar-Risalah, 1996), hlm. 477.

---

---

Pendekatan zakat produktif (*productive zakat*), yaitu memanfaatkan dana zakat untuk program pemberdayaan ekonomi, semakin banyak diimplementasikan. Misalnya, zakat dari tanah dapat digunakan untuk membiayai program pertanian kolektif yang melibatkan mustahiq, sehingga mereka tidak hanya menerima konsumtif, melainkan juga memperoleh keterampilan, modal, dan akses pasar.<sup>51</sup>

Program zakat dalam bentuk pelatihan keterampilan, bantuan modal usaha, serta pendampingan kewirausahaan telah terbukti meningkatkan kemandirian mustahiq. Studi oleh Pusat Kajian Strategis BAZNAS (2022) menunjukkan bahwa penerima zakat produktif mengalami kenaikan rata-rata pendapatan 43% dalam satu tahun.<sup>52</sup>

Hal ini menegaskan bahwa zakat tanah dan properti dapat dijadikan instrumen pembangunan sosial yang berkelanjutan, bukan sekadar bantuan sesaat.

### 3. Pencegahan Konflik Agraria

Persoalan distribusi tanah di Indonesia sering kali menimbulkan konflik agraria, yang melibatkan masyarakat adat, petani, dan perusahaan besar. Pendekatan zakat tanah secara normatif dapat mengurangi ketegangan melalui pola redistribusi hasil tanah yang lebih adil.

Dalam beberapa kasus, tanah yang dikuasai oleh individu atau korporasi dalam jumlah besar tetapi tidak produktif, bila didorong untuk dioptimalkan melalui zakat, dapat menjadi solusi win-win. Penggunaan dana zakat untuk memfasilitasi akses lahan bagi petani kecil dapat meningkatkan produksi lokal dan memperkuat ketahanan pangan nasional.<sup>53</sup>

Pendekatan ini mendukung agenda Reforma Agraria yang dicanangkan pemerintah, serta sejalan dengan prinsip keadilan distributif dalam Islam.

### 4. Transformasi Mentalitas

Implementasi zakat tanah dan properti juga mendorong perubahan paradigma di kalangan masyarakat, dari mentalitas konsumtif menjadi produktif dan partisipatif. Dengan memberikan contoh konkret bahwa zakat dapat menggerakkan ekonomi dan mengangkat harkat sosial, masyarakat akan semakin terdorong untuk menjadi agen perubahan sosial.

Mentalitas tolong-menolong dan tanggung jawab sosial yang tumbuh melalui zakat menjadi salah satu kunci sukses pembangunan berbasis komunitas (*community-based development*).<sup>54</sup>

## C. Sinergi Zakat dengan Kebijakan Sosial Ekonomi Nasional

Dalam konteks hukum positif Indonesia, zakat telah diakui sebagai instrumen kesejahteraan sosial melalui UU No. 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat. Namun, tantangan utama adalah bagaimana mensinergikan zakat dengan program-program sosial ekonomi nasional, seperti Program Keluarga Harapan (PKH), Bantuan Langsung Tunai (BLT), dan Kredit Usaha Rakyat (KUR).

---

<sup>51</sup>. Pusat Kajian Strategis BAZNAS, *Zakat dan Pemberdayaan Ekonomi Umat*, (Jakarta: BAZNAS, 2022), hlm. 37.

<sup>52</sup>. *Ibid.*, hlm. 39.

<sup>53</sup>. Ali Yafie, *Fikih Kontemporer*, (Jakarta: Pustaka Firdaus, 2001), hlm. 129.

<sup>54</sup>. Jasser Auda, *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*, (London: The International Institute of Islamic Thought, 2008), hlm. 103.

---

---

Dengan potensi dana yang besar, zakat tanah dan properti dapat melengkapi dana APBN/APBD dalam mendanai program pengentasan kemiskinan. Bahkan, zakat bisa menjadi model kebijakan fiskal alternatif berbasis prinsip Islam yang lebih adil dan berkelanjutan.<sup>55</sup>

Selain itu, sinergi antara zakat dan pajak dapat meringankan beban wajib pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (3) UU No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan yang memperbolehkan zakat sebagai pengurang penghasilan kena pajak.<sup>56</sup>

Integrasi ini perlu didukung dengan sistem database yang transparan, pengawasan yang ketat, serta pelaporan publik yang akuntabel agar tercapai kepercayaan masyarakat (*public trust*).

#### D. Hambatan dan Tantangan

Beberapa hambatan yang dihadapi dalam optimalisasi zakat tanah dan properti antara lain:

##### 1. Kurangnya Literasi Zakat

Banyak pemilik aset properti dan tanah belum memahami konsep zakat yang komprehensif, terutama pada kategori zakat hasil usaha dan pendapatan sewa.

##### 2. Ketidakjelasan Regulasi Teknis

Belum adanya aturan rinci terkait standar perhitungan zakat tanah dan properti di tingkat nasional menimbulkan berbagai interpretasi dan mempengaruhi kepatuhan.

##### 3. Minimnya Koordinasi Lembaga Pengelola

Lemahnya sinergi antara BAZNAS, LAZ, dan pemerintah daerah membuat program distribusi zakat belum optimal.

##### 4. Keterbatasan Infrastruktur dan Data

Basis data muzakki dan mustahiq yang belum terintegrasi menyulitkan proses pendataan dan evaluasi dampak zakat.

Mengatasi tantangan ini memerlukan pendekatan multi-sektoral yang melibatkan ulama, akademisi, lembaga zakat, serta pemerintah sebagai regulator.

#### E. Prospek Ke Depan

Ke depan, potensi zakat tanah dan properti dapat ditingkatkan melalui strategi berikut:

1. Digitalisasi Pengelolaan Zakat, Sistem digital dapat memperluas akses, meningkatkan transparansi, serta memudahkan pelaporan dan audit.
2. Edukasi dan Literasi Zakat, Program edukasi intensif kepada pemilik tanah dan properti agar memahami kewajiban zakat dan dampaknya.
3. Penguatan Regulasi Teknis, Penyusunan pedoman nasional perhitungan zakat tanah dan properti yang detail dan aplikatif.
4. Penguatan Kolaborasi Lintas Sektor, Menggandeng sektor swasta, filantropi, dan BUMN untuk mendukung implementasi zakat tanah dan properti sebagai model kolaborasi sosial-ekonomi.

---

<sup>55</sup>. Ahmad Juwaini, *Zakat on Wealth: Issues and Policies*, (Jakarta: Forum Zakat, 2015), hlm. 122.

<sup>56</sup>. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 133.

---

---

#### 4. PENUTUP

Berdasarkan kajian mendalam terhadap hukum zakat tanah dan properti, baik dari perspektif hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia, dapat disimpulkan beberapa poin penting yang menggambarkan urgensi, relevansi, serta kontribusi zakat dalam mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan ekonomi umat.

Pertama, zakat merupakan salah satu instrumen fundamental dalam sistem ekonomi Islam yang memiliki peran strategis sebagai mekanisme redistribusi kekayaan. Tanah dan properti, sebagai aset yang bernilai tinggi dan memiliki potensi produktif yang sangat besar, termasuk dalam kategori *mal al-nami* (harta yang berkembang), sehingga wajib dikenai zakat apabila telah memenuhi kriteria *nishab* dan *haul*. Dalam konteks tanah, klasifikasi meliputi tanah produktif (pertanian, perkebunan), tanah spekulatif (untuk dijual kembali), dan tanah tidak produktif (*idle*). Adapun pada properti, kategorisasi meliputi properti untuk hunian pribadi, properti sewa, properti komersial, serta properti kosong yang berpotensi mendatangkan keuntungan di masa mendatang.

Kedua, dari sisi hukum Islam, kewajiban zakat tanah dan properti tidak hanya bersifat spiritual, tetapi juga mengandung dimensi sosial-ekonomi yang sangat signifikan. Hukum Islam memandang bahwa harta yang berputar dalam perekonomian harus mengandung unsur kebermanfaatannya bagi masyarakat luas. Hal ini tercermin dalam *maqashid al-syariah*, khususnya dalam tujuan menjaga harta (*hifz al-mal*) dan menjaga jiwa (*hifz al-nafs*), yang keduanya saling berkaitan erat dalam kerangka pemberdayaan ekonomi umat.

Ketiga, dalam hukum positif Indonesia, kewajiban zakat telah diakomodasi melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat, serta didukung oleh fatwa-fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) seperti Fatwa Nomor 3 Tahun 2003 tentang Zakat Penghasilan. Walaupun regulasi detail terkait zakat tanah dan properti belum diatur secara rinci, semangat untuk mengoptimalkan potensi zakat sudah mulai terakomodasi dalam kebijakan nasional, termasuk sebagai pengurang penghasilan kena pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pajak Penghasilan.

Keempat, analisis ekonomi terhadap zakat tanah dan properti menunjukkan potensi luar biasa dalam mendukung agenda pemerataan distribusi kekayaan, peningkatan inklusi ekonomi, serta pengurangan angka kemiskinan. Potensi zakat tanah dan properti yang belum tergarap secara maksimal dapat menjadi alternatif sumber dana publik untuk membiayai berbagai program sosial strategis, seperti pemberdayaan ekonomi mikro, pembangunan perumahan rakyat, hingga penguatan sektor ketahanan pangan. Distribusi zakat yang tepat sasaran memiliki *multiplier effect* yang signifikan, antara lain meningkatkan daya beli masyarakat, membuka lapangan kerja baru, dan menumbuhkan sektor-sektor produktif.

Kelima, dari perspektif sosial, zakat tanah dan properti memiliki implikasi penting dalam memperkuat solidaritas sosial, mengurangi potensi konflik agraria, serta mendorong transformasi mental masyarakat dari sifat konsumtif ke produktif. Pelaksanaan zakat yang transparan dan akuntabel dapat mempererat ikatan antara muzakki dan mustahiq, sehingga tercipta rasa saling peduli dan tanggung jawab kolektif. Di samping itu, optimalisasi

---

---

zakat tanah dan properti dapat mendukung upaya negara dalam mewujudkan pembangunan yang inklusif dan berkeadilan.

Keenam, kajian terhadap hambatan menunjukkan bahwa kurangnya literasi zakat, belum adanya regulasi teknis yang rinci, minimnya koordinasi lembaga pengelola zakat, serta keterbatasan data menjadi faktor utama yang menghambat optimalisasi zakat tanah dan properti. Oleh karena itu, perlu upaya sinergis antara pemerintah, lembaga zakat, ulama, dan masyarakat luas untuk mengatasi berbagai tantangan tersebut. Edukasi yang berkelanjutan, digitalisasi pengelolaan zakat, serta penguatan kolaborasi lintas sektor merupakan beberapa strategi yang dapat diimplementasikan untuk meningkatkan efektivitas penghimpunan dan distribusi zakat tanah serta properti.

Ketujuh, ke depan, optimalisasi zakat tanah dan properti dapat menjadi instrumen strategis dalam mendukung kebijakan sosial ekonomi nasional. Dengan memperkuat integrasi zakat ke dalam perencanaan fiskal, Indonesia berpotensi mengurangi ketergantungan pada pembiayaan hutang negara, sekaligus memperluas cakupan program pengentasan kemiskinan. Hal ini juga sejalan dengan agenda Sustainable Development Goals (SDGs), khususnya poin pertama (penghapusan kemiskinan) dan poin kesepuluh (pengurangan ketimpangan).

Terakhir, penelitian ini menunjukkan bahwa zakat tanah dan properti memiliki kedudukan yang sangat penting dalam konteks pembangunan hukum Islam dan hukum positif di Indonesia. Implementasi yang optimal tidak hanya memerlukan kerangka hukum yang kuat, tetapi juga memerlukan kesadaran kolektif, partisipasi aktif masyarakat, dan keberpihakan pada prinsip keadilan sosial.

Dengan demikian, zakat tanah dan properti dapat dioptimalkan sebagai salah satu solusi struktural dalam mengatasi ketimpangan ekonomi, memperkuat kohesi sosial, dan meningkatkan keberdayaan umat secara menyeluruh. Penulis berharap hasil penelitian ini dapat menjadi kontribusi ilmiah yang mendorong reformasi kebijakan zakat di Indonesia, sekaligus menjadi rujukan akademik bagi para pengkaji hukum Islam dan praktisi ekonomi syariah dalam mengembangkan pendekatan distribusi kekayaan yang lebih adil dan berkeadilan.

## REFERENSI

- Abu Daud. *Sunan Abu Daud*. Beirut: Dar al-Fikr, tanpa tahun.
- Ahmad Juwaini. *Zakat on Wealth: Issues and Policies*. Jakarta: Forum Zakat, 2015.
- Ali Yafie. *Fikih Kontemporer*. Jakarta: Pustaka Firdaus, 2001.
- Al-Bukhari, Muhammad ibn Ismail. *Shahih al-Bukhari*. Beirut: Dar Ibn Katsir, tanpa tahun.
- Al-Jaziri, Abdul Rahman. *Al-Fiqh 'ala al-Mazahib al-Arba'ah*. Beirut: Dar al-Fikr, 2003.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Islam di Indonesia: Perkembangan dan Prakteknya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.

- 
- 
- Auda, Jasser. *Maqasid al-Shariah as Philosophy of Islamic Law: A Systems Approach*. London: The International Institute of Islamic Thought, 2008.
- Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS). *Outlook Zakat Nasional 2022*. Jakarta: BAZNAS, 2022.
- Badan Pusat Statistik (BPS). *Profil Kemiskinan di Indonesia September 2022*. Jakarta: BPS, 2023.
- Bank Indonesia. *Laporan Perekonomian Indonesia 2022*. Jakarta: Bank Indonesia, 2023.
- Majma' al-Fiqh al-Islami. *Qararat wa Tawsiyat*. Jeddah: Rabithah al-'Alam al-Islami, 1986.
- Pusat Kajian Strategis BAZNAS. *Zakat dan Pemberdayaan Ekonomi Umat*. Jakarta: BAZNAS, 2022.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat. Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 115.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan. Lembaran Negara RI Tahun 2008 Nomor 133.
- United Nations Development Programme (UNDP). *Sustainable Development Goals Report 2021*. New York: UN Publications, 2021.
- Wahbah Zuhaili. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Damaskus: Dar al-Fikr, 1989.
- Yusuf al-Qaradawi. *Fiqh az-Zakat: A Comparative Study*. Terjemahan Salman Harun dkk. Beirut: Muassasah ar-Risalah, 1996.