

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Zakat Investasi Properti

1. Pengertian azkat investasi properti

Zakat investasi properti adalah zakat yang dikenakan terhadap harta yang diperoleh dari hasil investasi properti berupa bangunan atau kendaraan yang disewakan. Hal ini dilakukan oleh pemilik jika memiliki surplus anggaran untuk membiayai pokoknya. Yusuf Qardhawi berpendapat bahwa zakat investasi properti yakni zakat yang merupakan hasil eksploitasi adalah kekayaan yang wajib zakat atas materinya, dikenakan bukan karena diperdagangkan tetapi karena mengalami pertumbuhan yang memberikan hasil dan lapangan usaha kepada pemiliknya, dengan menyewa materinya itu atau menjual produksinya¹⁴. Sedangkan Wahbah al-Zuhaili menganalogikan zakat investasi properti kepada zakat perdagangan, karena dipandang dari aspek legal dan ekonomi kegiatan sebuah proyek investasi intinya berpijak pada kegiatan perdagangan yang bertujuan untuk mencari keuntungan¹⁵.

¹⁴Yusuf Qardhawi, *Hukum Zakat*, terj. Salman harun, et.all., (Jakarta: PT Pustaka Mizan, 1999), Hal. 434

¹⁵ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa ad'illatuhu*, Terj.hal. 278.

Wahbah Zuhaili di dalam al-Fiqih al-Islamy wa'Adillatuhu menyatakan bahwa pada saat ini modal dalam bentuk uang tidak hanya dikonsentrasikan kepada pengolahan tanah dan perdagangan, akan tetapi juga sudah diarahkan kepada pendirian bangunan-bangunan untuk disewakan, pabrik-pabrik, sarana transportasi udara, laut dan darat dan lain sebagainya. Yusuf al-Qaradhawi dalam fiqih zakat mengistilahkan kegiatan ini dengan al-*musthaghallat* atau investasi, baik untuk disewakan maupun melakukan kegiatan produksi yang kemudian dijual. Yusuf al-Qaradhawi memberikan contoh perumahan, alat transportasi yang disewakan, bahkan juga pabrik-pabrik yang memproduksi berbagai komoditas untuk kemudian di jual di pasar.¹⁶

2. Pendapat ulama tentang zakat investasi properti

Sebagian ulama seperti Ibnu Hazm (wafat tahun 465 H) dan beberapa ulama lainnya, menyatakan bahwa harta investasi properti bukan merupakan sumber zakat. Karenanya zakat menjadi tidak wajib pada harta tersebut¹⁷. Ibnu Hazm dan beberapa ulama mengemukakan beberapa alasan. Pertama, Rasulullah saw telah menjelaskan secara rinci sumber-sumber yang wajib dikeluarkan zakatnya. Ternyata sumber-sumber tersebut tidak terdapat dalam penjelasannya atau dengan perkataan lain, tidak ada nash dari Rasulullah SAW. yang mewajibkan zakat pada benda-benda tersebut. Yang prinsip adalah bahwa pada

¹⁶ Didin Hafidhuddin, *Zakat Dalam perekonomian.....*, hal. 116

¹⁷ *Ibid.*, hal. 116

dasarnya manusia itu bebas beban, prinsip itu tidak bisa dilanggar begitu saja tanpa nash yang benar dari Allah dan rasul, sedangkan nash seperti itu dalam masalah zakat investasi properti tidak ada. Kedua, meraka juga berpendapat bahwa para ulama fiqih, sepanjang masa dan waktu tidak ada yang mewajibkannya. Ketiga rumah tinggal, alat-alat kerja, hewan tunggangan dan eprabot rumah tangga tidak wajib zakat.

Sementara kelompok lain, seperti ulama-ulama madzab Hambali, Madzab Maliki, ulama-ulama Hadawiyyah dari madzab Zaidiyyah, juga Abu Zahra, Abdul Wahab Khallaf dan Abdurahman Hasan, berpendapat bahwa harta-harta tersebut wajib dikeluarkan zakatnya.¹⁸ Pandangan luas berdasarkan-alasan alasan berikut. Pertama, Allah menegaskan bahwa dalam apapun kekayaan terdapat kewajiban tertentu yaitu zakat dan sedekah. Kedau, wajib zakat atas suatu kekayaan adalah logis yaitu bertumbuh sesuai dengan pendapat ulama-ulama fikih yang melakukan pengkajian dan oenganlogian atas hukum. Ketiga, maksud dari syariat zakat adalah pembersihan dan penyucian bagi kepentingan pemilik kekayaan sendiri, penyantunan terhadap fakir miskin dan keikutsertaan dalam membela islam, negara dan dakwah, menyebabkan pewajiban zakat itu sangat pantas ditujukan kepada orang-orang yang memiliki kekayaan itu supaya mereka bersih dan suci, sedangkan orang-orang yang miskin memperoleh bantuan

¹⁸ Yusuf Qardhawi, *Hukum Zakat*, terj. Salman harun, et.all., hal 436

dan terangkat harkat martabatnya dan islam sebagai agama dan negara menjadi kuat dan maju.

3. Dasar hukum

Secara umum perintah wajib zakat terdapat dalam firman Allah Surat al-Baqarah ayat 267:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ

وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِآخِذِيهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ وَاعْلَمُوا أَنَّ

اللَّهُ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

Hai orang-orang yang beriman, nafkahkanlah (di jalan Allah) sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untuk kamu. dan janganlah kamu memilih yang buruk-buruk lalu kamu menafkahkan daripadanya, Padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memincingkan mata terhadapnya. dan ketahuilah, bahwa Allah Maha Kaya lagi Maha Terpuji¹⁹

Adapun dasar hukum lainnya antara lain sebagai berikut:

Pertama, dalam berbagai ayat al-Quran, seperti surat at-Taubah: 103 terdapat perintah yang mewajibkan mengeluarkan zakat bagi segala macam harta yang dimiliki.

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ سَكَنٌ

لَهُمْ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ.

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bandung: Cv Dipenogoro, 2010),

“Ambillah zakat dari sebagian harta mereka, dengan zakat itu kamu membersihkan dan mensucikan mereka dan mendoalah untuk mereka. Sesungguhnya doa kamu itu (menjadi) ketenteraman jiwa bagi mereka dan Allah Maha mendengar lagi Mahamengetahui.”²⁰

Juga terdapat hadits yang bersifat umum, seperti riwayat Imam Turmudzi dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW. bersabda:

إِذَا أَدَيْتَ زَكَاةَ مَالِكَ فَقَدْ قَضَيْتَ مَا عَلَيْكَ

“apabila engkau telah mengeluarkan zakat harta engkau, maka engkau telah melaksanakan kewajiban.”

Juga sabdanya:

أَدُوا زَكَاةَ أَمْوَالِكُمْ

”keluarkanlah oleh kamu sekalian zakat harta kamu sekalian”²¹

Kedua alasan diwajibkan zakat pada suatu sumber zakat, sebagaimana yang disepakati para *fuqaha*. Adalah tumbuh dan berkembang. Harta yang tidak berkembang, seperti rumah tempat tinggal, perhiasan yang dipakai wanita, kuda yang dipergunakan untuk perang, sapi dan unta yang dipekerjakan adalah tidak wajib zakat berdasarkan ijma ulama. Sedangkan harta dalam berbagai bentuk yang diinvestasikan adalah tumbuh dan berkembang, sehingga terdapat alasan kuat untuk mewajibkan zakat padanya. Ketiga, di antara hikmah disyaratkan zakat, adalah untuk membersihkan dan

²⁰ *Ibid.*, Hal 290

²¹ Muhammad bin Isa at-Tirmidzi, *Jami' at-Tirmidzi*, (Riyadh: Daar el-Salaam, 2000), hal.

menyucikan jiwa dan hati pemilik harta, menyantuni orang-orang yang membutuhkan, seperti fakir dan miskin

Muktamar kedua para ulama yang membahas masalah keislaman pada tahun 1965 M membuat sebuah keputusan bahwa harta yang tumbuh dan berkembang, yang belum ada nash atau dalilnya atau belum ada ketentuan fiqih yang mewajibkannya, maka hukumnya wajib dizakati bukan dari jenis bendanya seperti pesawat terbang, bangunan dan lain sebagainya, akan tetapi dari keuntungan bersih yang didapatkannya²². Sementara itu dalam sebuah riwayat dari Imam Ahmad bin Hambali dikemukakan bahwa keuntungan bersih dari harta yang semacam itu, wajib dikeluarkan zakatnya²³.

Wahbah Zuhaili mengutip pendapat beberapa ulama yang mengatakan bahwa zakat barang-barang konsumsi, seperti barang tidak bergerak, untuk disewakan serta semua barang yang disewakan wajib dizakati seperti halnya zakat perdagangan yang harus dikeluarkan setiap tahun²⁴.

4. Cara penetapan besaran zakat investasi properti

Kekayaan yang mengalami pertumbuhan yang oleh islam diwajibkan zakat ada dua macam. Pertama, kekayaan yang dipungut zakatnya dari pangkal dan pertumbuhannya yaitu dari modal dan

²² Wahbah Zuhaili, *Zakat Kajian Berbagai Mazhab*, (Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2008) cet ke-7, hal. 273

²³ Didin Hafidhuddin, *Zakat Dalam.....*, hal. 118

²⁴ Wahbah Zuhaili, *Zakat Kajian berbagai.....*, hal. 273

keuntungan investasi setelah setahun seperti yang berlaku pada zakat ternak dan barang dagang. Hal itu oleh karena hubungan antara modal dengan keuntungan dan hasil investasi itu sangat jelas. Besar zakatnya adalah 2.5%. Kedua, adalah kekayaan yang dipungut zakatnya dari hasil investasi dan keuntungannya saja pada saat keuntungan itu diperoleh tanpa menunggu masa setahun, baik modal itu tetap seperti tanah pertanian maupun tidak tetap seperti lebah madu. Besar zakatnya adalah 10% atau 5%. Dalam penentuan besaran zakat investasi properti, ulama berbeda pendapat dalam menentukan besaran zakat yang harus dikeluarkan.

Pendapat pertama, ulama menetapkan zakat investasi properti dinilai dan disamakan zakatnya dengan zakat dagang. Menurut pendapat ini pemilik gedung yang diinvestasi, kapal terbang dan kapal laut dagang dan sejenisnya diperlakukan seperti pemilik barang dagang. Berdasarkan hal itu gedung harus dinilai harganya setiap tahun kemudian ditambahkan keuntungannya yang ada, baru dikeluarkan zakatnya sebesar 2.5% seperti zakat dagang. Diantara ulama yang berpendapat demikian adalah ulama fikih sunni yaitu Abu Wafa Ibnu Akil dan Ibnu Qayyim dan syiah yaitu Muayyid Billah, Abu Abbas dan Abu Thalib.²⁵ Pendapat kedua, ulama menetapkan zakat investasi properti dikeluarkan zakatnya dari hasil investasi yang sudah diterima sebagai zakat uang tapi diambil hasilnya saja tanpa mensyaratkan haul

²⁵Yusuf Qardhawi, *Hukum Zakat*, terj. Salman harun, et.all., Hal 442

dikeluarkan ketika menerimanya. Pendapat ini diwakili oleh sebagian ulama Maliki seperti Ibnu Mas'ud dan Ibnu Abbas. Pendapat ketiga, menyamakan kedalam zakat pertanian. Gedung-gedung dan alat-alat industri yang tetap dikenakan zakat atas hasilnya tidak atas modalnya, yang besarnya 10% atau 5% bila hasil bersih setelah biaya-biaya dikeluarkan dapat diketahui. Ulama yang mendukung pendapat ini Abu Zahra, Abd Wahab Khalaf dan Abd Rahman Hasan.²⁶

5. Nisab zakat investasi properti

Zakat investasi mengikuti nisab pertanian yaitu dengan nisab 5 *wasaq* atau setara dengan 635 kg beras, dikeluarkan setiap menerima hasil pembayaran (panen), sebanyak 5% atau 10%., hal ini oleh karena hasil tanah pertanian yang diperoleh pemiliknya tidak berbeda dengan laba pabrik, gedung dan lain-lain yang diterima oleh pemiliknya. Penghitungan zakat investasri properti harus dikurangi dari biaya-biaya ongkos dan hutang yang terlebih dahulu dikeluarkan serta membebaskan kebutuhan hidup minimal artinya kebutuhan dasar hidup harus dipenuhi terlebih dahulu.²⁷

6. Zakat investasi dalam fatwa MUI dan Undang-Undang.

Majelis Ulama Indonesia tidak menfatwakan secara spesifik zakat investasi properti menjadi salah satu sumber zakat, namun zakat investasi dapat dikategorikan sebagai zakat penghasilan seperti di

²⁶ *Ibid.*, Hal 448-453

²⁷ *Ibid.*, Hal 450-452

dalam Fatwa Majelis Ulama Indonesia nomor 3 Tahun 2003 tentang

Zakat Penghasilan yang memberikan fatwa sebagai berikut :

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan “penghasilan” adalah setiap pendapatan seperti gaji, honorarium, upah, jasa, dan lain-lain yang diperoleh dengan cara halal, baik rutin seperti pejabat negara, pegawai atau karyawan, maupun tidak rutin seperti dokter, pengacara, konsultan, dan sejenisnya, serta pendapatan yang diperoleh dari pekerjaan bebas lainnya.²⁸

Dari fatwa ini dapat diartikan suatu hukum yang menyatakan bahwa zakat penghasilan adalah zakat dari seluruh usaha yang dapat memberikan suatu kekayaan dengan cara yang halal maka wajib zakatnya, termasuk zakat investasi properti yang dapat memberikan kekayaan harta bagi pemilik maka wajib zakatnya berdasar fatwa tersebut. Fatwa Majelis Ulama Indonesia ini ditegaskan didalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat, di dalam pasal yang mengatur tentang jenis zakat mal, sebagaimana dalam pasal 4 ayat (2)

Zakat mal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. emas, perak, dan logam mulia lainnya; b. uang dan surat berharga lainnya; c. perniagaan; d. pertanian, perkebunan, dan kehutanan; e. peternakan dan perikanan; f. pertambangan; g. perindustrian; h. pendapatan dan jasa; dan i. rikaz.²⁹

Di dalam undang-undang ini zakat penghasilan disebut sebagai zakat pendapatan dan jasa sebagaimana dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Agama Nomor 52 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Penghitungan Zakat Mal dan Zakat Fitrah Serta Pendayagunaan Zakat

²⁸ Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 3 Tahun 2003 Tentang Zakat Penghasilan

²⁹ Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 Tentang pengelolaan Zakat

Untuk Usaha Produktif dalam pasal -1 yang berbunyi : “Zakat pendapatan dan jasa adalah zakat yang dikeluarkan dari penghasilan yang diperoleh dari hasil profesi pada saat menerima pembayaran”³⁰.

Aturan lebih lanjut dari zakat ini tentang tata cara penunaianya sebagai dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agama nomor 52 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Penghitungan Zakat Mal Dan Zakat Fitrah Serta Pendayagunaan Zakat Untuk Usaha Produktif dalam pasal 26 dan 27.

Pasal 26

(1) Nisab zakat pendapatan senilai 653 kg gabah atau 524 kg beras.

(2) Kadar zakat pendapatan dan jasa senilai 2,5%.

Pasal 27

Zakat pendapatan dan jasa ditunaikan pada saat pendapatan dan jasa diterima dan dibayarkan melalui amil zakat resmi.³¹

Dari fatwa dan hukum positif yang ada memang tidak disebutkan secara spesifik aturan mengenai zakat investasi properti, namun dari uraian-uraian fatwa dan hukum yang tersebut, zakat investasi properti dapat dikategorikan sebagai zakat penghasilan atau zakat pendapatan dan jasa.

Dalam hal penyaluran zakat, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat telah menunjuk Badan Amil Zakat Nasional bentukan pemerintah dan lembaga amil zakat bentukan

³⁰ Peraturan Menteri Agama Nomor 52 Tahun 2014 Tentang Syarat dan Tata Cara Penghitungan Zakat Mal Dan Zakat Fitrah Serta Pendayagunaan Zakat Untuk Usaha Produktif

³¹ *Ibid.*

masyarakat sebagai amil zakat sebagaimana dalam pasal 6 dan pasal 17

Pasal 6

BAZNAS merupakan lembaga yang berwenang melakukan tugas pengelolaan zakat secara nasional.

Pasal 17

Untuk membantu BAZNAS dalam pelaksanaan pengumpulan, pendistribusian, dan pendayagunaan zakat, masyarakat dapat membentuk LAZ.³²

Kewenangan yang diberikan kepada badan atau lembaga amil zakat dalam bentuk pengumpulan, pendistribusian, pandayagunaan dan pelaporan. Masyarakat umum tidak dikehendaki untuk menjadi amil zakat sebelum adanya penerbitan izin dari pemerintah untuk memilik wewenang sebagai pengelola zakat sebagaimana pasal 38 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Zakat: “Setiap orang dilarang dengan sengaja bertindak selaku amil zakat melakukan pengumpulan, pendistribusian, atau pendayagunaan zakat tanpa izin pejabat yang berwenang”³³. Dengan adanya aturan tersebut masyarakat termasuk muzaki dilarang untuk menjadikan dirinya sebagai amil zakat yang mendistribusikan zakat tanpa seizin dari pemerintah. Bagi masyarakat yang masih melakukan larangan tersebut dapat dikenai sanksi pidana.

B. Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum adalah kesadaran diri sendiri tanpa tekanan, paksaan, atau perintah dari luar untuk tunduk pada hukum yang berlaku.

³² Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Zakat.

³³ *Ibid.*

Dengan berjalannya kesadaran hukum di masyarakat maka hukum tidak perlu menjatuhkan sanksi. Sanksi hanya dijatuhkan pada warga yang benar-benar terbukti melanggar hukum. Umumnya kesadaran hukum dikaitkan dengan ketaatan hukum atau efektivitas hukum. Dengan perkataan lain, kesadaran hukum menyangkut masalah apakah ketentuan hukum tertentu benar-benar berfungsi atau tidak dalam masyarakat³⁴.

Kesadaran hukum ada dua macam³⁵ :

- a. Kesadaran hukum positif, identik dengan ketaatan hukum.
- b. Kesadaran hukum negatif, identik dengan ketidaktaatan hukum.

Jadi, istilah “kesadaran hukum” digunakan oleh para ilmuwan sosial untuk mengacu ke cara-cara di mana orang-orang memaknakan hukum dan institusi-institusi hukum, yaitu, pemahaman-pemahaman yang memberikan makna kepada pengalaman dan tindakan orang-orang³⁶.

Selaras dengan pendapat-pendapat tersebut di atas, Beni Ahmad Saebeni juga menyatakan pendapatnya, kesadaran hukum artinya :

Keadaan ikhlas yang muncul dari hati nurani dalam mengakui dan mengamalkan sesuatu sesuai dengan tuntunan yang terdapat di dalamnya, yang muncul dari hati nurani dan jiwa yang terdalam dari manusia sebagai individu atau masyarakat untuk melaksanakan pesan-pesan yang terdapat dalam hukum³⁷.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, (Jakarta : Rajawali, 1982). hal. 53.

³⁵ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), hal. 298.

³⁶ *Ibid*, hal. 298 .

³⁷ Beni Ahmad Saebeni, *Sosiologi Hukum*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), hal. 197

Soerjono Soekanto mengemukakan empat unsur kesadaran hukum yaitu³⁸ :

a. Pengetahuan tentang hukum

Pengetahuan seseorang mengenai beberapa perilaku tertentu yang diatur oleh hukum, sudah tentu bahasa hukum yang dimaksud disini adalah hukum tertulis dan hukum tidak tertulis. Pengetahuan tersebut berkaitan dengan perilaku yang dilarang ataupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum. Sebagaimana dapat dilihat di dalam masyarakat bahwa pada umumnya seseorang mengetahui bahwa membunuh, mencuri dan seterusnya dilarang oleh hukum. Pengetahuan hukum tersebut erat kaitannya dengan asumsi bahwa masyarakat dianggap mengetahui isi suatu peraturan manakala peraturan tersebut telah diundangkan. Kenyataan asumsi tersebut tidak selalu benar, hal tersebut terbukti dari berbagai penelitian yang dilakukan di berbagai negara. Ambil contoh penelitian yang dilakukan di Inggris oleh Welker dan Argrye pada tahun 1964 tentang *Suicide*. Sejak *Suicide Act* ada, percobaan untuk bunuh diri bukanlah merupakan suatu kejahatan. Sebaliknya, berpendapat bahwa percobaan untuk bunuh diri merupakan tindak kejahatan.

b. Pemahaman hukum

³⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory)*.....hal. 194.

Sejumlah informasi yang dimiliki seseorang mengenai isi peraturan dari hukum tertentu. Dengan lain perkataan pemahaman hukum adalah suatu pengertian terhadap isi dan tujuan dari suatu peraturan dalam suatu hukum tertentu, tertulis maupun tidak tertulis, serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya tidak disyaratkan seseorang harus terlebih dahulu mengetahui adanya suatu aturan tertulis yang mengatur sesuatu hal, akan tetapi yang dilihat disini adalah bagaimana persepsi mereka dalam menghadapi berbagai hal, dalam kaitannya dengan norma-norma yang ada dalam masyarakat. Persepsi ini biasa diwujudkan melalui sikap mereka terhadap tingkah laku sehari-hari. Pemahaman hukum ini dapat diperoleh bila peraturan tersebut dapat atau mudah dimengerti oleh warga masyarakat. Bila demikian, hal ini tergantung pula bagaimanakan perumusan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan tersebut. Ambil contoh pasal 4 UU Nomor 1 Tahun 1974 terdapat kalimat “istri tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagai istri”. Pasal tersebut tampak belum jelas bagi keseluruhan masyarakat yang memiliki variasi pengetahuan yang berbeda-beda. Karena masalah dalam pasal tersebut adalah mungkin terdapat perbedaan mengenai kewajiban seorang istri atau satu orang dengan lainnya.

c. Sikap hukum

Suatu kecenderungan untuk menerima hukum karena adanya penghargaan terhadap hukum sebagai sesuatu yang bermanfaat atau menguntungkan jika hukum itu ditaati. Sebagaimana terlihat disini bahwa kesadaran hukum berkaitan dengan nilai-nilai yang terdapat di masyarakat. Suatu sikap hukum akan melibatkan pilihan warga terhadap yang sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam dirinya sehingga akhirnya warga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya.

d. Pola perilaku hukum

Pola perilaku hukum merupakan hal utama dalam kesadaran hukum karena disini dapat dilihat apakah suatu peraturan berlaku atau tidak dalam masyarakat. Dengan demikian sampai seberapa jauh kesadaran hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari pola perilaku hukum suatu masyarakat

Sedangkan Zainudin Ali menyimpulkan bahwa masalah kesadaran hukum warga masyarakat sebenarnya menyangkut faktor-faktor apakah suatu ketentuan hukum tertentu diketahui, dipahami, ditaati, dan dihargai. Apabila warga masyarakat hanya mengetahui adanya suatu ketentuan hukum, maka taraf kesadaran hukumnya lebih rendah dari mereka yang memahaminya, dan seterusnya. Hal itulah yang disebut *legal consciousness* atau *knowledge and opinion about law*. Hal-hal yang berkaitan dengan kesadaran hukum adalah sebagai berikut³⁹ :

³⁹ Zainuddin Ali, *Sosiologi Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010) cet ke-7, hal. 66

1. Pengetahuan hukum

Bila suatu perundang-undangan telah diundangkan dan diterbitkan menurut prosedur yang sah dan resmi, maka secara yuridis peraturan perundang-undangan itu berlaku. Kemudian timbul asumsi bahwa setiap warga masyarakat dianggap mengetahui adanya undang-undang tersebut.

2. Pemahaman hukum

Apabila pengetahuan hukum saja yang dimiliki oleh masyarakat, hal itu belumlah memadai, masih diperlukan pemahaman atas hukum yang berlaku. Melalui pemahaman hukum, masyarakat diharapkan memahami tujuan peraturan perundang-undangan serta manfaatnya bagi pihak-pihak yang kehidupannya diatur oleh peraturan perundangan-undangan dimaksud.

3. Penaatan hukum

Seorang warga masyarakat menaati hukum karena berbagai sebab. Sebab-sebab dimaksud, dapat dicontohkan sebagai berikut:

- a. Takut karena sanksi negatif, apabila melanggar hukum dilanggar
- b. Untuk menjaga hubungan baik dengan penguasa
- c. Untuk menjaga hubungan baik dengan rekan-rekan sesamanya
- d. Karena hukum tersebut sesuai dengan nilai-nilai yang dianut
- e. Kepentingan lainnya terjamin

Secara teoritis, faktor keempat merupakan hal yang paling baik. Hal itu disebabkan pada faktor pertama, kedua, dan ketiga, penerapan hukum senantiasa di dalam kenyataannya.

4. Pengharapan terhadap hukum

Suatu norma hukum akan dihargai oleh warga masyarakat apabila ia telah mengetahui, memahami, dan menaatinya. Artinya, dia benar-benar dapat merasakan bahwa hukum tersebut menghasilkan ketertiban serta ketenteraman dalam dirinya. Hukum tidak hanya berkaitan dengan segi lahiriah dari manusia akan tetapi juga dari segi batiniah

5. Peningkatan kesadaran hukum

Peningkatan kesadaran hukum seyogyanya dilakukan melalui penerangan dan penyuluhan hukum yang teratur atas dasar perencanaan yang mantap. Tujuan utama dari penerangan dan penyuluhan hukum adalah agar warga masyarakat memahami hukum-hukum tertentu, sesuai masalah-masalah hukum yang sedang dihadapi pada suatu saat. Penerangan dan penyuluhan hukum menjadi tugas dari kalangan hukum pada umumnya, dan khususnya mereka yang mungkin secara langsung berhubungan dengan warga masyarakat, yaitu petugas hukum.

Dengan demikian, maka kesadaran hukum adalah kesadaran bahwa hukum itu melindungi kepentingan manusia dan oleh karena itu harus

dilaksanakan serta pelanggarnya akan terkena sanksi. Pada hakekatnya kesadaran hukum adalah kesadaran akan adanya atau terjadinya kebatilan atau *onrecht*, tentang apa hukum itu atau apa seharusnya hukum itu. Asas hukum yang berbunyi “setiap orang dianggap tahu akan undang-undang” menunjukkan bahwa kesadaran hukum itu pada dasarnya ada pada diri manusia. Asas hukum merupakan persangkaan, merupakan cita-cita, sebagai sesuatu yang tidak nyata, sebagai *presumption* yang banyak terdapat di dunia hukum. Setiap orang dianggap tahu akan undang-undang agar melaksanakan dan menghayatinya, agar kepentingan diri sendiri dan masyarakat terlindungi terhadap gangguan atau bahaya dari sekitarnya⁴⁰.

Kemudian dari uraian diatas dapat disimpulkan kesadaran hukum akan terwujud apabila indikator dari kesadaran hukum dipenuhi, maka derajat kesadaran hukumnya tinggi, begitu pula sebaliknya. Tingginya kesadaran hukum warga masyarakat mengakibatkan para warga masyarakat mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, begitu pula sebaliknya, apabila kesadaran hukumnya rendah, maka derajat ketaatan hukum juga rendah⁴¹. Munculnya kesadaran hukum didorong oleh sejauh mana kapatuhan kepada hukum yang didasari pada *indocrination*, *habituation*, *utility* dan *group identification*. Proses itu terjadi melalui internalisasi dalam diri manusia. Kadar internalisasi inilah yang selanjutnya memberikan motivasi yang kuat dalam diri manusia atas persoalan penegakan hukum.⁴²

⁴⁰ Beni Ahmad Saebeni *Sosiologi Hukum*, hal. 1

⁴¹ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum*, hal. 59

⁴² Zulfatun Nikmah, *Sosiologi Hukum*....., Hal, 132

C. Penelitian Terdahulu

Penelitian dengan judul *Persepsi Pemilik Rumah Kos Terhadap Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah* yang disusun oleh Anjani Dwi Swastika dan Devi Pusposari.⁴³ Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa kurangnya pengetahuan pemilik rumah kos terkait pajak kos di karenakan sampai saat ini para pemilik kos hanya mendapat informasi dari media cetak. Selain itu didapatkan hasil bahwa tarif pajak kos sebesar 5% dirasa terlalu besar dan kriteria objek pajak yang dirasa kurang adil. Persamaan skripsi penulis dengan penelitian ini adalah sama-sama meneliti persepsi pemilik rumah kos dan asrama sedangkan perbedaan penelitian adalah dalam penelitian ini meneliti persepsi pemilik rumah kos dan asrama tentang peraturan daerah sedangkan skripsi penulis meneliti persepsi pemilik rumah kos dan asrama tentang zakat investasi properti.

Penelitian dengan judul *Analisis Pengelolaan Pajak Rumah Kos Di Kota Palopo* disusun oleh Haryono, Andi Samsu dan Nurlinah mahasiswa Universitas Hasanuddin⁴⁴. Hasil penelitian ini adalah mekanisme pengelolaan pajak hotel kategori rumah kos hanya berpedoman kepada aturan undang-undang dan peraturan daerah di Kota Palopo dan penentuan subjek pajak (pengguna rumah kos), wajib pajak (pemilik rumah kos),

⁴³ Anjani Dwi Swastika dan Devi Pusposari, “Persepsi pemilik rumah kos terhadap peraturan daerah kota malang nomor 16 tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Malang”, dalam *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Brawijaya*, Vol 2, No 2 2016, hal. 1

⁴⁴ Haryono, et. all., “Analisis Pengelolaan Pajak Rumah Kos di Kota Palopo,” dalam *Goverment : Jurnal Ilmu Pengetahuan*, 2013, hal. 111

objek pajak (rumah kos) serta tarif pajak yang dikenakan sebesar 10% dari pendapatan bersih dan faktor yang mempengaruhi pengelolaan pajak tersebut adalah masih adanya wajib pajak yang belum terdaftar, pemahaman tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam pengenaan pajak rumah kos yang di atas 10 kamar serta kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak. Perbedaan penelitian ini dengan skripsi penulis adalah bahwa skripsi penulis meneliti persepsi pemilik rumah kos dan asrama tentang zakat investasi properti di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung

Penelitian dengan judul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Zakat Penghasilan Rumah Kos (Studi Kasus di Ngaliyan Kota Semarang)* yang disusun oleh Imam Budiono mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo⁴⁵. Hasil penelitiannya informasn menyetujui adanya kewajiban zakat hasil penyewaan rumah kos namun sebagian besar dari informan tidak mengetahui konsep serta cara pelaksanaannya. Sedangkan mengenai prosentase, sebagian besar dari informan menyatakan zakat hasil penyewaan rumah kos adalah 2,5 persen dari hasil yang diperoleh dengan meng-*qiyas*-kan dengan zakat pertanian. Perbedaan penelitian ini dengan skripsi penulis adalah skripsi penulis mengkaji persepsi pemilik rumah kos dan asrama tentang zakat investasi properti sedangkan penelitian ini mengkaji tinjauan hokum islam terhadap zakat penghasilan rumah kos serta perbedaan lainnya terdapat pada lokasi penelitian, dalam skripsi

⁴⁵ Imam Budiono, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Zakat Penghasilan Rumah Kos (Studi Kasus di Ngaliyan Kota Semarang)*. (Skripsi Tidak Diterbitkan, 2015), hal. v.

penulis lokasi penelitian di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung sedangkan penelitian ini berlokasi di Ngaliyan Kota Semarang.

Penelitian dengan judul *Zakat Investasi Properti (Studi Komparatif Antara Pendapat Yusuf Al-Qaradhawi dan Wahbah al-Zuhaili)* disusun oleh Suharti mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Fatah⁴⁶. Hasil penelitian dalam skripsi ini adalah terdapat persamaan pandangan mengenai diwajibkannya zakat investasi properti dan terdapat perbedaan pendapat mengenai nishab zakat dimana Wahbah Zuhaili meng-qiyas-kan dengan zakat perdangan sedangkan Yusuf Qaradhawi meng-qiyas-kan dengan harta bergerak. Perbedaan penelitian ini dengan skripsi penulis terletak pada subjek penelitian dimana subjek penelitiannya adalah persepsi dan kesadaran hukum masyarakat terhadap zakat investasi properti sedangkan penelitian ini meneliti pendapat Wahbah Zuhaili dan Yusuf Qaradhawi tentang Zakat Investasi Properti.

Penelitian dengan judul *Studi Analisis Pendapat Wahbah Al-Zuhaili Tentang Zakat Investasi Properti* disusun oleh Quthrun Nada mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Walisongo⁴⁷. Hasil penelitiannya adalah besaran zakat yang ditetapkan Wahbah al_zuhaili dalam investasi properti adalah 2,5% dengan besar dari keuntungan

⁴⁶ Suharti, Zakat Investasi Properti (Studi Komparatif Antara Pendapat Yusuf Al-Qaradhawi Dan Wahbah Al-Zuhaili): (Skripsi Tidak Diterbitkan 2015), hal. v

⁴⁷ Quthrun Nada, Studi Analisis Pendapat Wahbah al-Zuhaili Tentang Zakat Investasi Properti, (Skripsi Tidak Diterbitkan, 2005), hal v.

dengan dianalogikan pada zakat perdagangan. Perbedaan pada penelitian adalah dalam skripsi penulis mengkaji persepsi pemilik rumah kos dan asrama di Desa Plosokandang Kecamatan Kedungwaru Kabupaten Tulungagung memahami zakat investasi properti serta kesadaran hukum yang dimiliki pemilik rumah kos dan asrama pada lokasi penelitian yang telah ditentukan.