

## **PELUANG DAN TANTANGAN SEKTOR PROPERTI PERUMAHAN SYARIAH DI INDONESIA**

**Irawan Agung Wibowo**

Prodi Kajian Wilayah Timur Tengah Islam  
Sekolah Kajian Strategik dan Global Universitas Indonesia Jakarta  
wibowoagungirawan@gmail.com

### **ABSTRAK**

Mayoritas penduduk Indonesia yang beragama Muslim serta semakin tingginya kesadaran masyarakat terhadap prinsip-prinsip syariah dalam berbagai aspek kehidupan menjadi peluang untuk menjadikan properti perumahan syariah menjadi pilihan utama dalam pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat. Dalam perkembangannya, properti perumahan syariah mempunyai peluang dan tantangan yang dihadapi. Peluang berupa pertumbuhan ekonomi, jumlah penduduk muslim, kebijakan pemerintah, kerjasama dengan perbankan syariah, pembiayaan properti didasarkan pada prinsip syariah, serta peran masyarakat ekonomi syariah, sedangkan tantangan yang dihadapi adalah kesadaran masyarakat tentang syariah masih kurang, regulasi pemerintah yang belum optimal, keterbatasan produk syariah, dan persaingan dengan properti konvensional. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data secara dokumentasi atau studi literatur melalui buku, media elektronik serta sosial media. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembangan sektor properti perumahan syariah di Indonesia menawarkan peluang yang menjanjikan yaitu pertumbuhan ekonomi dan demografi, regulasi, kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Tantangan dari properti perumahan syariah adalah pemahaman dan kesadaran masyarakat masih kurang, regulasi yang belum optimal, keterbatasan produk keuangan syariah dan harga properti yang kompetitif. Strategi untuk mengatasi tantangan dengan peningkatan literasi masyarakat, perbaikan regulasi, kolaborasi keuangan syariah, dan inovasi produk pembiayaan untuk menciptakan ekosistem yang kondusif bagi pertumbuhan sektor perumahan syariah.

**Kata kunci: Peluang, Properti Perumahan Syariah dan Tantangan.**

### **ABSTRACT**

*The development of information technology is currently very rapid, this is being utilized by government agencies, private companies and other organizations in an effort to make the agencies or companies they manage better. Including military agencies, they can also take advantage of these advances to improve organizational performance, so that they are ready to face increasingly fierce global competition. In facing this competition, military personnel are needed who have good performance and quality. The aim of this research is that it can be used as consideration for leadership in selecting the best soldiers in the Military Academy's Military Academy Training and Demonstration Detachment units. The method used is a qualitative method with an Analytical Hierarchy Process (AHP) approach with the criteria used being discipline, Individual Skills Test (UTP), Position Skills Test (UTJ), Shooting Ability and Physical Ability which are abilities that must be possessed by every soldier. The Analytical Hierarchy Process (AHP) method can present relatively competitive results, it can present ranking results that can be submitted to Unit Leaders within the Military Academy for consideration in deciding which soldiers will be selected to become the best Soldiers.*

**Keywords: Challenges; Opportunities, Syariah Residential Properties.**

## PENDAHULUAN

Menurut intensitas kegunaannya kebutuhan primer manusia merupakan kebutuhan yang paling utama yang harus dipenuhi yaitu kebutuhan sandang (pakaian), pangan (makanan yang layak dikonsumsi) serta papan (perumahan) (Suparmoko, 2019:3). Untuk dapat mempertahankan hidup layak maka diperlukan pemenuhan kebutuhan pakaian, makanan dan perumahan tersebut. Dalam proses pemenuhannya, kebutuhan manusia akan makanan dan pakaian relatif lebih mudah didapat, namun untuk pemenuhan kebutuhan perumahan, perlu perencanaan yang matang seperti lokasi, lingkungan, bentuk rumah dan yang penting adalah kesiapan finansial agar keinginan mempunyai perumahan yang layak dapat terwujud. Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang disebut perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan pengertian properti menurut Thomsett dan Thomsett (1994) dalam Selviany (2022:3) adalah real estate ditambah dengan hukum yang berhubungan seperti sewa, kepemilikan. Sehingga properti perumahan dapat diartikan sebagai kumpulan rumah yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni yang dilengkapi dengan hukum kepemilikannya.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang sangat pesat maka permintaan masyarakat terhadap properti perumahan menjadi meningkat. Perkembangan properti perumahan berdasarkan hasil Survey Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia dalam Hadi, Mustofa Amirul (2023:40) bahwa pertumbuhan rumah tiap tahun mengalami kenaikan baik tipe rumah kecil, rumah menengah maupun rumah besar. Pertumbuhan tersebut terjadi karena laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin meningkat serta peningkatan ekonomi masyarakat yang menyebabkan kenaikan pembelian perumahan untuk investasi kedua dan seterusnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari Tabel 1.

**Tabel 1** Pertumbuhan Rumah Berdasar Tipe Secara Tahunan

No	Tipe	Tahun	
		2020	2021
1	Rumah Kecil	1,99%	2,01%
2	Rumah Menengah	1,48%	2,18%
3	Rumah Besar	0,93%	1,11%

Sumber: Nurhasah et al, 2018

Mayoritas penduduk Indonesia yang beragama muslim serta semakin tingginya kesadaran masyarakat terhadap prinsip-prinsip syariah dalam berbagai aspek kehidupan menjadi peluang untuk menjadikan properti perumahan syariah menjadi pilihan utama dalam pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat. Sesuai dengan pendapat Nurhasah et al (2018) dalam Sufyati et al (2023:1) Tren gaya hidup halal membuat *halal awareness* masyarakat yang tidak terbatas pada muslim saja, tetapi banyak dipengaruhi dari cara

pandangan, prinsip dan nilai yang dianut seseorang. Perumahan syariah secara fisik tidak banyak berbeda dengan perumahan konvensional. Jika ditelaah lebih lanjut maka ada beberapa perbedaan yang dapat dijadikan indikator sebagai perumahan syariah, yaitu pada desain denah bangunan, seperti arah kloset yang tidak boleh menghadap atau membelakangi arah kiblat, adanya sarana ibadah baik masjid atau musholla sebagai pusat ibadah maupun pusat kegiatan sosial budaya, ekonomi dan dakwah. (Sabaruddin, 2023:200)

Perkembangan properti syariah menurut Muhammad Rosyid Aziz sebagai Presiden dan CEO *Developer Property Syariah* (DPS) menyampaikan bahwa perkembangan properti syariah sejak Januari 2013 sampai dengan Januari 2024 telah berdiri 1.568 lokasi proyek di 178 kota dan kabupaten di 34 provinsi di Indonesia atau lebih dari 92 ribu keluarga yang mempunyai perumahan syariah. Selanjutnya ditargetkan bisnis properti syariah akan mencapai 1 juta unit pada tahun 2025.<sup>1</sup> Hal tersebut menunjukkan masih terbuka lebar peluang bisnis properti perumahan syariah dihadapkan dengan properti perumahan konvensional.

Dalam perkembangannya, properti perumahan syariah mempunyai peluang dan tantangan yang dihadapi. Sesuai pendapat Risza, Hendi dan Priyono, Ari (2022) bahwa peluang properti syariah nasional adalah pertumbuhan ekonomi, jumlah penduduk muslim,

kebijakan pemerintah, kerjasama dengan perbankan syariah, pembiayaan properti didasarkan pada prinsip syariah, serta peran masyarakat ekonomi syariah. Sedangkan tantangan yang dihadapi adalah kesadaran masyarakat tentang syariah masih kurang, regulasi pemerintah yang belum optimal, keterbatasan produk syariah, dan persaingan dengan properti konvensional.

Hasil penelitian Annisa Rahima (2020) berjudul *Peluang dan Tantangan Perbankan Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial di Indonesia*, menyatakan bahwa dengan Analisa SWOT didapat *Strength* dilihat dari total aset, total kantor dan total tenaga kerja bank syariah di Indonesia yang terus mengalami peningkatan serta sistem bagi hasil yang digunakan oleh perbankan syariah, *Weakness* dilihat dari kurang inovatifnya akad pembiayaan pemilikan properti residensial yang ditawarkan oleh perbankan syariah di Indonesia, *Opportunity* dilihat dari semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan properti dan jumlah penduduk Indonesia yang mayoritas muslim, *Threats* dilihat dari masih tingginya minat masyarakat dalam mempercayai perbankan konvensional untuk memberikan kredit pemilikan rumah dibandingkan perbankan syariah.

Dari penjelasan diatas, maka makalah ini akan membahas secara lebih rinci mengenai peluang dan tantangan yang dihadapi properti

---

<sup>1</sup> Rakernas Developer Property Syariah (DPS) 2024 : Perkuat Pondasi, Menuju Akselerasi dan Ekspansi <https://asosiasidps.com/perkuat->

[pondasi-menuju-akselerasi-dan-ekspansi-developer-property-syariah-adakan-rakernas-2024/](https://asosiasidps.com/perkuat-pondasi-menuju-akselerasi-dan-ekspansi-developer-property-syariah-adakan-rakernas-2024/)

syariah di Indonesia serta strategi untuk mengatasi tantangan tersebut.

## **METODE**

Penulisan ini menggunakan metode kualitatif yaitu meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, data yang diperoleh cenderung data kualitatif, analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian dapat berupa temuan potensi atau masalah, keunikan obyek, makna suatu peristiwa, proses dan interaksi sosial. Sedangkan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan secara dokumentasi atau studi literatur baik melalui buku, media elektronik serta sosial media yang disesuaikan dengan tema penelitian.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Peluang dalam Pengembangan Properti Perumahan Syariah**

a. Pertumbuhan ekonomi dan demografi.

Jumlah penduduk menurut agama yang dikeluarkan Kementerian Agama Indonesia tahun 2022 menyebutkan bahwa jumlah penduduk yang beragama Islam berjumlah 241.699.189 orang dari jumlah penduduk Indonesia secara keseluruhan sebesar 276.534.400 orang atau 87,40 % dari seluruh populasi penduduk Indonesia.<sup>2</sup> Diproyeksikan jumlah penduduk

Indonesia tahun 2020-2050 berdasarkan hasil Sensus Penduduk 2020 memperlihatkan jika komposisi penduduk lanjut usia (lansia) akan makin meningkat dan pada 2050 mendatang diperkirakan setidaknya 16 dari 100 penduduk Indonesia adalah lansia (Badan Pusat Statistik, 2023). Peningkatan jumlah penduduk, khususnya lansia akan meningkatkan kebutuhan perumahan pada masa yang akan datang.<sup>3</sup> Hal ini akan cenderung menciptakan permintaan lebih besar untuk perumahan. Oleh karena itu, pengembang properti syariah dapat memanfaatkan peningkatan jumlah penduduk untuk mengembangkan proyek-proyek perumahan yang mematuhi prinsip-prinsip syariah.

Nazara (2023) memprediksi Indonesia masih berpotensi mencapai pertumbuhan ekonomi di atas 5% pada tahun 2024, salah satu kunci tercapainya angka pertumbuhan tersebut yakni pada konsumsi masyarakat.<sup>4</sup> Jika pertumbuhan penduduk diikuti dengan pertumbuhan ekonomi maka akan memicu kenaikan kelas menengah yang berakibat peningkatan permintaan perumahan. Pengembang properti syariah dapat menyajikan solusi perumahan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah untuk memenuhi kebutuhan kelas menengah yang terus berkembang. Masyarakat muslim akan semakin tertarik pada properti sejalan dengan nilai-nilai syariah. Karena properti

<sup>2</sup>Satu Data Kementerian Agama Republik Indonesia (2022) disadur dari <https://satudata.kemenag.go.id/dataset/detail/jumlah-penduduk-menurut-agama>

<sup>3</sup>Sari, Ririrn Kuncaraning dan Sari, Mayang (2023), Statistik Perumahan dan Pemukiman. Jakarta: BPS, hal 1

<sup>4</sup> Wamenkeu: Potensi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2024 Capai 5,2% disadur <https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Potensi-Pertumbuhan-Ekonomi-Capai-5,2>

syariah menawarkan solusi berbasis nilai, seperti penggunaan model keuangan sesuai prinsip syariah, serta kepastian bagi masyarakat untuk berinvestasi sesuai dengan prinsip-prinsip agama Islam.

b. Regulasi.

Kebijakan Pemerintah dalam mendukung perkembangan properti syariah terutama terkait proses kepemilikan dan pembiayaan, dengan mengeluarkan beberapa kebijakan untuk meningkatkan pembiayaan pembangunan nasional melalui skema pembiayaan syariah, seperti Undang-Undang No 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN). Undang undang ini memungkinkan masyarakat untuk memiliki investasi syariah seperti sukuk ritel atau obligasi syariah dengan mudah, menguntungkan, serta terjangkau. Aspek terjangkau merupakan salah satu hal yang membuat sukuk ritel jadi instrumen investasi syariah yang cukup menarik di mata masyarakat. Tujuan dari penerbitan investasi syariah adalah sebagai langkah untuk memperkuat finansial perbankan syariah yang pada akhirnya untuk membiayai APBN dan pembangunan proyek infrastruktur.

Selain itu dengan dikeluarkan Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengharuskan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah. Dalam proses kepemilikan properti syariah, pembiayaannya harus berasal dari bank syariah sehingga terbebas dari harus riba, maisir,

gharar, objek haram dan menimbulkan kezaliman. Skema pembiayaan dengan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah berdasarkan pada prinsip syariah yaitu pihak bank akan menjadi pihak yang membeli rumah yang diinginkan oleh pihak yang mengajukan KPR syariah. Ketentuan pembayaran angsuran berbeda-beda sesuai akad pembiayaan syariah tersebut.

Terbitnya Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Regulasi ini membuka peluang bagi perkembangan properti terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah layak dengan subsidi pemerintah. Sampai dengan tahun 2022 program-program yang telah dilakukan Kementerian PUPR antara lain menyalurkan pendanaan KPR rumah subsidi melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang telah menyalurkan sebesar Rp23 triliun untuk 200.000 unit rumah, subsidi Selisih Bunga (SSB) sebanyak 769.903 unit dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebanyak 200.000 unit, Bantuan Pembiayaan

Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) mencapai 22.582 Unit, serta Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera) mencapai 109.000 unit<sup>5</sup>

c. Kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Nomor 123/DSN-MUI/XI/2018 adalah Surat adalah badan hukum yang menyelenggarakan kegiatan usaha bidang keuangan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yaitu Al Qur'an dan As Sunnah dan fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia. Ada dua jenis lembaga keuangan syariah yaitu (1) Perbankan syariah, yang terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS) serta Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), (2) Lembaga keuangan bukan bank, yaitu pasar modal syariah, pasar uang syariah, asuransi syariah, dana pension syariah, perusahaan modal ventura syariah, lembaga pembiayaan syariah, pegadaian syariah, lembaga keuangan syariah mikro (pengelola zakat, wakaf, baitul mal tanwil).

Tujuan dari lembaga keuangan syariah adalah menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, deposito atau bentuk investasi lainnya untuk disalurkan dalam bentuk pembiayaan serta jasa lainnya berdasarkan akad syariah. Kerjasama antara pengembang dengan lembaga keuangan syariah dapat mempercepat proses pembiayaan dan memberikan kepastian kepada konsumen. Ini

sesuai dengan Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 4 Tahun 2022 tentang Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem, terobosan kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah guna memaksimalkan fungsi zakat, infaq, dan shodaqoh agar memudahkan masyarakat miskin mengakses bantuan pembiayaan syariah. dalam pembiayaan properti. Sedangkan dari pihak pengembang dengan adanya kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah akan menciptakan peluang bagi investor properti syariah untuk memanfaatkan pembiayaan guna mendukung perkembangan industri properti perumahan syariah.

d. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Jenis akad pembiayaan kepemilikan perumahan yang umum digunakan adalah akad *murabahah* (jual beli), *ijarah muntahiya bi tamlik* (sewa beli), dan *musyarakah mutanaqishah wal ijarah* (bagi hasil). Menurut Rahina, Annisa (2020) perbedaan ketiga akad tersebut adalah:

- 1) Akad *Murabahah* adalah akad atau perjanjian jual beli yang dilakukan antara pihak bank dengan pihak nasabah. Pada akad ini, bank melakukan pembelian properti atau jenis barang yang diinginkan oleh nasabah, kemudian bank menjualnya kepada nasabah tersebut sebesar harga perolehan properti atau barang tersebut ditambah dengan *margin*

---

<sup>5</sup>Kenali Aturan Rumah Subsidi Terbaru dari Kementerian PUPR disadur <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib->

[tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html](https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib-tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html)

- atau *profit* yang ingin diperoleh oleh bank syariah, yang besarnya telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- 2) Akad *Ijarah Muntahia bit Tamlik* adalah akad atau perjanjian antara bank dengan nasabah, dimana nasabah yang bertindak sebagai penyewa setuju untuk membayar uang sewa kepada bank selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila masa sewanya telah berakhir, maka nasabah mempunyai pilihan untuk memindahkan kepemilikan properti atau barang tersebut kepada dirinya.
  - 3) *Musyarakah Mutanaqisah* (bagi hasil) adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset, dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak yang lain. Pada akad ini harus jelas besaran angsuran dan sewa yang harus dibayar nasabah. Untuk ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui oleh kedua belah pihak.

Penerapan prinsip-prinsip syariah dengan melarang riba dan transaksi spekulatif yang dapat merugikan salah satu pihak dalam transaksi menjadikan investasi properti perumahan syariah lebih aman dibanding investasi properti perumahan konvensional. Hal ini memberikan keunggulan properti syariah diantaranya cicilan tetap yang tidak terpengaruh oleh perubahan suku bunga Bank Indonesia (BI), akad transparan sehingga memberikan kepastian bagi investor, properti syariah tidak memerlukan Informasi Debitur Individual (IDI) Historis atau BI *Checking* yang sering menjadi kendala bagi masyarakat dalam mengajukan permohonan KPR di bank, serta transaksi properti syariah tidak melibatkan sistem bunga dan denda, yang dianggap sebagai unsur riba dan dilarang dalam akad jual beli. Pembangunan properti syariah dimulai setelah konsumen membayar uang booking fee, DP, dan cicilan.

### **Tantangan dalam Pengembangan Properti Perumahan Syariah**

- a. Pemahaman dan kesadaran masyarakat masih kurang.

Sebagian masyarakat masih kurang memahami manfaat dan proses membeli properti syariah yang mengharuskan kepemilikannya menggunakan layanan bank syariah serta akad yang digunakan berdasarkan prinsip syariah. Senada dengan Seto, Agung Anggoro et al (2023:67) salah satu tantangan adalah kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang ekonomi syariah. Ini menyebabkan masyarakat lebih memilih bank konvensional untuk pengajuan kredit

perumahan, sehingga secara langsung akan berakibat perumahan yang dipilih adalah perumahan bukan syariah. Rendahnya pemahaman masyarakat juga didukung penelitian dari Bentarti, Haris, dan Hidayatullah (2023) tentang Persepsi masyarakat sebagai konsumen dipengaruhi persepsi konsumen yang tidak sesuai pengalaman konsumen, dan ketika konsumen memutuskan membeli produk syariah maka dana anggaran yang harus dikeluarkan lebih besar daripada membeli rumah dengan konsep konvensional.

b. Regulasi yang belum optimal.

Saat ini belum ada regulasi yang mengatur tentang properti perumahan syariah secara spesifik. Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak disebutkan adanya perumahan syariah atau model rumah syariah. Hanya saja dalam pasal 121 ayat 3 disebutkan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui pembiayaan primer perumahan; dan/atau pembiayaan sekunder perumahan. Sehingga dari pengertian pasal tersebut perumahan model syariah ditinjau dari layanan pembiayaan kepemilikan perumahan tersebut.

Penerapan hukum syariah hanya dapat dijumpai di wilayah Daerah Istimewa Aceh. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh khususnya pasal 16 ayat 2a disebutkan bahwa penyelenggaraan kehidupan beragama dalam bentuk pelaksanaan syariat Islam bagi pemeluknya di Aceh dengan tetap

menjaga kerukunan hidup antarumat beragama, serta pasal 17 ayat 2a disebutkan penyelenggaraan kehidupan beragama dalam bentuk pelaksanaan syariat Islam bagi pemeluknya di Aceh dengan tetap menjaga kerukunan hidup antarumat beragama. Dari Undang-Undang tersebut dapat menjelaskan bahwa keharusan penerapan syariat Islam bagi seluruh masyarakat Daerah Istimewa Aceh dalam setiap sendi kehidupan termasuk perumahan.

Secara umum implementasi kebijakan properti perumahan syariah hanya sebatas konsep layanan kepemilikan saja, yaitu Undang-Undang No 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Jika dibandingkan perkembangan properti syariah di luar negeri baik negara-negara muslim maupun bukan muslim yang begitu pesat, maka diperlukan regulasi untuk mendukung perkembangan properti perumahan syariah di Indonesia.

c. Keterbatasan produk keuangan syariah.

Terbatasnya produk keuangan syariah yang sesuai untuk pembiayaan properti syariah dapat menjadi hambatan bagi konsumen yang ingin membeli rumah secara syariah. Kurangnya variasi ini terutama terlihat dalam *prevalensi* akad *murabahah* yang umumnya dihadirkan sebagai solusi pembiayaan kepemilikan properti perumahan. Menurut Balqis (2015) akad *murabahah* adalah yang paling sering digunakan perbankan syariah, karena dari sisi nasabah menawarkan prosedur yang lebih sederhana dalam



penentuan *margin* cicilan sesuai besaran yang telah ditetapkan pada awal akad, sedangkan di sisi perbankan menguntungkan karena memiliki sistem *margin* yang tetap, dihadapkan harga pasar yang fluktuatif, sehingga untuk mengatasi hal tersebut bank menetapkan margin dengan *fix rate* yang tinggi.

Pendekatan yang masih umum menggunakan akad *murabahah* dalam penawaran pembiayaan properti perumahan dapat menciptakan persepsi di kalangan masyarakat bahwa perbankan syariah tidak memiliki perbedaan yang signifikan dengan perbankan konvensional yang menggunakan sistem bunga. Hal ini disebabkan oleh penerapan *fixed margin rate* oleh perbankan syariah, yang pada dasarnya setara dengan *fixed return* yang diterapkan oleh perbankan konvensional. Keadaan ini menunjukkan perlunya perbankan syariah untuk lebih bersifat inovatif dan beragam dalam menawarkan solusi pembiayaan guna menciptakan perbedaan yang jelas dengan model perbankan konvensional yang lebih umum dikenal.

d. Harga properti yang kompetitif.

Properti perumahan syariah sering kali dianggap lebih mahal dibanding dengan konvensional. Harga properti perumahan syariah sangat dipengaruhi oleh biaya produksi yang hampir sebanding dengan properti perumahan konvensional. Seperti harga material konstruksi, ongkos tenaga kerja, dan harga pendukung lainnya seperti transportasi dan biaya makan tenaga pekerja. Ini menimbulkan persaingan dengan properti perumahan konvensional. Selain itu adanya

keharusan tambahan fasilitas ibadah berupa musholla atau masjid yang tidak dipunyai oleh perumahan konvensional membuat ongkos produksi perumahan syariah terkesan lebih mahal. Jangka waktu atau *tenor* pembiayaan syariah yang panjang juga membuat harga properti menjadi kompetitif dengan pembiayaan konvensional. Persepsi bahwa harga properti syariah mungkin lebih tinggi atau memiliki keterbatasan tertentu dapat menjadi hambatan untuk menarik minat masyarakat untuk membeli properti.

### **Strategi Mengatasi Tantangan.**

a. Peningkatan literasi masyarakat.

Pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang meningkat jika tidak diimbangi dengan literasi yang intensif tentang konsep properti perumahan syariah terutama tentang keuangan dan KPR syariah maka tidak akan meningkatkan perkembangan properti perumahan syariah secara signifikan. Untuk itu perlu literasi untuk meningkatkan pemahaman masyarakat akan keuangan dan KPR syariah. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Sholeh, Rini Lestari (2021) bahwa semakin tinggi literasi masyarakat tentang keuangan dan KPR syariah akan meningkatkan minat masyarakat untuk menggunakan produk KPR syariah serta semakin tinggi pemahaman masyarakat tentang keuangan dan KPR syariah akan meningkatkan minat masyarakat untuk menggunakan produk KPR syariah.

Upaya literasi yang detail, masif dan berkelanjutan diperlukan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat, tidak hanya di daerah

perkotaan tetapi juga perlu dilakukan di pedesaan untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang konsep-konsep keuangan syariah. Literasi dapat dilakukan melalui upaya seperti pelatihan, buku, dan sosialisasi, dengan menggunakan sosial media maupun tatap muka langsung, diharapkan pemahaman masyarakat tentang konsep properti perumahan syariah dapat ditingkatkan.

#### **b. Perbaikan regulasi.**

Menurut Muhammad Rosyid Aziz sebagai Presiden dan CEO *Developer Property Syariah* (DPS)<sup>6</sup> konsep properti syariah adalah (1) konsep kepemilikan berdasarkan prinsip syariah yaitu tidak riba, tidak *gharar*, tidak *maisir* tanpa sita bank, tanpa BI checking, (2) konsep hunian harus Islami, yaitu adanya tempat ibadah serta tata letak ruangan dan kloset tidak boleh membelakangi atau serah kiblat sehingga membuat penghuni nyaman ibadah dan tumbuh kembang anggota keluarga serta (3) konsep teknologi yang disesuaikan dengan perkembangan, seperti *smart building*, *green building*.

Jika ditinjau konsep tersebut maka perlu adanya perbaikan regulasi seperti regulasi tentang konsep properti syariah, peraturan tentang pembiayaan dan sertifikasi syariah yang lebih mudah dan ringan angsurannya, kemudahan mendapatkan izin pembangunan kawasan beserta infrastruktur pendukungnya serta kebijakan tentang literasi dan inklusi properti

perumahan syariah agar gerakan syariah menjadi masif.

Tak kalah pentingnya adalah memperkuat keberadaan DSN MUI dalam mengembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan sektor keuangan pada khususnya, termasuk usaha bank, asuransi dan reksadana. DSN merupakan satu-satunya lembaga yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan, produk dan jasa keuangan syariah serta mengawasi penerapan fatwa dimaksud oleh lembaga-lembaga keuangan syariah di Indonesia.

#### **c. Kolaborasi keuangan syariah.**

Perlunya kerjasama lebih erat dengan lembaga keuangan syariah untuk mengembangkan produk pembiayaan yang lebih fleksibel dan terjangkau. Menurut Rahima, Annisa (2020), Beberapa negara, termasuk Malaysia, Pakistan, dan negara-negara di Timur Tengah, telah mengadopsi akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan properti. Keberhasilannya tidak terbatas hanya pada negara-negara Muslim, tetapi juga berhasil diterapkan di negara-negara non-Muslim seperti Kanada, Amerika, dan Inggris dalam pembiayaan kepemilikan rumah.

Akad *musyarakah mutanaqisah* memiliki kosekuensi kesetaraan kerjasama antara bank syariah dan nasabah, yaitu memberikan hak kepada keduanya atas aset dengan persentase yang disetujui, penerapannya misalnya dengan saling

---

<sup>6</sup> Konsep Properti syariah  
<https://www.youtube.com/watch?v=duZCf-SrLsY>

menyetor modal awal untuk pihak bank 65 persen dan nasabah 35 persen. Jika terjadi kerugian, baik bank maupun nasabah bertanggung jawab secara bersama-sama. Akad ini melibatkan perbankan syariah yang menerima profit berdasarkan nilai sewa yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank, bukan dari angsuran. Nilai sewa ini dapat menimbulkan potensi kehilangan *profit* di masa depan karena mengikuti harga pasar sewa yang berlaku pada saat itu, tidak dapat ditentukan di awal seperti akad *murabahah*.

Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah memerlukan kesiapan bank untuk menerima pembayaran sewa yang mungkin rendah jika nilai pasar sewa turun. Begitu juga pada pembiayaan investasi bisnis properti, di mana bank akan mengembalikan uang nasabah jika terjadi kegagalan pembangunan, sesuai kesepakatan di awal akad. Penerapan akad ini dalam pengembangan properti perumahan, memiliki dampak yang sangat baik yaitu pengembang mendapatkan modal awal guna pengembangan properti perumahan sehingga secara langsung dapat menciptakan lapangan kerja dan memberikan manfaat bagi masyarakat.

d. Inovasi produk pembiayaan syariah.

Adanya harga yang kompetitif dari beberapa lembaga keuangan dalam layanan kepemilikan rumah tentunya menjadi pemicu bagi lembaga keuangan syariah untuk mengeluarkan inovasi-inovasi produk

tandingan. *Tagline* produk layanan syariah seperti cicilan tetap dan ringan, tidak ada denda, akad transparan dan transaksi sesuai syariah tetap menjadi prioritas. Inovasi yang telah dilaksanakan diantaranya produk griya *take over* yaitu layanan ambil alih pembiayaan rumah (*take over*) untuk mewujudkan keseimbangan finansial dengan cicilan lebih ringan sesuai syariah, griya *simuda* yaitu layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda wujudkan rumah impian dengan *plafond* pembiayaan maksimal dan cicilan ringan, dan griya *mabrur* yaitu layanan pembiayaan kepemilikan rumah berhadiah porsi haji.<sup>7</sup> Selain itu dengan menggunakan akad syariah memungkinkan pihak bank bertindak sebagai pengembang sekaligus sebagai penyandang dana yaitu menguasai aset perumahan, mengelola, kemudian dijual atau sewa kepada konsumen. Tentunya harga jual atau sewa lebih kompetitif karena prinsip syariah dan kemudahan akses pembiayaan. Hal ini bisa dikatakan sebagai *fixed asset* karena nasabah memiliki kepastian memiliki rumah karena properti dibangun dan dikelola oleh pihak bank sendiri.

Untuk mempermudah pengajuan pembiayaan, lembaga keuangan syariah juga menggunakan layanan berbasis digital serta persetujuan segera setelah pengajuan dilakukan oleh calon nasabah (*realtime*). Namun demikian untuk menjangkau masyarakat yang belum mengerti digitalisasi maka pihak lembaga keuangan syariah dapat mengadakan program *door to door*

---

<sup>7</sup>Bank Syariah Indonesia (BSI)  
<https://rumahimpian.id/landing/>

dengan berkunjung ke target kawasan yang telah direncanakan. Program ini juga dapat dilakukan saat mengadakan pameran perumahan dengan membuat persetujuan pengajuan pembiayaan di tempat pameran.

Inovasi lainnya adalah dengan program *discount* cicilan atau memberikan *cashback* dana bagi nasabah yang mengajukan kredit kepemilikan rumah sekaligus membawa beberapa nasabah untuk ikut mengajukan kredit perumahan.

## KESIMPULAN

Mayoritas penduduk Indonesia yang beragama muslim serta semakin tingginya kesadaran masyarakat terhadap prinsip-prinsip syariah dalam berbagai aspek kehidupan menjadi peluang untuk menjadikan properti perumahan syariah menjadi pilihan utama dalam pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat dibandingkan dengan properti perumahan konvensional.

Pengembangan sektor properti perumahan syariah di Indonesia menawarkan peluang yang menjanjikan yaitu pertumbuhan ekonomi dan demografi, regulasi, kolaborasi dengan lembaga keuangan syariah, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Tantangan dari properti perumahan syariah adalah pemahaman dan kesadaran masyarakat masih kurang, regulasi yang belum optimal, keterbatasan produk keuangan syariah dan harga properti yang kompetitif.

Strategi untuk mengatasi tantangan dengan peningkatan literasi masyarakat, perbaikan regulasi, kolaborasi keuangan

syariah, dan inovasi produk pembiayaan untuk menciptakan ekosistem yang kondusif bagi pertumbuhan sektor perumahan syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

Annisa Rahima (2020), Peluang dan Tantangan Perbankan Syariah Terhadap Pembiayaan Pemilikan Properti Residensial di Indonesia, *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, Juni 2020/1441 H Volume X, No 1, hal 1-10  
DOI: [http://dx.doi.org/10.21927/jesi.2020.10\(1\).1-10](http://dx.doi.org/10.21927/jesi.2020.10(1).1-10)

Balqis, Putri Dona (2017), Akad Musyarakah Mutanaqisah: Inovasi Baru Produk Perbankan Syariah, *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, Vol. 8, No. 1, Juni: 14-21.  
DOI: [http://dx.doi.org/10.21927/jesi.2017.7\(1\).14-21](http://dx.doi.org/10.21927/jesi.2017.7(1).14-21)

Bank Syariah Indonesia (BSI)  
<https://rumahimpian.id/landing/>

Bentartia. Surya, Haris, Dea Aryandhana Mulyana dan Hidayatullah, Refangi (2023), Pengaruh Persepsi Dan Preferensi Masyarakat Terhadap Keputusan Pembelian Perumahan Syariah Di Kabupaten Bekasi, *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, Vol 06 No 02, Oktober 2023. hal 191-206  
DOI: <https://doi.org/10.37366/jespb.v6i02.247>

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) Nomor 123/DSN-MUI/XI/2018 tentang Penggunaan Dana yang Tidak Boleh Diakui Sebagai

- Pendapatan Bagi Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah dan Lembaga Perekonomian Syariah, ketentuan umum 1 angka 2
- Hadi, Mustofa Amirul (2023), *Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Skema Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilai General Real Property, dan Dilema Profesi dalam Perspektif Hukum*, Sleman: Deepublish Publisher, hal 40
- Instruksi Presiden No. 4 Tahun 2022 tentang Percepatan Penghapusan Kemiskinan Ekstrem
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 242/KPTS/M/2020 tentang tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan
- Kenali Aturan Rumah Subsidi Terbaru dari Kementerian PUPR disadur <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-64873-wajib-tahu-inilah-aturan-rumah-subsidi-2020-terbaru-id.html>
- Konsep Properti syariah <https://www.youtube.com/watch?v=duZCf-SrLsY>
- Rakernas Developer Property Syariah (DPS) 2024: Perkuat Pondasi, Menuju Akselerasi dan Ekspansi. disadur <https://asosiasidps.com/perkuat-pondasi-menuju-akselerasi-dan-ekspansi-developer-property-syariah-adakan-rakernas-2024/>
- Risza, Hendi dan Priyono, Ari (2022), Outlook Properti Syariah Nasional: Peluang dan Tantangan, Podcase Smart FM 14 Maret 2022 disadur <https://www.youtube.com/watch?v=NN6w9Lrqfbc>
- Sabarudin, Arif (2023), *Ekosistem Perumahan*, Sleman: PT Kanisius, hal 200
- Sari, Ririrn Kuncaraning dan Sari, Mayang (2023), Statistik Perumahan dan Pemungkiman. Jakarta: BPS, hal 1
- Satu Data Kementerian Agama Republik Indonesia (2022) disadur dari <https://satudata.kemenag.go.id/dataset/detail/jumlah-penduduk-menurut-agama>
- Selviany (2022), *Regulasi Properti di Indonesia*, Pekalongan: Nasya Expanding Management (NEM), hal 3
- Seto, Agung Anggoro et al (2023), *Ekonomi Indonesia Pasca Pandemi: Peluang dan Tantangan*, Malang: Pustaka Peradapan, hal 67
- Sholeh, Rini Lestari (2021), Pengaruh Tingkat Literasi Keuangan Syariah dan Pemahaman Konsep KPR Syariah Terhadap Minat Masyarakat Satui Menggunakan Produk KPR Syariah, Skripsi, Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin

Sufyati et al (2023), *Potret Literasi Pariwisata Halal Masyarakat Kota Depok Jawa Barat*, Cirebon: Arr Rad Pratama, hal 1

Suparmoko (2019), *Ekonomi SMA Kelas X*, Jakarta: Yudhistira, hal 3

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 1 angka 2

Undang-Undang No 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara

Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh pasal 16 ayat 2a dan Pasal 17 ayat 2a

Wamenkeu: Potensi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Tahun 2024 Capai 5,2% disadur <https://www.kemenkeu.go.id/informasi-publik/publikasi/berita-utama/Potensi-Pertumbuhan-Ekonomi-Capai-5,2>