

## KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP-PRINSIP SYARIAH PADA INVESTASI DALAM SEKTOR PROPERTI SYARIAH

Nur Hayani Lubis<sup>1\*</sup>, Siti Sarah<sup>2</sup>, Thalita Nur Hifda<sup>3</sup>, Paisal Rahmat<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal  
Email Correspondence: nurhayanilubis26@gmail.com

### INFO ARTIKEL

**Riwayat Artikel:**

Received: May 05, 2026

Revised: May 11, 2026

Accepted: May 19, 2026

**Kata Kunci:**

Prinsip\_Syariah, Investasi, Properti\_Syariah.

**Keywords:**

Sharia\_Principles, Investment, Sharia\_Property.

### ABSTRAK

Investasi dalam sektor properti syariah semakin diminati sebagai alternatif yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, khususnya dalam menghindari riba, gharar, dan transaksi spekulatif. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat kepatuhan pelaku usaha dan investor terhadap prinsip syariah dalam investasi properti di Indonesia, yang mencakup aspek struktur akad, mekanisme pendanaan, pengelolaan risiko, serta penggunaan aset real estat. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis studi pustaka (library research), melalui penelaahan berbagai literatur, regulasi, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Hasil kajian menunjukkan bahwa keberhasilan investasi properti syariah tidak hanya ditentukan oleh aspek finansial, tetapi juga oleh tingkat integritas dalam penerapan prinsip syariah, khususnya melalui penggunaan akad seperti murabahah, ijarah, dan musyarakah, serta pengawasan oleh lembaga atau dewan syariah yang kompeten. Dengan demikian, kepatuhan terhadap prinsip syariah menjadi faktor penting dalam mewujudkan investasi properti yang halal, berkelanjutan, dan beretika bagi investor Muslim.

### ABSTRACT

Investment in the Islamic property sector has increasingly gained attention as an alternative that aligns with Islamic principles, particularly in avoiding riba (usury), gharar (uncertainty), and speculative transactions. This study aims to analyze the level of compliance of business actors and investors with Sharia principles in property investment in Indonesia, encompassing aspects such as contract structures, financing mechanisms, risk management, and the utilization of real estate assets. This research employs a descriptive qualitative approach using a library research method, through a systematic review of relevant literature, regulations, and previous studies. The findings indicate that the success of Islamic property investment is not solely determined by financial factors, but also by the level of integrity in the implementation of Sharia principles, particularly through the application of contracts such as murabahah, ijarah, and musyarakah, as well as supervision by competent Sharia boards or institutions. Therefore, compliance with Sharia principles plays a crucial role in establishing property investment that is halal, sustainable, and ethically grounded for Muslim investors.

## PENDAHULUAN

Kemajuan ekonomi syariah di Indonesia dalam sepuluh tahun terakhir menunjukkan perkembangan yang positif, salah satunya terlihat dari meningkatnya investasi yang mengikuti prinsip syariah, termasuk dalam bidang real estate. Investasi properti syariah muncul sebagai pilihan yang menawarkan metode pendanaan tanpa bunga, menghindari unsur-unsur riba, gharar, dan maysir, serta menekankan aspek keadilan dan keterbukaan dalam setiap transaksi. Ide ini selaras dengan nilai-nilai ekonomi Islam yang menekankan pada keberlanjutan, manfaat masyarakat, dan keadilan sosial.

Namun, di sisi lain, terdapat berbagai praktik yang masih menimbulkan keraguan mengenai kepatuhan syariah pada tingkat substansi. Ini menghasilkan pertanyaan sejauh mana komitmen terhadap prinsip-prinsip syariah benar-benar diterapkan dalam investasi di bidang properti syariah. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa dalam pelaksanaannya, Namun, dalam praktiknya, tidak semua proyek properti yang diberi label “syariah” sepenuhnya memenuhi kriteria syariah. Beberapa kajian menunjukkan adanya ketidaksesuaian dalam aspek struktur akad, mekanisme pengelolaan risiko, serta kepatuhan terhadap prinsip hukum syariah dan regulasi yang berlaku Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (2023).

Ada indikasi bahwa beberapa pengembang lebih fokus pada aspek pemasaran yang bersifat simbolis-normatif dengan menggunakan istilah syariah, tanpa melakukan penyesuaian yang mendasar terhadap rancangan akad, struktur pembiayaan, dan distribusi risiko. Keadaan ini berpotensi menimbulkan ketidakcocokan antara narasi mengenai kehalalan dan kenyataan transaksi, sehingga menciptakan kebutuhan mendesak untuk melakukan penelitian mengenai kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam investasi di sektor properti syariah sebagai langkah untuk pengawasan moral dan praktis (Ghozali, M., & Roficoh, 2018).

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi sejauh mana penerapan prinsip-prinsip syariah, terutama terkait dengan larangan riba, gharar, maysir, keadilan dalam transaksi, serta aspek hukum dan sosial, dalam praktik investasi properti syariah di Indonesia. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif, studi ini akan menginvestigasi cara pengembang dan lembaga syariah merancang dan melaksanakan akad, serta sejauh mana praktik tersebut sesuai dengan pedoman syariah yang ada, seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi akademisi, pengawas, lembaga syariah, dan investor tentang kualitas Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya hanya berfokus pada satu jenis akad, kajian ini menawarkan kebaruan dengan memetakan dan membandingkan tingkat kepatuhan syariah pada empat akad utama, yaitu *murabahah*, *musyarakah*, *ijarah*, dan *istishna*, dalam sektor properti syariah. Pendekatan komparatif ini memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai variasi implementasi dan potensi ketidaksesuaian dalam praktik. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan dalam merumuskan rekomendasi perbaikan terkait tata kelola, pengawasan syariah, serta penguatan standar akad yang lebih transparan dan akuntabel.

## KAJIAN PUSTAKA

### Investasi Syariah

Investasi berasal dari kata *istamru* yang artinya membuahakan. Sedangkan dalam kamus lengkap bahasa Indonesia, investasi adalah penanaman modal dalam suatu usaha atau perusahaan dengan maksud mendapatkan keuntungan (Putra, 2018). Kata investasi secara etimologi dari bahasa Latin di sebut dengan kata “*investire*” yang berarti menggunakan, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan kata “*investment*”, yang berarti menanam (Rahmawati, 2015).

Para ekonom memberikan pemahaman yang beragam mengenai investasi. Namun, ada beberapa kesamaan dalam pemahaman mereka. Alexander dan Sharpe menyatakan bahwa investasi adalah pengorbanan nilai tertentu yang berlaku saat ini untuk mendapatkan nilai di masa depan yang belum dapat dipastikan jumlahnya. Sementara itu Yogyanto menyatakan bahwa investasi adalah penundaan konsumsi saat ini untuk digunakan dalam produksi yang efisien selama jangka waktu tertentu. Tandelin mendefinisikan investasi sebagai komitmen terhadap sejumlah dana atau sumber daya lain yang dilakukan pada saat ini dengan tujuan mendapatkan keuntungan di masa depan (Putra, 2018).

Batasan-batasan tentang istilah investasi secara terminologi dari beberapa para ahli antara lain (Rahmawati, 2015):

- a. Fitzgerald menjelaskan investasi sebagai kegiatan yang terkait dengan usaha mengambil sumber-sumber (dana) yang digunakan untuk membeli barang modal saat ini, dan dengan barang modal tersebut akan dihasilkan aliran produk baru di masa depan. Dari penjelasan

ini disimpulkan bahwa unsur pembentuk investasi menekankan pada penggunaan sumber dana yang akan dipakai untuk membeli barang modal yang akan digunakan untuk menciptakan produk baru.

- b. Kamarudin Ahmad menjelaskan investasi sebagai penempatan uang atau dana dengan harapan mendapatkan tambahan atau keuntungan tertentu dari uang atau dana tersebut. Definisi ini menekankan istilah investasi pada penempatan uang atau dana untuk mendapatkan keuntungan.
- c. James C. Van Horn menjelaskan investasi sebagai suatu kegiatan menggunakan kas saat ini untuk menghasilkan keuntungan di masa depan.
- d. Alexander dan Sharpe, menyatakan bahwa investasi adalah pengorbanan nilai tertentu yang ada saat ini untuk mendapat nilai di masa mendatang yang belum bisa dipastikan jumlahnya.
- e. Tandelin, menjelaskan investasi sebagai komitmen terhadap sejumlah dana atau sumber daya lain yang dilakukan saat ini untuk mendapatkan keuntungan di masa depan.

Dari beberapa definisi para ahli tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa investasi adalah penggunaan uang yang dilakukan oleh investor dalam berbagai bidang usaha yang terbuka untuk investasi dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Dengan kata lain investasi disebut juga dengan istilah “*penggunaan uang*”.

### **Prinsip-Prinsip Syariah dalam Investasi**

Investasi syariah merujuk pada penyertaan modal yang dilakukan dengan mematuhi nilai dan ketentuan hukum Islam, di mana setiap tahapan investasi, instrumen, serta perjanjian harus sesuai dengan rukun syariah. Pokok-pokok utama dari investasi syariah meliputi larangan terhadap riba (bunga), maysir (perjudian/spekulasi), dan gharar (ketidakpastian yang berlebih), seperti yang dinyatakan dalam Al-Qur’an surah Al-Baqarah ayat 275 dan diatur lebih lanjut dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 40/DSN-MUI/X/2003.

Dalam ranah properti syariah, prinsip-prinsip syariah direalisasikan melalui perjanjian pembiayaan dan transaksi yang menghindari penggunaan bunga, denda yang berlebihan, serta jaminan sita yang tidak adil. Properti syariah mengadopsi perjanjian seperti murabahah (penjualan dengan margin), istishna’ (pesanan pembangunan dengan kriteria tertentu), dan salam (pesanan serta pembayaran di muka), yang diatur sedemikian rupa untuk menghindari ketidakpastian

(gharar) dan spekulasi yang dapat merugikan salah satu pihak.

Tulisan mengenai ekonomi Islam masa kini menyoroti pentingnya kepatuhan pada prinsip syariah, yang tidak hanya terbatas pada aspek ritual keagamaan, melainkan juga berdampak pada keberlangsungan dan stabilitas ekonomi. Investasi yang menghindari utang berbunga yang berlebihan, spekulasi, serta ketidakpastian dinilai lebih tangguh saat menghadapi krisis dibandingkan dengan model investasi yang bersifat riba.

### **Properti Syariah**

Secara umum, properti dapat dipahami sebagai aset berupa tanah, bangunan, atau segala sesuatu yang melekat secara tetap pada tanah dan memiliki nilai ekonomis. Dalam dunia bisnis, properti tidak hanya diposisikan sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai aset produktif yang dapat diperjualbelikan, disewakan, atau dikembangkan untuk memperoleh keuntungan (Alexandri, 2020).

Properti memiliki beberapa karakteristik utama, yaitu bersifat tetap, bernilai tinggi, memiliki umur ekonomis panjang, serta cenderung mengalami apresiasi nilai. Karakteristik inilah yang menjadikan properti sebagai instrumen investasi yang cukup diminati oleh masyarakat. Selain itu, properti juga memiliki fungsi sosial karena berhubungan dengan kebutuhan hidup manusia, khususnya papan atau tempat tinggal (Mayasari., 2021).

Dalam konteks investasi, properti dipandang sebagai aset riil yang relatif lebih aman dibandingkan beberapa instrumen lain karena memiliki bentuk fisik yang jelas. Keuntungan investasi properti dapat diperoleh dari dua sumber utama, yaitu capital gain (kenaikan nilai jual) dan cash flow (pendapatan sewa atau hasil usaha). Dengan demikian, properti tidak hanya berfungsi sebagai konsumsi, tetapi juga sebagai sarana akumulasi kekayaan jangka Panjang (Dura, 2020).

### **Akad dalam Properti Syariah**

#### **a. Murabahah**

Akad Murabahah adalah kesepakatan atau kontrak jual beli yang dilakukan antara bank dan nasabah. Pada akad ini, bank membeli properti atau barang yang diinginkan oleh nasabah, lalu bank menjualnya kepada nasabah tersebut dengan harga pembelian properti atau barang tersebut ditambah margin atau profit yang ingin diperoleh oleh bank syariah, yang besarnya telah disetujui

oleh kedua belah pihak (Wibowo, 2024).

b. Musyarakah Mutanaqisah (MMQ/Kepemilikan Bertahap)

Musyarakah Mutanaqisah adalah suatu cara pembiayaan syariah yang dipakai untuk mendukung kepemilikan aset, seperti rumah atau properti lainnya. Dalam cara ini, nasabah dan lembaga keuangan syariah bekerja sama dalam mendukung kepemilikan aset. Nasabah membayar secara rutin kepada lembaga keuangan syariah sampai kepemilikan aset tersebut sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Efektivitas skema Musyarakah Mutanaqisah bisa diukur dengan beberapa indikator, seperti tingkat kepemilikan aset, tingkat kepuasan nasabah, dan tingkat efisiensi pembiayaan. Skema Musyarakah Mutanaqisah dianggap efektif jika mampu meningkatkan kepemilikan aset untuk masyarakat dan memenuhi kebutuhan pembiayaan mereka (Maqfirah, 2025).

Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) sebagai salah satu cara pembiayaan dalam perbankan syariah mulai banyak dipakai di Indonesia, terutama untuk pembiayaan rumah tinggal atau properti. Dalam pelaksanaannya, MMQ melibatkan dua pihak yaitu nasabah dan lembaga keuangan syariah yang bersama-sama membeli aset. Setelah itu, nasabah membayar cicilan porsi kepemilikan lembaga secara bertahap melalui pembayaran sewa (ujrah) dan pelunasan saham, sampai akhirnya aset sepenuhnya menjadi milik nasabah. Skema ini biasanya digunakan oleh bank syariah untuk menggantikan sistem konvensional Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbasis bunga. Beberapa bank seperti Bank Syariah Indonesia (BSI), Bank Muamalat, dan BTN Syariah telah menyediakan produk pembiayaan berbasis MMQ untuk nasabah mereka.

c. Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT/Sewa Beli)

Akad Ijarah Muntahia bit Tamlik adalah akad atau perjanjian antara bank dan nasabah, di mana nasabah sebagai penyewa setuju untuk membayar uang sewa kepada bank selama periode sewa yang disepakati dan setelah masa sewa berakhir, nasabah memiliki opsi untuk memindahkan kepemilikan properti atau barang tersebut kepada dirinya (Wibowo, 2024).

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 daripada 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 yang memberikan kepastian bagi investor, properti syariah tidak perlu 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 menggunakan 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.

d. Istishna

Istishna adalah kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan permintaan dari pihak lain, dan barang yang dipesan akan dibuat sesuai dengan spesifikasi yang telah disetujui dan dijual dengan harga serta metode pembayaran yang telah disetujui sebelumnya. Akad istishna' biasanya diterapkan dalam pembiayaan perbankan syariah untuk proyek konstruksi, sehingga ini sangat sesuai dengan kebutuhan nasabah untuk membangun suatu konstruksi, contohnya membangun rumah (Nur, M., & Adiningrat, 2022).

Akad ini muncul karena ada kebutuhan yang berbeda antara individu. Jika diperhatikan, fleksibilitas akad istishna' mempermudah transaksi dan ini akan mempercepat sirkulasi produk. Ini berarti mempercepat roda perekonomian, mempercepat aliran pendapatan masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Seharusnya, dengan kemudahan tersebut, ini bisa menjadi salah satu alat yang bisa digunakan sebagai strategi dalam pemasaran produk properti syariah oleh pengembang. Jika aturan akad istishna' ini diterapkan, menjalankan aturan bisnis syariah yang sebenarnya dan keimanan masyarakat muslim yang baik pasti akan meningkatkan perekonomian syariah demi kemaslahatan umat.

Skema pembiayaan/kredit rumah di bank syariah umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana pengembang sebagai pembuat rumah, pelanggan sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Namun saat ini ada juga skema pembiayaan/kredit rumah syariah tanpa melibatkan bank. Skema ini hanya melibatkan pihak pengembang dan konsumen saja. Begitu pula dengan bisnis properti syariah oleh pihak pengembang. Dalam bisnis properti syariah ini menggunakan akad istishna'. Transaksi jual beli istishna' adalah kontrak penjualan antara mustashni' (pemesan) dan shani' (pembuat). Dalam kontrak ini shani' menerima pesanan dari mustashni' untuk membuat barang yang diinginkan. Akad Istishna' dari sisi aktivitasnya baik

berupa administrasi, kerja, manufaktur atau yang lain, maka diterapkan hukum jual beli padanya. Dalam hal ini dilarang adanya tadhlis (penipuan dalam zat/barang atau alat pembayaran), ghabn (penipuan dalam harga), ihtikar (penimbunan) dan pematokan harga (Nur, M., & Adiningrat, 2022).

### **Pertanyaan Penelitian / Fokus Kajian**

Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji beberapa hal berikut:

1. Bagaimana pemahaman pelaku usaha dan investor terhadap prinsip investasi syariah dalam sektor properti?
2. Bagaimana implementasi akad syariah (*murabahah, musyarakah, ijarah, dan istishna*) dalam praktik investasi properti syariah?
3. Bagaimana tingkat transparansi dalam transaksi investasi properti syariah?
4. Sejauh mana kepatuhan terhadap prinsip syariah diterapkan dalam praktik investasi properti syariah?
5. Bagaimana implikasi kepatuhan syariah terhadap keputusan investasi pada sektor properti syariah?

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan jenis penelitian studi pustaka (*library research*) untuk mengkaji topik yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu tingkat kepatuhan terhadap prinsip syariah pada investasi sektor properti syariah di Indonesia. Pendekatan ini dipilih karena tidak menekankan pada pengumpulan data lapangan, tetapi menekankan pada analisis sistematis terhadap pengetahuan yang telah tersedia dalam dokumen-dokumen ilmiah, kebijakan, dan publikasi resmi. Sumber data terdiri dari data primer berupa literatur utama, seperti artikel jurnal ilmiah bereputasi, buku akademik, dan publikasi atau laporan resmi dari lembaga terkait. Kemudian data sekunder diperoleh dari berbagai literatur pendukung fatwa dewan syariah nasional, buku, jurnal ilmiah, artikel penelitian, laporan perusahaan, serta dokumen lain yang relevan dengan investasi properti syariah. Teknik pengumpulan data ini dilakukan melalui penelusuran sistematis terhadap publikasi ilmiah serta dokumen digital yang tersedia secara daring maupun cetak (Muklis, 2025).

Analisis data dilakukan menggunakan metode *content analysis* dengan prosedur yang sistematis. Penelitian ini menganalisis  $\pm 30$  artikel ilmiah dan dokumen regulasi yang relevan, yang dipublikasikan dalam rentang tahun 2015–2024. Sumber data diperoleh dari beberapa database akademik, seperti Google Scholar, Scopus, dan Garuda, serta dokumen resmi dari lembaga terkait.

Proses pencarian dilakukan menggunakan kata kunci seperti “*properti syariah*”, “*Islamic property investment*”, “*kepatuhan syariah*”, “*Sharia compliance*”, “*akad murabahah*”, “*musyarakah*”, “*ijarah*”, dan “*istishna*”. Selanjutnya, data dianalisis melalui tahap reduksi, kategorisasi, dan interpretasi untuk mengidentifikasi tema, pola, serta hubungan antar konsep yang berkaitan dengan kepatuhan terhadap prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku. Dengan pendekatan ini, penelitian dapat mengevaluasi sejauh mana praktik investasi properti syariah telah memenuhi standar kepatuhan syariah secara komprehensif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Kajian Literatur

Berdasarkan analisis terhadap 15 artikel ilmiah yang relevan (2015–2024), ditemukan bahwa tingkat kepatuhan syariah dalam investasi properti masih bervariasi dan belum sepenuhnya konsisten pada semua aspek.

Pertama, dari aspek akad, sebanyak 10 dari 15 artikel menunjukkan bahwa penggunaan akad seperti *murabahah* dan *musyarakah* secara konseptual sudah sesuai prinsip syariah. Namun, 7 artikel menemukan adanya penyimpangan dalam implementasi, terutama pada transparansi margin dan pembagian risiko yang tidak seimbang.

Kedua, pada aspek gharar (ketidakjelasan), ditemukan bahwa 8 dari 15 artikel mengidentifikasi adanya potensi pelanggaran, khususnya pada akad *istishna*. Permasalahan utama terletak pada tidak jelasnya spesifikasi bangunan, waktu serah terima, dan perubahan desain secara sepihak, yang menyebabkan ketidakpastian bagi investor atau pembeli.

Ketiga, terkait unsur riba, sebanyak 6 artikel mengungkap bahwa meskipun tidak menggunakan istilah bunga, masih terdapat praktik yang menyerupai riba, seperti penetapan margin yang berubah-ubah, denda keterlambatan yang bersifat profit-oriented, serta skema cicilan yang menyerupai sistem konvensional.

Keempat, pada aspek maysir (spekulasi), 5 artikel menemukan bahwa sebagian investasi properti syariah masih berorientasi pada keuntungan jangka pendek melalui kenaikan harga (capital gain) tanpa didukung aktivitas produktif yang jelas, sehingga mendekati praktik spekulatif.

Kelima, dari sisi legalitas dan etika, sebanyak 9 artikel menekankan bahwa masih terdapat proyek yang belum memiliki kelengkapan legal formal, seperti sertifikat, IMB, atau status lahan yang jelas, yang berpotensi merugikan investor.

### **Implementasi Prinsip Syariah Dalam Investasi Properti**

#### **1. Prinsip Sayriah dalam Inovasi Properti**

Dalam Islam, investasi harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Prinsip ini bertujuan agar aktivitas ekonomi tidak hanya menghasilkan keuntungan, tetapi juga menjamin keadilan, keberkahan, dan kemaslahatan bagi semua pihak. Investasi properti syariah pada dasarnya harus memenuhi beberapa prinsip pokok.

*Pertama*, terhindar dari riba, yaitu tambahan yang disyaratkan secara tidak sah dalam transaksi keuangan. Dalam investasi properti, unsur riba sering muncul pada pembiayaan berbasis bunga. Oleh karena itu, sistem pembiayaan syariah lebih mengutamakan akad jual beli, kerja sama, atau sewa yang jelas dan disepakati bersama.

*Kedua*, terhindar dari gharar atau ketidakjelasan. Dalam transaksi properti, gharar dapat muncul apabila objek yang diperjualbelikan tidak jelas spesifikasinya, status hukumnya, atau waktu penyerahannya. Prinsip syariah menuntut agar seluruh unsur transaksi dijelaskan secara transparan, termasuk harga, lokasi, luas, kualitas bangunan, dan mekanisme pembayaran (Sholihah, 2021).

*Ketiga*, terhindar dari maysir atau spekulasi berlebihan. Investasi properti syariah tidak dibenarkan jika hanya berorientasi pada untung-untungan tanpa analisis yang rasional. Islam menghendaki investasi yang dilakukan secara produktif, terukur, dan memiliki manfaat nyata bagi masyarakat (Setianingsih., 2019)

*Keempat*, adanya keadilan dan kerelaan antar pihak. Setiap transaksi properti harus dilakukan atas dasar suka sama suka, tanpa paksaan, penipuan, atau manipulasi informasi. Prinsip ini menjadi fondasi penting dalam mewujudkan transaksi yang etis dan berkeadaban (Siregar, 2023).

## 2. Implementasi Prinsip Syariah dalam Inovasi Properti

Implementasi prinsip syariah dalam investasi properti dapat dilihat dari mekanisme akad, sistem pembiayaan, dan tata kelola transaksi. Dalam praktiknya, investasi properti syariah umumnya menggunakan akad yang telah dikenal dalam fiqh muamalah, seperti murabahah, musyarakah, ijarah, dan istishna'.

Akad murabahah digunakan ketika penjual menyampaikan harga pokok dan margin keuntungan secara terbuka kepada pembeli. Model ini banyak dipakai dalam pembelian rumah atau properti melalui lembaga keuangan syariah. Transparansi harga menjadi poin utama sehingga tidak ada unsur penipuan atau bunga tersembunyi.

Akad musyarakah digunakan apabila dua pihak atau lebih bekerja sama dalam penyertaan modal untuk pengembangan properti. Keuntungan dibagi sesuai kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung berdasarkan porsi modal. Akad ini dinilai lebih adil karena menempatkan semua pihak sebagai mitra usaha, bukan hubungan kreditur-debitur (Satar, Aryanti, 2020).

Akad ijarah diterapkan dalam pemanfaatan properti melalui sistem sewa. Dalam akad ini, objek sewa, nilai sewa, dan jangka waktu harus jelas. Sementara itu, akad istishna' sering digunakan dalam properti yang masih dalam tahap pembangunan atau pemesanan. Akad ini relevan untuk pembangunan rumah, ruko, atau hunian sesuai spesifikasi yang diminta konsumen (Rahman., 2021).

Selain akad, implementasi prinsip syariah juga terlihat pada proses seleksi objek investasi. Properti yang diinvestasikan harus berasal dari aktivitas yang halal dan tidak digunakan untuk kegiatan yang bertentangan dengan syariat. Dengan demikian, investasi properti syariah bukan hanya soal mekanisme transaksi, tetapi juga menyangkut orientasi penggunaan aset dan tanggung jawab moral pengelolanya (Wahyuni., 2023).

## 3. Tantangan dan Relevansi Investasi Properti Syariah

Meskipun berkembang cukup pesat, investasi properti syariah masih menghadapi sejumlah tantangan. Salah satunya adalah masih terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai perbedaan antara properti syariah dan properti konvensional. Tidak sedikit pelaku usaha yang menggunakan label “syariah” hanya sebagai strategi pemasaran, padahal praktik transaksinya belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip Islam (Siregar, 2023).

Tantangan lainnya adalah perlunya penguatan aspek legalitas, transparansi dokumen, serta pengawasan terhadap pengembang agar konsumen terlindungi dari praktik yang merugikan. Dalam konteks ini, literasi ekonomi syariah menjadi sangat penting agar masyarakat mampu menilai apakah suatu skema investasi properti benar-benar sesuai dengan prinsip syariah atau hanya sekadar klaim (Wahyuni., 2023).

Di sisi lain, investasi properti syariah memiliki relevansi yang tinggi di Indonesia karena mayoritas penduduknya beragama Islam dan kebutuhan akan hunian terus meningkat. Dengan tata kelola yang baik, properti syariah berpotensi menjadi instrumen investasi yang stabil, etis, dan berkelanjutan. Oleh sebab itu, implementasi prinsip syariah dalam sektor properti perlu terus diperkuat agar dapat menjadi bagian dari pengembangan ekonomi Islam yang inklusif dan produktif (Mayasari., 2021).

Analisis terhadap konsep properti dan implementasi prinsip syariah dalam investasi menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan yang erat antara aspek ekonomi dan nilai-nilai normatif dalam Islam. Properti sebagai aset riil tidak hanya memiliki fungsi ekonomi dalam menghasilkan keuntungan, tetapi juga mengandung dimensi sosial yang menuntut adanya keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa harta dalam Islam harus dikelola secara produktif dan tidak boleh hanya berorientasi pada akumulasi kekayaan semata. Dari sisi konsep, properti memiliki keunggulan sebagai instrumen investasi karena sifatnya yang stabil dan cenderung mengalami apresiasi nilai. Namun demikian, keunggulan tersebut tidak serta-merta menjamin bahwa praktik investasi yang dilakukan telah sesuai dengan prinsip syariah. Dalam realitasnya, masih ditemukan praktik-praktik yang mengandung unsur riba, gharar, dan maysir, yang justru bertentangan dengan tujuan utama ekonomi Islam.

Lebih lanjut, implementasi prinsip syariah melalui penggunaan akad seperti murabahah, musyarakah, ijarah, dan istishna' menunjukkan adanya alternatif sistem transaksi yang lebih adil dan transparan. Akan tetapi, efektivitas penerapan akad tersebut sangat bergantung pada pemahaman para pelaku usaha dan konsumen terhadap substansi akad itu sendiri. Tanpa pemahaman yang memadai, akad syariah berpotensi hanya menjadi formalitas tanpa menghilangkan unsur-unsur yang dilarang. Selain itu, tantangan terbesar dalam investasi properti syariah terletak pada aspek literasi dan pengawasan. Rendahnya pemahaman masyarakat sering

dimanfaatkan oleh oknum pengembang yang menggunakan label “*syariah*” sebagai strategi pemasaran, tanpa menerapkan prinsip syariah secara konsisten. Kondisi ini menunjukkan bahwa diperlukan peran aktif lembaga pengawas dan edukasi berkelanjutan kepada masyarakat agar prinsip syariah tidak hanya menjadi simbol, tetapi benar-benar diimplementasikan secara substantif.

Dengan demikian, dapat dianalisis bahwa keberhasilan investasi properti syariah tidak hanya ditentukan oleh potensi keuntungan ekonomi, tetapi juga oleh konsistensi dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah secara menyeluruh. Integrasi antara aspek ekonomi dan nilai religius inilah yang menjadi pembeda utama antara investasi properti syariah dan konvensional, sekaligus menjadi kekuatan dalam mewujudkan sistem ekonomi yang berkeadilan dan berkelanjutan.

## **Pembahasan**

### **Tingkat Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah**

#### **1. Tingkat Kepatuhan Terhadap Larangan Riba**

Kepatuhan yang sangat tinggi terhadap larangan riba dalam skema investasi properti syariah ditunjukkan dengan hilangnya seluruh unsur bunga (riba) dalam setiap jenis pembiayaan, termasuk skema kredit pembelian rumah, pembayaran cicilan, serta mekanisme pengembalian dana investasi. Dalam konteks ini, pengembang dan lembaga keuangan syariah menggunakan pola transaksi berupa akad jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti *murabahah* (jual beli dengan margin yang jelas dan disepakati bersama) atau *istishna'* (pemesanan pembangunan dengan harga dan spesifikasi yang ditentukan secara tunai atau bertahap). Dengan demikian, semua biaya yang dikenakan kepada investor atau pembeli properti dianggap sebagai bagian dari harga barang atau jasa yang telah disepakati sejak awal, bukan sebagai imbal balik atas penggunaan dana. Hal ini memastikan bahwa seluruh transaksi tetap memenuhi ketentuan larangan riba sebagaimana dijelaskan dalam fikih muamalah dan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) (Kiswanto, Iswandi, I., & Fitri, 2023).

Tingkat kepatuhan sedang terjadi saat perusahaan atau manajer investasi properti syariah masih mempertahankan beberapa elemen biaya yang berfungsi mirip dengan bunga konvensional, bahkan jika tidak secara resmi diakui sebagai “suku bunga”. Contohnya, terdapat margin keuntungan yang tidak sepenuhnya jelas, perubahan margin secara sepihak tanpa perhitungan yang

transparan, atau denda keterlambatan yang menjadi sumber pendapatan tetap bagi pengembang. Dalam situasi ini, meskipun struktur perjanjian terlihat berlandaskan murabahah atau istishna', unsur ekonomi dan pelaksanaannya masih memunculkan potensi elemen ribawi, sehingga kepatuhan terhadap larangan riba bersifat setengah-setengah dan harus didorong melalui pengawasan syariah dan standar perjanjian yang lebih ketat (Muchlis, Z., & Fathurrahman, 2021).

Tingkat kepatuhan rendah muncul dalam skema investasi properti yang secara jelas menggunakan metode berbasis bunga bank konvensional atau hasil tetap yang tidak berhubungan dengan nilai barang atau jasa, tetapi dipromosikan dengan istilah "syariah" atau "properti syariah". Dalam praktiknya, pinjaman atau pembayaran angsuran dihitung dengan suku bunga efektif, margin yang bervariasi mengikuti bank konvensional, atau skema yang mengandung elemen biaya uang yang tidak terpisah dari nilai pokok transaksi. Ini tentu saja bertentangan dengan prinsip dasar investasi syariah, yang menekankan bahwa transaksi pembiayaan harus berdasarkan nilai yang nyata, keadilan, dan kejelasan, bukan berdasarkan hasil atas uang yang berputar di luar nilai objek transaksi. Oleh karena itu, pada tingkat kepatuhan rendah, klaim "properti syariah" lebih bersifat sebagai strategi pemasaran yang normatif-simbolik dibandingkan dengan ketaatan syariah yang sebenarnya (Ghozali, M., 2020).

## 2. Kepatuhan Terhadap Larangan Gharar dan Ketidakpastian

Tingkat kepatuhan yang paling tinggi terhadap larangan gharar dan ketidakpastian dalam investasi properti syariah dapat dilihat dari adanya kepastian yang terperinci mengenai objek, harga, durasi, dan biaya yang disebutkan dalam akad secara jelas dan terbuka. Dalam ranah properti syariah, ini berarti bahwa unit yang diperjualbelikan sudah diketahui (seperti nomor unit, ukuran, dan karakteristik bangunan), harga sudah disepakati dengan tegas, serta semua elemen biaya tambahan (administrasi, notaris, pajak, dan lain-lain) dinyatakan dalam dokumen dan tidak dapat diubah sepihak. Akad yang digunakan, seperti murabahah, istishna', atau ijarah, dirancang dengan cermat agar bebas dari elemen spekulatif dan ketidakpastian yang berlebihan, sehingga pembeli atau investor bisa mendapatkan pemahaman yang jelas tentang hak dan kewajibannya pada awal perjanjian. Mencegah penjualan proyek "grosir" yang belum selesai tanpa kepastian mengenai alokasi unit dan biaya juga merupakan tanda penting bahwa prinsip anti-gharar telah diterapkan secara efektif.

Sebaliknya, tingkat kepatuhan yang sedang terjadi ketika terdapat ketidakpastian kecil atau perubahan prosedur yang tidak sepenuhnya diprediksi dalam kontrak, seperti perubahan rencana pembayaran, penjadwalan ulang, atau penambahan biaya yang tidak dicatat secara rinci. Dalam situasi ini, meskipun kontrak masih bisa dijalankan, beberapa aspek mungkin menimbulkan ketidakpastian yang tidak wajar menurut perspektif fiqh, terutama jika perubahan itu dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari kedua belah pihak. Tingkat kepatuhan yang rendah muncul ketika nasabah menghadapi kebingungan dalam jadwal penyerahan, biaya yang tidak terdokumentasi, dan modifikasi syarat akad yang dilakukan sepihak, menunjukkan bahwa elemen gharar telah menjadi sangat mencolok dan bertentangan dengan prinsip fundamental ekonomi syariah yang menekankan pada keadilan, transparansi, dan kepastian dalam transaksi (Jalaluddin, 2024).

### 3. Kepatuhan Terhadap Larangan Maysir dan Spekulasi

Tingginya tingkat ketaatan terhadap larangan maysir dan spekulasi dalam investasi properti syariah terlihat dalam cara bisnis dijalankan, yang berfokus pada mengurangi praktik spekulatif dalam jual beli dan menjauhi metode “penjualan cepat” yang fokus pada keuntungan jangka pendek tanpa kontribusi produktif yang jelas. Dalam sistem ini, nilai properti ditetapkan berdasarkan faktor objektif seperti lokasi, infrastruktur, dan kelebihan ekonomi jangka panjang, bukan semata karena perubahan harga. Selain itu, para pengembang dan lembaga pembiayaan syariah menjauhi instrumen yang menyerupai judi atau spekulasi turunannya, seperti manipulasi harga fiktif, spekulasi yang didasarkan pada rumor pasar, atau penggunaan produk derivatif tanpa aset dasar yang jelas. Ini sejalan dengan prinsip syariah yang melarang transaksi yang mengandung elemen perjudian, ketidakpastian berlebihan, dan spekulasi murni, sebagaimana ditentukan dalam fatwa dan pedoman DSN-MUI.

Dalam kategori ketaatan menengah, ada beberapa petunjuk spekulasi yang masih perlu diperbaiki, misalnya adanya selisih harga yang sangat besar tanpa kejelasan yang memadai mengenai kewajarannya. Dalam skema ini, pengembang mungkin memberi harga dengan selisih yang cukup berlebihan, di mana tidak ada rincian yang jelas tentang perhitungan selisih atau alasan ekonomi yang transparan bagi para investor. Walaupun harga tersebut tidak sepenuhnya bersifat spekulatif, ketidakjelasan mengenai kewajaran selisih dapat menciptakan anggapan bahwa transaksi tersebut lebih mendekati spekulasi harga ketimbang nilai nyata dari properti. Dalam hal

ini, kepatuhan terhadap prinsip larangan maysir belum sepenuhnya memenuhi standar yang diharapkan, sehingga perlu ada perbaikan dengan meningkatkan transparansi dan landasan ekonomi yang lebih kuat (Aqbar, 2022).

Tingkat kepatuhan yang rendah muncul ketika program investasi properti syariah justru menekankan spekulasi harga jangka pendek sebagai fokus utama, sambil mengabaikan nilai fungsional properti itu sendiri. Dalam situasi ini, investor didorong untuk membeli properti dengan harapan dapat menjualnya dalam waktu singkat untuk meraih keuntungan dari peningkatan harga, tanpa memperhatikan aspek penggunaan properti sebagai alat usaha atau aset produktif untuk jangka panjang. Ini dapat menyebabkan praktik permainan harga, manipulasi pasar, serta spekulasi yang berlebihan yang mirip dengan perjudian, sehingga bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, kejelasan, dan keberlanjutan. Oleh karena itu, tingkat kepatuhan pasar properti syariah terhadap larangan maysir dapat dikategorikan menjadi tiga kelompok: kategori tinggi (program yang menghindari spekulasi dan fokus pada nilai yang nyata), kategori menengah (program dengan margin tinggi tetapi masih bisa diperbaiki), dan kategori rendah (program yang jelas mengutamakan spekulasi harga jangka pendek tanpa mempertimbangkan nilai produktif) (Muchlis, Z., & Fathurrahman, 2021).

#### 4. Kepatuhan Terhadap Aspek Keadilan dan Etika Transaksi

Tingkat kepatuhan yang tinggi terhadap prinsip keadilan dan etika dalam transaksi investasi properti syariah terlihat dari penerapan transparansi penuh terhadap semua biaya, struktur hukum, serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian. Dalam konteks ini, setiap biaya yang dikenakan, mulai dari harga pokok, margin, biaya administratif, hingga kemungkinan denda, dijelaskan dengan sangat rinci dan tertulis, sehingga tidak ada istilah "denda yang tidak adil" atau "penalti tersembunyi" yang muncul saat pelaksanaan atau di saat terjadi keterlambatan. Selain itu, pembagian risiko antara pengembang dan investor dilakukan dengan adil dan sebanding, sehingga tidak ada satu pihak yang menanggung seluruh risiko sendirian sementara pihak lainnya hanya menanggung bagian kecil atau bahkan tidak menanggung apa pun. Situasi seperti ini mencerminkan bahwa model investasi properti syariah benar-benar memenuhi prinsip keadilan ('adl) dan etika transaksi yang sangat dihargai dalam fiqh muamalah Islam.

Sebaliknya, tingkat kepatuhan yang sedang terjadi saat penjelasan mengenai biaya dan tanggung jawab telah disampaikan, namun masih ada beberapa ketentuan yang tidak seimbang dan cenderung memberatkan satu pihak, umumnya investor. Contohnya adalah ketentuan yang memberikan hak kepada pengembang untuk mengubah syarat atau biaya tambahan tanpa persetujuan tertulis, atau ketentuan yang mereduksi hak pengembang dalam menanggung risiko tertentu, sementara risiko itu sepenuhnya dibebankan pada investor. Dalam situasi seperti ini, meskipun perjanjian tidak sepenuhnya bertentangan dengan prinsip syariah, keberadaan ketidakseimbangan dalam distribusi risiko dan hak menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap nilai-nilai keadilan dan etika dalam transaksi masih tergolong minim. Tingkat kepatuhan yang rendah muncul ketika praktik secara jelas mengharuskan investor untuk menanggung keseluruhan risiko tanpa adanya hak yang setara, contohnya adalah ketentuan yang benar-benar menghilangkan hak investor untuk mengajukan keberatan atau mendapatkan kompensasi atas kerugian, sehingga perilaku seperti ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap prinsip keadilan dan etika dalam pandangan Syariah (Sugianto, S., 2024).

##### 5. Kepatuhan Terhadap Aspek Legal dan Sosial

Tingkat kepatuhan yang tinggi terhadap komponen hukum dan sosial dalam investasi properti syariah terlihat dari kesesuaian penuh dengan hukum yang berlaku, terutama terkait status hukum tanah, hak milik, dan sertifikat properti. Dalam implementasinya, semua dokumen yang berhubungan dengan kepemilikan serta izin telah lengkap, terdaftar secara resmi di lembaga yang berwenang, dan tidak ada konflik hukum yang dapat mengganggu posisi pemilik atau pihak yang berkepentingan. Selain itu, informasi yang berkaitan dengan sejarah hukum properti, termasuk kemungkinan adanya sengketa, disampaikan dengan jujur kepada para investor, sehingga tidak ada elemen penyembunyian informasi yang dapat merugikan pihak lain. Dalam aspek etika sosial, pengembang juga berupaya untuk menghindari berinvestasi di sektor-sektor yang secara tegas dilarang dalam Islam, seperti perjudian, minuman beralkohol, narkoba, judi online, dan aktivitas lain yang berpotensi merusak moral serta kesejahteraan sosial, sehingga properti yang ditawarkan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga sejalan dengan prinsip-prinsip keislaman.

Tingkat kepatuhan sedang terjadi ketika umumnya legalitas properti sudah tersedia, namun sejumlah elemen administratif belum sepenuhnya selesai atau tidak tercatat dengan baik, seperti

sertifikat yang belum dibagi, proses pengurusan IMB masih berjalan, atau izin tertentu yang berstatus "sedang dalam pengurusan". Walaupun keadaan ini tidak sepenuhnya ilegal, kekurangan dalam aspek administratif tersebut dapat menimbulkan potensi risiko hukum ke depannya dan mengindikasikan kurangnya kepatuhan terhadap komponen legal secara keseluruhan (Israhadi, 2020).

Tingkat kepatuhan yang rendah muncul ketika ada tanda-tanda jelas konflik hukum, dokumen tidak sah, atau manipulasi dalam administrasi, seperti sertifikat yang tidak nyata, akta jual beli yang tidak sah, serta penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana. Dari sudut pandang sosial, kepatuhan yang rendah juga terlihat pada praktik yang jelas bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, seperti penggunaan properti untuk kegiatan yang haram, atau pengembang yang menargetkan kelompok masyarakat yang rentan terhadap eksploitasi. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap norma-norma legal dan sosial menjadi ukuran krusial untuk menilai sejauh mana label "properti syariah" benar-benar mencerminkan kesungguhan terhadap hukum positif dan etika sosial Islam (Jamaludin, 2023).

### **Permasalahan Yang Dihadapi Dalam Investasi Properti Syariah**

*Pertama*, Rendahnya Literasi Keuangan Syariah. Salah satu masalah utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang konsep properti syariah, yang menyebabkan keraguan investor untuk berpindah dari sistem konvensional. Hal ini menghambat masuknya dana untuk proyek syariah karena banyak yang belum mengerti perbedaan pembiayaan tanpa bunga dengan ijarah atau mudharabah. Akibatnya, potensi pasar yang besar di kalangan Muslim Indonesia belum dimanfaatkan secara maksimal (Putra, 2025).

*Kedua*, Keterbatasan Sumber Pendanaan. Lembaga keuangan syariah memiliki sumber dana lebih sedikit dibandingkan konvensional, sehingga sulit untuk mendanai proyek properti besar. Investor syariah juga biasanya berprofil risiko rendah, tidak mau mendukung proyek spekulatif meskipun halal. Ketidakadaan instrumen seperti sukuk properti yang cukup menjadi halangan utama.

*Ketiga*, Kepatuhan Syariah yang Sulit Dijaga. Properti harus tidak terlibat dengan aktivitas yang dilarang seperti perjudian atau alkohol, membatasi pilihan aset yang sesuai dengan syariah. Risiko adanya pemilik atau penyewa yang tidak mengerti syariah juga tinggi, memerlukan audit

rutin yang mahal. Ketidakjelasan dalam pengelolaan aset sering menyebabkan gharar (Nurul, 2024).

*Keempat*, Risiko Pasar dan Likuiditas. Nilai properti syariah bisa berubah-ubah karena pasar, ditambah risiko penyewa tidak membayar sesuai kontrak ijarah. Likuiditas rendah karena proses jual-beli yang lebih sulit tanpa bunga, membuat investor sulit menjual aset dengan cepat. Risiko pengelolaan seperti perawatan properti juga meningkatkan beban biaya (Agustini, 2025).

*Kelima*, Kasus Penipuan dan Kepercayaan Rendah. Beberapa kasus penipuan menggunakan label "syariah" seperti PT Wepro atau PT Dana Syariah Indonesia yang rugikan miliaran rupiah, merusak kepercayaan publik. Platform yang terdaftar OJK juga gagal bayar, menunjukkan lemahnya pengawasan. Hal ini membuat investor trauma berinvestasi dalam properti syariah.

*Keenam*, Regulasi dan Kebijakan Pemerintah. Ketidakpastian aturan seperti perubahan pajak, zonasi, atau POJK syariah menyebabkan hambatan hukum. Walau ada UU Perbankan Syariah dan UU P2SK, penerapan belum merata, terutama untuk fintech syariah.

*Ketujuh*, Manajemen Risiko yang Kompleks. Investor harus mengetahui risiko seperti izin tanah, pembelian tanah, atau anggaran proyek, tapi kurangnya variasi portofolio syariah menyulitkan. Kerja sama dengan ahli syariah diperlukan, tetapi biayanya tinggi. Tanpa pengelolaan risiko yang baik, kelangsungan investasi terancam.

Pengembang properti syariah menghadapi risiko tinggi yang membuat mereka lebih memikirkan kelangsungan usaha. Perusahaan memiliki tanggung jawab untuk menerapkan mitigasi risiko yang tepat dan sesuai untuk memastikan bahwa risiko yang mereka hadapi atau yang sedang mereka hadapi dikelola dengan baik dan dampak buruknya bisa diminimalkan. Masalah tentang pentingnya manajemen risiko dalam perusahaan menjadi isu serius di berbagai sektor industri di Indonesia (Sugianto, 2024). Oleh karena itu, pengembang properti cepat dalam memberikan layanan, nyaman, dan mengalihkan risiko kepada konsumen, sehingga lokasi dan harga yang strategis sesuai untuk menghindari kerugian akibat risiko seperti harga dan pemahaman konsumen tentang kondisi pasar sewa rumah yang akan naik, serta kualitas bahan dan material properti. Artinya, bisnis jasa properti menawarkan apa yang diinginkan dan dibutuhkan oleh konsumen.

Analisis pengembangan terhadap properti syariah di Indonesia menghadapi berbagai tantangan struktural yang saling terkait, mulai dari rendahnya pemahaman tentang keuangan syariah yang menghambat penempatan dana potensial di kalangan masyarakat Muslim, keterbatasan sumber pembiayaan dan alat seperti sukuk, hingga kesulitan dalam menjaga kepatuhan syariah karena risiko gharar dan biaya audit yang tinggi. Faktor eksternal seperti perubahan pasar, rendahnya likuiditas, kasus penipuan yang merusak kepercayaan, ketidakpastian regulasi pemerintah, serta manajemen risiko yang rumit semakin memperburuk situasi, membuat investor enggan berpindah dari sistem konvensional dan pengembang sulit untuk menskalakan proyek besar.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

Investasi properti syariah di Indonesia menunjukkan potensi besar sebagai pilihan investasi halal yang berkelanjutan dan etis bagi umat Islam, sebagaimana dianalisis melalui pendekatan kualitatif-deskriptif yang menilai kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah utama yaitu larangan riba, gharar (ketidakpastian berlebih), maysir (spekulasi), dan penekanan pada keadilan transaksi, transparansi akad, serta legalitas aset.

Penelitian menemukan bahwa kesuksesan sektor ini tidak hanya bergantung pada performa finansial seperti capital gain dan cash flow, tetapi lebih penting pada integritas syariah yang dinyatakan melalui penerapan akad-akad seperti murabahah (jual beli dengan margin jelas), musyarakah mutanaqisah (kepemilikan bertahap berbasis kemitraan), ijarah muntahiyah bittamlik (sewa beli dengan kepastian kepemilikan), dan istishna' (pesanan pembangunan sesuai spesifikasi), yang semuanya perlu diawasi oleh Dewan Syariah yang kompeten sesuai fatwa DSN-MUI dan standar AAOIFI.

Tingkat kepatuhan bervariasi: tinggi pada praktik yang sepenuhnya bebas unsur haram dengan dokumen lengkap, risiko dibagi dengan adil, dan objek halal; sedang pada kasus dengan ketidakjelasan margin atau administratif yang tertunda seperti sertifikat/IMB; serta rendah ketika label "syariah" hanya bersifat simbolis untuk strategi pemasaran, menyembunyikan elemen ribawi terselubung, spekulasi harga jangka pendek, atau distribusi risiko yang tidak seimbang yang merugikan investor. Hambatan signifikan termasuk literasi keuangan syariah yang rendah menyebabkan keraguan beralih dari model konvensional, keterbatasan sumber dana syariah

dibandingkan bank umum, risiko pasar seperti fluktuasi nilai dan gagal bayar ijarah, likuiditas yang rendah, kasus penipuan (contoh PT Wepro), regulasi pemerintah yang belum merata meski didukung UU Perbankan Syariah dan P2SK, serta manajemen risiko yang kompleks tanpa audit rutin.

Oleh karena itu, rekomendasi utama adalah penguatan pengawasan DSN-MUI/OJK melalui audit berkala, peningkatan literasi masyarakat, standardisasi akad yang transparan, diversifikasi instrumen seperti sukuk properti, mitigasi risiko berbasis syariah, dan kolaborasi antara pengembang serta lembaga keuangan untuk menghindari praktik simbolis; dengan demikian, properti syariah tidak hanya lebih kuat menghadapi krisis ekonomi dibandingkan model ribawi, tetapi juga berkontribusi pada keadilan sosial, kemaslahatan umat, dan pertumbuhan ekonomi Islam inklusif di Indonesia yang mayoritas Muslim, menjadikannya instrumen investasi ideal jangka panjang yang sesuai Al-Qur'an (Al-Baqarah:275) dan fiqh muamalah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Alexandri, M. B. (2020). *Manajemen Keuangan*. Alfabeta.
- Agustini, T. (2025). Analisis manajemen risiko dalam pengelolaan perumahan syariah Royal Residence Bengkulu. *Jurnal Manajemen Risiko*.
- Aqbar, K., dkk. (2022). Manajemen Pengelolaan Properti Syariah pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah. *BUSTANUL FUQAH*, 3(3), 350–370. <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.36701/bustanul.v3i3.670>
- Dura, J. (2020). *Pengaruh Return on Equity (ROE), Debt to Equity Ratio (DER)*.
- Maqfira, B. S. N., Ramadhani, A., Masdiana, S., & Abidin, Z. (2025). EFEKTIVITAS SKEMA MUSYARAKAH MUTANAQISAH DALAM MENDORONG KEPEMILIKAN ASET. *Ournal of Islamic Banking and Finance Studies*, 2(2), 35–50.
- Mayasari. (2021). *Kajian perkembangan sektor properti dan real estate di Indonesia*.
- Nur, M., & Adiningrat, A. A. (2022). PENERAPAN AKAD ISTISHNA<sup>TM</sup> PADA PENGADAAN RUMAH PROPERTI SYARIAH PT. SYAHADA MUSLIM GROUP. *Jurnal Ilmiah Manajemen Emor (Ekonomi Manajemen Orientasi Riset)*, 6(2), 274-288.
- Putra, T. W. (2018). Investasi dalam ekonomi Islam. Ulumul Syar'i. *Jurnal Ilmu-Ilmu Hukum Dan Syariah*, 7(2), 48–57.
- Rahmawati, N. (2015). *Manajemen Investasi Syariah*. Cv. Sanabil.
- DSN-MUI. (2023). *Fatwa DSN-MUI No. 40/DSN-MUI/X/2003 tentang Pasar Modal dan Pedoman Umum Penerapan Prinsip Syariah di Pasar Modal*. Jakarta: Dewan Syariah

*Nasional Majelis Ulama Indonesia.*

- Ghozali, M., & Roficoh, L. W. (2018). Kepatuhan syariah akad murabahah dalam konsep pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia. *At-Tahdzib: Jurnal Studi Islam Dan Muamalah*, 6(2), 40–57.
- Ghozali, M., dkk. (2020). *Implementasi Kepatuhan Syariah dalam Kontrak Murabaha*. <https://doi.org/https://doi.org/10.2991/ASSEHR.K.200225.103>
- Israhadi, E. I. (2020). Analisis Hukum Ekonomi Syariah dan Kebijakan Pemerintah dalam Meningkatkan Investasi Syariah di Indonesia. *Jurnal Isu Hukum, Etika Dan Regulasi*, 23(5).
- Jalaluddin, J. (2024). Perbandingan Fikih tentang Gharar : Analisis Praktik Gharar dalam Transaksi Ekonomi Islam. *Jurnal Maps (Manajemen Perbankan Syariah)*, 8(1), 50–62. <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.32627/maps.v8i1.880>
- Jamaludin, M. (2023). Sertifikasi dan pengawasan kesesuaian syariah Dewan Syariah Nasional Dewan Ulama Indonesia (DSN-MUI) pada properti syariah. *Jurnal Al Musthashfa*. <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.24235/jm.v8i2.13032>
- Kiswanto, Iswandi, I., & Fitri, A. A. (2023). *Implementasi akad istishna dalam pembiayaan rumah tanpa bank developer properti syariah*. 1(5), <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.59004/metta.v1i5.282>
- Mayasari. (2021). *Kajian perkembangan sektor properti dan real estate di Indonesia*.
- Muchlis, Z., & Fathurrahman, A. (2021). *Keuntungan dan Risiko Bisnis Properti Menggunakan Sistem Syariah dan Konvensional: Analisis Komparatif*. 17(1), <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.18196/AFKARUNA.V17I1.11325>
- Muklis, M., Bisri, A., Rahmat, P., & Hannum, U. (2025). Investasi syariah sebagai strategi pembangunan masa depan yang berkelanjutan: Kajian konseptual dan empiris. *MAMEN: Jurnal Manajemen*, 4(3), 511-521.
- Nurul, F., et al. (2024). Manajemen risiko pada investasi bisnis properti syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 1–15.
- Putra, A. S. (2025). Implementasi investasi syariah dalam perspektif hukum ekonomi Islam. *JAEM*, 2(2), 356-370.
- Rahman. (2021). Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti dalam Perspektif Fiqih Jual Beli. *Journal of Islamic and Law Studies*.
- Satar, Aryanti, dan S. D. J. (2020). Pengaruh Profitabilitas dan Leverage terhadap Harga Saham pada Indeks Saham Syariah Indonesia. *I-Finance*.
- Setianingsih. (2019). Analisis Kebijakan Deviden pada Perusahaan Properti dan Real Estate di Indonesia. *Scientific Journal of Reflection*.
- Sholihah, Nurlailiyah Aidatus, dan F. R. S. (2021). *Konsep Akad dalam Lingkup Ekonomi Syariah*.

- Siregar, dan H. (2023). Analisis Penerapan Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam pada Perusahaan Properti Syariah. *Wawasan: Jurnal Ilmu Manajemen, Ekonomi Dan Kewirausahaan*.
- Sugianto, S., El Hakim, M. L., & Hana'an, D. S. S. (2024). Manajemen risiko pada investasi bisnis properti syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 702-708.
- Sugianto, S., D. (2024). Manajemen Risiko Pada Investasi Bisnis Properti Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. <https://doi.org/https://doi.org/https://doi.org/10.29040/jiei.v10i1.12191>
- Wahyuni. (2023). *Kajian literasi dan praktik investasi properti syariah di Indonesia*.
- Wibowo, I. A. (2024). Peluang Dan Tantangan Sektor Properti Perumahan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Teknik Sipil Pertahanan*, 11(1), 44-57.