



Image of a abandoned property project at Bukit Beruntung Malaysia. Provided by author

## Setelah 40 tahun, Malaysia perlu tegakkan kembali nilai islami pembiayaan rumah syariah

Published: November 2, 2025 9.01am GMT

**Nuarrual Hilal Md Dahlan**

School of Law, Universiti Utara Malaysia



### Languages

Bahasa Indonesia

Bahasa Indonesia

**DOI**

<https://doi.org/10.64628/AAN.cewnsh7g3>

<https://theconversation.com/setelah-40-tahun-malaysia-perlu-tegakkan-kembali-nilai-islami-pembiayaan-rumah-syariah-268368>

- *Malaysia telah menjalankan program pembiayaan perumahan berbasis syariah sejak 4 dekade lalu.*
- *Lambat laun, praktik syariah yang dilakukan lembaga penyalur pembiayaan terkikis.*
- *Jika dibiarkan target 'backlog' perumahan 1 juta rumah pada 2026 bisa meleset.*

Sejak 1980-an, Malaysia mengembangkan pembiayaan rumah syariah didedikasikan agar 20,6 juta Muslim Malaysia terhindar jeratan *riba* (tambahan biaya dalam utang-piutang), *gharar* (spekulasi), *zulm* (ketidakadilan).

Empat dekade berlalu, visi pembiayaan syariah sedang menghadapi ujian.

Ironisnya, pembiayaan perumahan syariah memberi sumbangsih dari temuan pemerintah tentang 107 projek perumahan yang terdiri atas 29.587 unit perumahan dan melibatkan 15.553 pembeli yang terbengkalai per 30 September tahun ini.

17 projek perumahan terbengkalai di Kelantan dengan lebih 1,00...



Sebagian produk pembiayaan syariah yang ditawarkan mirip kredit konvensional yang membuat pembangunan projek acap terlambat atau batal.

---

**Read more: *Rumah flat: Solusi hunian yang lebih adil dari rumah subsidi?***

---

Perkembangan ini menurunkan kepercayaan publik.

Kualitas pembiayaan perumahan syariah Malaysia perlu penguatan agar tidak membebani masyarakat dan tetap melindungi kepentingan konsumen.

### **Marwah islami yang memudar**

Di Malaysia, pembiayaan syariah didominasi bay' bithaman al-ajil (BBA) (penjualan dengan pembayaran ditangguhkan) dan tawarruq (pembelian ditangguhkan, penjualan tunai cepat) untuk menghindari bunga. Dalam BBA, bank membeli properti dan menjual lagi secara cicilan pada harga disepakati tertentu.

Meski berbeda dari bunga, ekonominya menyerupai imbal hasil bank tetap dan risikonya ditanggung pembeli. Praktik ini tidak sejalan dengan kaidah syariah al-ghunm bi al-ghurm.

Serupa di Malaysia, Indonesia pun memberi banyak pelajaran terhadap pembiayaan rumah syariah yang mensyaratkan pembayaran muka minimal 20% progres sebelum melakukan *pre-order*.

Syarat ini dirancang untuk melindungi pembeli, meski proyek terbengkalai tetap muncul.

 Forest city is a problematic project

Ribuan konsumen harus menanggung rugi berkepanjangan akibat mangkraknya proyek Forest City.  
Sebastian Castelier/Shutterstock

Dalam kasus Meikarta, megaprojek dengan penundaan dan isu integritas, menunjukkan risiko ketika serah terima tersendat tetapi angsuran bank tetap berjalan.

Di Pramestha Mountain City, pembeli tetap membayar meski unit belum diserahterimakan.

Akar masalahnya ialah lemahnya penegakan regulasi. Tanpa pengawasan efektif OJK, aturan bagus saja tak efektif. Integritas kelembagaan dan supervisi kuat menjadi tameng keadilan. Tanpa keduanya, label syariah tidak otomatis menjamin perlindungan.

Ulama terkemuka, termasuk Muhammad Taqi Usmani, mengingatkan masyarakat rawan mendapat beban ganda yang bertentangan dengan nilai syariah (*maqāṣid al-sharī'ah*) yakni keadilan, kesejahteraan, perlindungan kekayaan.

---

***Read more: Waspada potensi gelembung properti nasional***

---

## Tekanan aturan internasional

Perbankan syariah Malaysia tak bisa lepas dari tekanan aturan dan investor global.

Kesepakatan Basel, misalnya, memberlakukan persyaratan ketat terkait modal, likuiditas, dan aset tertimbang menurut risiko untuk menjaga stabilitas keuangan.

Alhasil, standar-standar tersebut membuat beragam kontrak seperti *bay' bithaman al-ājil* (BBA), *murābahah* (penjualan kembali dengan biaya plus yang diungkapkan dan pembayaran yang ditangguhkan), dan *tawarruq* lebih yang mendorong efisiensi modal menarik bagi bank.

Ketimpangan antara permintaan dan penawaran terlihat jelas dalam kinerja pasar properti Malaysia.  
Source: marketresearchmalaysia.

Di sisi lain, model pembagian risiko seperti *mushārakah mutanāqishah* (kemitraan yang semakin menipis) dan *ijarah* (kontrak sewa syariah) seringkali membutuhkan lebih banyak modal dan terlihat kurang menguntungkan.

Hal ini mendorong bank untuk mengamankan neracanya dengan mengalihkan risiko pengiriman kepada pembeli rumah.

---

**Read more: [Tapera: solusi atau beban?](#)**

---

Oleh karena itu, Basel secara tidak sengaja memperparah permasalahan “bentuk di atas substansi” dalam keuangan Islam.

Di tingkat nasional, Dewan Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia ([SAC](#)) dan Komite Syariah (SC) bank-bank Islam tidak dimandatkan untuk melibatkan perwakilan konsumen.

Mekanisme penyelesaian sengketa juga cenderung menguntungkan pemodal, sehingga keluarga yang terdampak memiliki jalan keluar praktis yang terbatas.

Untuk memperkuat keadilan, keuangan Islam Malaysia harus memastikan SC memiliki proses penunjukan dan remunerasi yang independen untuk mengurangi konflik kepentingan.

Dengan demikian, masalah pembayaran cicilan unit yang tertunda atau terbengkalai bisa ditekan.

## **Praktik negara Arab**

Negara-negara Arab menghadapi tantangan serupa sebelumnya. Namun mereka bisa berbenah.

**1. Dubai, Uni Emirat Arab (UEA):** Melalui [Undang-Undang No. 8 Tahun 2007](#), semua hasil pembelian disetorkan ke rekening penjamin yang telah ditentukan.

Jika proyek terhambat, Departemen Pertanahan Dubai atau pengadilan khusus dapat memerintahkan pengembalian dana atau mengalihkan proyek kepada pengembang baru.

**2. Bahrain:** Komite Properti Macet, yang dibentuk berdasarkan [Dekrit Undang-Undang 66 Tahun 2014](#), dapat mengganti pengembang yang gagal, menggabungkan proyek, atau melikuidasi aset untuk [melindungi pembeli](#).

**3. Arab Saudi:** [Program Wafi](#) dan [aturan penjaminan SAMA](#) memastikan pembayaran dirahasiakan, dengan likuidasi yang dikelola melalui Pusat Infath (lembaga likuiditas independen Arab Saudi).

Sistem keuangan syariah Malaysia merupakan salah satu yang terbesar dan lengkap di dunia. Uwe Aranas/ Shutterstock.com

Kesimpulannya adalah pengawasan pengembangan properti di negara-negara Teluk Arab ini masih perlu diperkuat dengan penegakan sistem yang lebih baik dan hukum yang lebih tegas.

---

**Read more: [Harga makin mahal, perlukah kita membeli rumah?](#)**

---

## **Pembenahan yang diperlukan**

Untuk memulihkan pembiayaan perumahan syariah, sebaiknya menerapkan model penjualan *ready stock*. Model ini bisa menghilangkan potensi spekulasi yang merugikan konsumen atau *gharar*.

Jika skema prapesan atau *pre-order* tak terhindarkan, perlu asuransi pengembang dan rencana rehabilitasi yang jelas dalam kontrak pembiayaan. Perkuat tata kelola syariah yang independen: ombudsman konsumen, audit syariah pihak ketiga, dan perwakilan konsumen di SAC (bank sentral) dan SC (pengawas industri keuangan).

Wajibkan juga audit pihak ketiga independen terhadap produk pembiayaan. Perwakilan konsumen juga harus menjadi anggota SAC dan dewan pengawas syariah Malaysia (SC).

Setelah itu, Malaysia perlu mereformasi Undang-Undang Pembangunan Perumahan (Pengendalian dan Perizinan) 1966 (Undang-Undang 118) untuk meminta pertanggungjawaban sebagian dari pemodal ketika proyek gagal, dengan menyeimbangkan kewajiban bank, pemodal, pengembang, dan pembeli.

Untuk menyelaraskan dengan tujuan utama, pemerintah Malaysia dapat meningkatkan program perumahan yang didanai sukuk (obligasi syariah) dan membentuk dana rehabilitasi khusus untuk menghidupkan kembali proyek-proyek yang terbengkalai.

Dana Perumahan Islam Nasional ini perlu menerapkan model *ready stock* dan prinsip bagi hasil-risiko *al-ghunm bi al-ghurm*, yang akan memberikan perlindungan yang lebih baik bagi pembeli.

Modalnya bisa berasal dari Khazanah, Dana Pensiun Karyawan (EPF), dana pensiun (KWAP), Permodalan Nasional Berhad (PNB), dan Tabung Haji, diperkuat oleh jaminan, sukuk berbasis musharakah, dan wakaf yang ditargetkan (wakaf amal Islam), zakat (sedekah wajib), dan kontribusi tanggung jawab perusahaan.

---

**Read more: *Warga kelas menengah banyak yang tidak mampu membeli rumah: tiga usulan kebijakan untuk mengatasinya***

---

Dengan kontrak adil, pembagian risiko, dan akuntabilitas, pembiayaan perumahan syariah kembali mencerminkan *maqāṣid al-syarī'ah* dan keadilan, serta nilai-nilai etik.

Jika Malaysia, pun Indonesia dan negara-negara Teluk Arab, tidak memperbarui pembiayaan perumahan Islam agar adil dan selaras *maqāṣid al-sharī'ah*, risiko bagi konsumen dan kredibilitas sistem meningkat.

Penampakan pemukiman di Selangor, Malaysia. Wisnu Gareng/ Shutterstock.com

Perbankan dan keuangan Islam sejatinya berniaga menggunakan prinsip *ready stock* untuk mencegah terbengkalainya proyek perumahan, sehingga dapat menghindari terjadinya *gharar* (spekulasi) dan ketidakadilan.

Kepercayaan publik terhadap keuangan Islam kemungkinan akan terus terkikis jika tidak ada kemauan untuk bertindak.

Padahal, Malaysia menargetkan *backlog* 1 juta rumah pada tahun 2026 dengan berbagai kombinasi instrumen pembiayaan termasuk metode Islam.

Apakah artikel ini mudah dipahami? \*

0

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Not at all likely

Extremely likely

Kirim

 Made with Tally

This article was originally published in Indonesian