

PEMBIAYAAN PEMBELIAN PERUMAHAN GRAHA MITRANDA ASRI 2 MENURUT ETIKA BISNIS ISLAM

Yuliana Nur Fajrianti¹ (yulianalia0607@gmail.com), Kholid Ansori², Iswanto³

¹²³ Universitas Islam Batang Hari, Batang Hari, Jambi, Indonesia

Correspondent Email : yulianalia0607@gmail.com

(Whatsapp number: 08973343430)

ABSTRACT. *This study aims to analyze the conformity of housing purchase financing at Graha Mitranda Asri 2 with Islamic Business Ethics. This research uses a descriptive qualitative approach with a case study. Data collection methods included observation, in-depth interviews with developers and consumers, and documentation. Data were analyzed through data reduction, display, and verification, as well as source and technical triangulation. The results show two sharia financing schemes are used: Murabahah (cost-plus sale) and Musyarakah Mutanaqisah (diminishing partnership). These practices have implemented principles of Islamic business ethics, such as the absence of riba, contract transparency, justice, and social responsibility. It is concluded that the financing at Graha Mitranda Asri 2 aligns with Islamic business ethics, although consumer understanding of the Musyarakah Mutanaqisah scheme still needs improvement.*

Keywords: *Financing, Purchasing, Housing, Business ethics, Murabahah*

ABSTRAK. Penelitian ini bertujuan menganalisis kesesuaian pembiayaan pembelian perumahan di Graha Mitranda Asri 2 dengan Etika Bisnis Islam. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan studi kasus. Metode pengumpulan data meliputi observasi, wawancara mendalam dengan pihak pengembang dan konsumen, serta dokumentasi. Data dianalisis melalui reduksi, penyajian, dan verifikasi data, serta triangulasi sumber dan teknik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat dua skema pembiayaan syariah yang digunakan, yaitu Murabahah (jual-beli) dan Musyarakah Mutanaqisah (kepemilikan bersama). Praktik ini telah menerapkan prinsip-prinsip etika bisnis Islam, seperti ketiadaan riba, transparansi akad, keadilan, dan tanggung jawab sosial. Disimpulkan bahwa pembiayaan di Graha Mitranda Asri 2 telah berjalan sesuai dengan etika bisnis Islam, meskipun pemahaman konsumen terhadap skema Musyarakah Mutanaqisah masih perlu ditingkatkan.

Kata Kunci: Pembiayaan, Pembelian, Perumahan, Etika bisnis, Murabahah

Article History

Submission:

Revision:

Accepted:

Published:

PENDAHULUAN

Kehidupan yang layak merupakan dambaan setiap lapisan masyarakat, dengan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar yang penting di samping sandang dan pangan. Memiliki rumah tidak hanya menjadi simbol kesejahteraan, tetapi juga kebutuhan akan rasa aman dan kenyamanan hidup (Kholiq, 2020). Di Indonesia, kebutuhan terhadap hunian yang layak dan terjangkau semakin mendesak seiring meningkatnya jumlah penduduk dan laju urbanisasi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS, 2023), pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan mendorong meningkatnya permintaan terhadap perumahan, sementara harga tanah dan material bangunan terus mengalami kenaikan yang tidak sebanding dengan pertumbuhan pendapatan masyarakat (Muhammad, 2021).

Ketimpangan ekonomi turut memperparah kondisi tersebut, karena menyebabkan jarak antara kemampuan masyarakat berpenghasilan rendah dengan harga rumah semakin lebar. Akibatnya, kelompok ini kesulitan mengakses hunian layak, baik untuk membeli maupun menyewa (Hasan, 2022). Selain itu, kebijakan pemerintah dalam bidang perumahan masih

menghadapi kendala regulatif dan minimnya insentif bagi pengembang yang fokus pada perumahan rakyat (Fauzi, 2021).

Pemerintah sebenarnya telah meluncurkan berbagai program, seperti subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), namun efektivitasnya masih terbatas karena persoalan birokrasi dan implementasi di lapangan. Oleh sebab itu, kolaborasi antara pemerintah, swasta, serta pemanfaatan teknologi digital menjadi kunci untuk memperluas akses terhadap hunian terjangkau (Aziz, 2023). Pendekatan berbasis komunitas yang melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan juga terbukti mampu meningkatkan relevansi dan kualitas perumahan (Lestari, 2022).

Dari perspektif kebijakan publik, sektor properti memiliki peran strategis dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan pemerataan kesejahteraan. Melalui kebijakan fiskal dan moneter seperti insentif pajak dan subsidi, pemerintah berupaya mendorong pembangunan infrastruktur perumahan serta memperluas akses masyarakat terhadap hunian layak (Putri, 2021).

Dalam konteks ekonomi Islam, jual beli (bay') menjadi bentuk transaksi yang sah dan dilandasi prinsip suka sama suka antara penjual dan pembeli. Akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit, selama tidak mengandung unsur yang bertentangan dengan syariah (Aprilistyo, 2023; Lubis, 2021). Salah satu bentuk pembiayaan yang sering diterapkan dalam konteks perumahan adalah murabahah, yaitu akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga pokok beserta keuntungan yang disepakati. Transaksi ini diperbolehkan selama memenuhi prinsip keadilan, kejelasan harga, dan kesepakatan kedua belah pihak.

Dalam literatur keuangan Islam, pembiayaan murabahah termasuk kategori pembiayaan syariah yang harus bebas dari unsur riba, gharar, dan maysir (Mufid, 2021). Namun, di lapangan, akses terhadap pembiayaan perumahan syariah masih menghadapi tantangan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan tidak tetap, yang kesulitan memenuhi persyaratan perbankan (Sitanggang, 2023).

Etika bisnis Islam memberikan kerangka normatif dalam pelaksanaan pembiayaan syariah. Prinsip dasarnya melarang praktik riba sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275, serta menekankan pentingnya keadilan, transparansi, dan tanggung jawab sosial. Ketidakjelasan informasi atau ketidakseimbangan dalam akad dapat menimbulkan ketidakpuasan dan potensi sengketa, sehingga lembaga keuangan syariah dituntut untuk mengedepankan keterbukaan dalam setiap transaksi (Khairani, 2015).

Selain itu, etika bisnis Islam mendorong lembaga keuangan agar mempertimbangkan kesejahteraan sosial masyarakat melalui penerapan prinsip bagi hasil (*mudharabah*) atau sistem kemitraan yang lebih adil. Pendekatan ini dapat menciptakan pembangunan perumahan yang berkelanjutan dan berorientasi pada keadilan sosial. Hasil pengamatan awal (*grand tour*) menunjukkan bahwa lembaga pembiayaan perumahan telah berupaya menerapkan prinsip syariah, terutama dalam model *murabahah*, meski masih terdapat ruang perbaikan dalam aspek transparansi dan edukasi bagi masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembiayaan pembelian perumahan Graha Mitrandha Asri 2 ditinjau dari perspektif etika bisnis Islam, guna menilai sejauh mana prinsip keadilan, keterbukaan, dan tanggung jawab sosial telah diterapkan dalam praktik pembiayaan syariah.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan mendalam mengenai fenomena yang diteliti. Desain penelitian difokuskan sebagai studi kasus pada praktik pembiayaan di Perumahan Graha Mitrandha Asri 2. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk menyelidiki secara intensif praktik bisnis dalam konteks kehidupan nyata dan memahami perspektif para aktor yang terlibat.

Subjek penelitian ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling*, yang terdiri dari informan kunci yang memiliki pengetahuan dan pengalaman langsung terkait topik. Informan tersebut mencakup Direktur Utama PT. Archindo Mitrandha Abadi, tim pemasaran yang berinteraksi langsung dengan pelanggan, serta beberapa konsumen yang telah mengambil pembiayaan perumahan di Graha Mitrandha Asri 2. Pemilihan subjek ini bertujuan untuk mendapatkan data yang kaya dan berimbang dari sisi penyedia jasa dan pengguna jasa.

Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui tiga cara, yaitu: (1) Observasi, dengan mengamati secara langsung proses pemasaran, interaksi dengan konsumen, dan dokumen-dokumen promosi seperti brosur; (2) Wawancara, melakukan wawancara semi-terstruktur secara mendalam dengan seluruh subjek penelitian untuk menggali informasi mengenai mekanisme pembiayaan dan penerapan etika; (3) Dokumentasi, mengumpulkan data sekunder berupa profil perusahaan, struktur organisasi, dan ilustrasi angsuran. Keabsahan data diuji menggunakan triangulasi, khususnya triangulasi sumber (membandingkan data dari direktur, tim marketing, dan konsumen) dan triangulasi teknik (membandingkan data

wawancara dengan observasi dan dokumentasi). Data yang terkumpul kemudian dianalisis melalui tiga tahapan: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan atau verifikasi.

HASIL

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Perumahan Graha Mitranda Asri 2 Muara Bulian, diketahui bahwa sistem pembiayaan yang diterapkan telah disusun untuk mendukung proses kepemilikan rumah berdasarkan prinsip-prinsip keuangan syariah. Dalam implementasinya, pihak pengembang menggunakan dua model pembiayaan utama, yaitu murabahah (jual beli) dan musyarakah mutanaqisah (kepemilikan bersama).

Dari hasil observasi lapangan, proses administrasi pembiayaan murabahah di Graha Mitranda Asri 2 telah dirancang dengan mekanisme yang efisien dan terstruktur, dimulai dari tahap pendaftaran calon pembeli, verifikasi dokumen, hingga pelaksanaan akad. Pihak pengelola menyediakan simulasi pembayaran yang terperinci, mencakup komponen biaya administrasi, margin keuntungan, dan jumlah cicilan per bulan. Langkah ini bertujuan agar konsumen memperoleh pemahaman yang utuh terkait kewajiban finansial yang harus dipenuhi selama periode pembiayaan.

Wawancara dengan konsumen pertama menunjukkan bahwa proses pembiayaan yang diterapkan perusahaan dianggap sederhana dan mudah dipahami. Calon pembeli memperoleh informasi harga pokok rumah dan margin keuntungan sejak awal, tanpa adanya tambahan bunga, sehingga transaksi diyakini bebas dari unsur riba. Selain itu, sistem cicilan yang fleksibel sesuai kesepakatan kedua belah pihak memberikan kemudahan dalam memenuhi kewajiban pembayaran.

Temuan serupa diperoleh dari konsumen kedua, yang menilai bahwa pembiayaan di Graha Mitranda Asri 2 selaras dengan prinsip keuangan syariah. Ia menyatakan bahwa akad murabahah yang digunakan perusahaan telah memenuhi unsur kejujuran, keterbukaan, dan keadilan. Proses transaksi berlangsung secara transparan, dengan penjelasan mendetail terkait prinsip syariah yang diterapkan. Konsumen juga menilai bahwa pola komunikasi antara perusahaan dan pembeli menunjukkan bentuk kerja sama yang saling menguntungkan (mutual benefit), serta menumbuhkan rasa kepercayaan terhadap keabsahan produk pembiayaan yang ditawarkan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian mengindikasikan bahwa implementasi pembiayaan di Graha Mitranda Asri 2 tidak hanya berorientasi pada aspek ekonomi, tetapi juga memperhatikan dimensi etika bisnis Islam, terutama dalam hal kejujuran, keterbukaan

informasi, dan tanggung jawab sosial. Penerapan sistem murabahah dan musyarakah mutanaqisah di lingkungan perumahan ini mencerminkan komitmen perusahaan dalam menyediakan alternatif kepemilikan rumah yang sesuai dengan nilai-nilai syariah serta kebutuhan masyarakat modern.

Developer, Contractor, Consultant, Supplier & Trade				Ilustrasi Angsuran KPR				Kisaran Bunga 5%	
Type	Harga Jual	DP	BOOKING FEE	Maksimal Kredit	Angsuran / Bulan				
					5 THN	10 THN	15 THN	20 THN	
36/120	Rp.166.000.000	0%	RP. 1.000.000	Rp.164.340.000		Rp. 1.743.081	Rp. 1.299.590	Rp. 1.084.571	

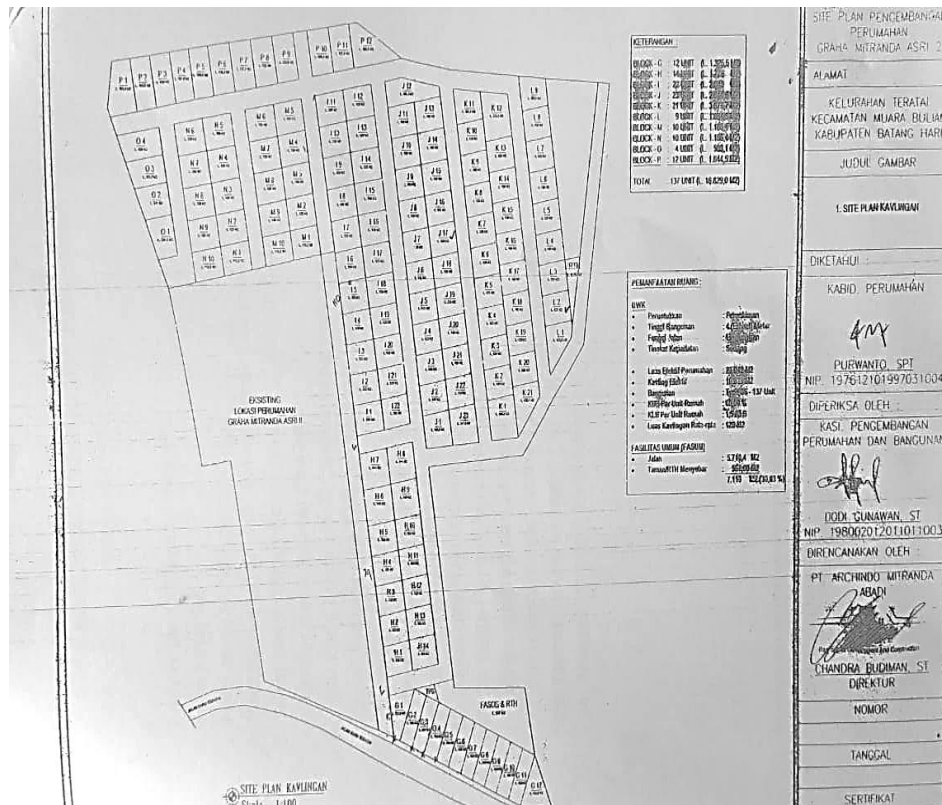
Keterangan : 1. Harga sudah Termasuk : a. Biaya Balik Nama b. Biaya Proses Administrasi KPR (ADM.Kredit,Provisi Bank) c. Biaya BPHTB Dan pajak- pajak lain yang mungkin timbul 2. Developer membantu pengurusan KPR dalam batas administrasi 3. Kelebihan tanah /m2 Rp. 500.000 4. -Tambahan Bangunan /m2 Rp.1800.000 -Tambahan Bangunan Kamar Mandi /m2 Rp.2.200.000	Spesifikasi Bangunan : 1.Pondasi : Batu Bata sloof btm bertulang 2.Dinding : Pas Bata dilester 3.Rangka Atap : Multi Roof 4.Kusen : Kayu Tawar 5.Daun Pintu : Panil Tawar 6.Plafond : GRC / Setara 7.Lantai : Keramik 8.KM : Lantai keramik 9.Air bersih : PDAM 10.Listrik : 1300 W 11.Finishing : Cat tembok
--	---

CONTACT PERSON 1. Wulan (089523273803) 2. Dwi (082376592506)	PROMO DP : 0%
---	----------------------

Gambar 1. Ilustrasi Angsuran KPR

Hasil wawancara dengan Tim Marketing Perumahan Graha Mitrandra Asri 2 memperkuat temuan penelitian ini. Tim menjelaskan bahwa sebelum pembelian dilakukan, calon konsumen memperoleh penjelasan lengkap mengenai prosedur transaksi. Setelah memilih unit rumah, calon pembeli berkoordinasi dengan pihak bank yang kemudian melakukan transaksi jual beli dengan pengelola perumahan. Bank membeli rumah dari pengembang dan menjualnya kembali kepada pembeli melalui sistem cicilan yang disepakati.

Secara keseluruhan, hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan di Graha Mitrandra Asri 2 telah berjalan sesuai prinsip syariah, terutama melalui skema murabahah yang menekankan transparansi dan bebas dari unsur riba maupun gharar. Selain murabahah, diterapkan juga pembiayaan musyarakah mutanaqisah, yaitu kerja sama kepemilikan bertahap antara bank dan konsumen, khususnya bagi pegawai negeri sipil. Berdasarkan data lapangan, terdapat 186 unit rumah, dengan sekitar 80 unit telah ditempati, dan sekitar 70% penghuni merupakan pegawai pemerintah atau tenaga kesehatan.



Gambar 2. Lokasi Perumahan Mitranda Asri 2

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, mekanisme musyarakah mutanaqisah di Perumahan Graha Mitranda Asri 2 berjalan dengan baik dan sesuai prinsip syariah. Prosesnya dimulai dari pemilihan rumah, pengajuan pembiayaan melalui bank syariah, hingga penetapan kepemilikan bersama antara bank dan konsumen. Seiring waktu, porsi kepemilikan konsumen meningkat melalui cicilan hingga menjadi pemilik penuh.

Skema ini dinilai transparan, adil, dan bebas riba, memberikan rasa aman bagi konsumen yang mengutamakan prinsip Islam. Namun, masih terdapat kendala seperti minimnya pemahaman masyarakat terhadap konsep bagi hasil, risiko keterlambatan pembayaran, dan fluktuasi harga properti. Tim marketing menilai bahwa edukasi dan sosialisasi lebih lanjut sangat diperlukan agar masyarakat semakin memahami dan tertarik menggunakan pembiayaan berbasis musyarakah mutanaqisah.

Berdasarkan hasil penelitian di Perumahan Graha Mitranda Asri 2 Muara Bulian, penerapan etika bisnis Islam tampak dalam pengelolaan pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah. Hasil observasi menunjukkan bahwa pihak pengelola memastikan setiap produk pembiayaan bebas dari unsur riba dan sepenuhnya sesuai dengan hukum Islam. Wawancara dengan direktur perusahaan mengungkapkan bahwa dalam praktiknya, perusahaan melibatkan Dewan Pengawas Syariah, menggunakan akad murabahah, serta menyampaikan rincian biaya

secara transparan. Selain itu, para karyawan juga dibekali pelatihan mengenai prinsip syariah untuk menjaga kepatuhan dalam setiap transaksi.

Salah satu konsumen juga menyampaikan bahwa sistem pembiayaan yang diterapkan sudah baik karena perusahaan menjalankan prinsip etika bisnis Islam melalui akad murabahah yang disertai penjelasan biaya yang jelas dan terbuka. Berdasarkan observasi dan wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa penerapan akad murabahah dan penghindaran riba merupakan unsur penting dalam menjaga integritas etika bisnis Islam. Dengan memahami prinsip syariah secara menyeluruh, perusahaan dapat menjalankan kegiatan pembiayaan secara optimal dan sesuai dengan nilai keislaman.

Hasil observasi menunjukkan bahwa konsep ini diimplementasikan oleh pihak pengelola Graha Mitrandha Asri 2 Muara Bulian melalui berbagai bentuk kemurahan hati, seperti menawarkan pembiayaan yang terjangkau, mengadakan program edukasi keuangan, dan menjalin kemitraan dengan pengembang lokal guna membuka lapangan kerja baru. Hal tersebut diperkuat oleh hasil wawancara dengan tim marketing, yang menjelaskan bahwa pihak pengembang juga memberikan insentif tambahan, seperti gratis angsuran selama enam bulan serta fasilitas pendingin ruangan (AC) untuk menarik minat konsumen sekaligus mendukung kesejahteraan mereka.



Gambar 3. Brosur Mitrandha Asri 2

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa dalam pandangan Islam, harta merupakan amanah yang harus dikelola secara bijak dan bertanggung

jawab. Hal ini tercermin dalam praktik pembiayaan di Perumahan Graha Mitrandia Asri 2 Muara Bulian, di mana perusahaan berupaya menerapkan prinsip tersebut melalui penyediaan pembiayaan yang terjangkau serta berbagai kontribusi sosial, seperti penciptaan lapangan kerja dan kegiatan pemberdayaan masyarakat. Implementasi prinsip pengelolaan harta ini menunjukkan komitmen perusahaan dalam mendukung kesejahteraan masyarakat melalui pendekatan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam.

Berdasarkan hasil observasi di Graha Mitrandia Asri 2, perusahaan menerapkan prinsip keadilan dengan memberikan informasi dan perlakuan yang sama kepada seluruh pelanggan, serta menyediakan mekanisme pengaduan yang adil untuk menyelesaikan setiap permasalahan. Wawancara dengan tim marketing menunjukkan bahwa pelanggan dapat mengajukan keluhan melalui layanan pelanggan atau email, dan setiap aduan syariah ditangani oleh Dewan Pengawas untuk memastikan objektivitas penanganannya. Dari temuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa keadilan diwujudkan melalui pelayanan yang setara dan transparan, mencerminkan komitmen perusahaan terhadap prinsip syariah dan praktik bisnis yang berintegritas.

PEMBAHASAN

Dalam aktivitas kerja dan bisnis, setiap individu perlu memahami tata cara bertransaksi agar tidak terjerumus ke dalam hal-hal yang diharamkan akibat ketidaktahuan. Oleh karena itu, seorang pedagang wajib menerapkan prinsip-prinsip etika bisnis Islam, yakni berperilaku jujur, adil, dan menjauhi praktik yang merugikan pihak lain. Dengan berpegang pada nilai-nilai Islam, seorang pelaku usaha tidak hanya meraih kesuksesan duniawi tetapi juga menjadi insan yang shaleh dan berperan sebagai khalifah yang memakmurkan bumi. Dalam Islam, manusia memiliki dua peran penting: sebagai hamba Allah, yang berkewajiban beribadah sesuai tuntunan Rasul, dan sebagai khalifah di muka bumi, yang bertugas mengelola sumber daya dengan bijak demi kesejahteraan bersama.

Skema pembiayaan murabahah dilakukan melalui mekanisme jual beli antara perusahaan dan konsumen. Pada tahap awal, perusahaan terlebih dahulu membeli unit rumah dari pengembang, kemudian menjualnya kembali kepada pembeli dengan tambahan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Margin tersebut tidak dikategorikan sebagai bunga (riba), melainkan sebagai imbal hasil wajar atas nilai jual sesuai prinsip syariah. Setiap transaksi dilandasi oleh akad yang jelas untuk memastikan transparansi, keadilan, serta menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

Selain itu, pemahaman terhadap pandangan Islam mengenai harta juga menjadi bagian penting dalam etika bisnis. Dalam ajaran Islam, segala harta yang ada di bumi adalah milik Allah SWT, sementara manusia hanyalah amanah untuk mengelolanya secara bertanggung jawab. Harta bukan untuk ditimbun atau disalahgunakan, tetapi untuk dimanfaatkan dengan cara yang baik, seimbang, dan tidak berlebihan. Al-Qur'an menegaskan bahwa penggunaan harta harus dilakukan sesuai ketentuan Allah dan tidak merugikan diri sendiri maupun orang lain.

Secara keseluruhan, penerapan etika bisnis Islam di Graha Mitrandia Asri 2 menunjukkan keseimbangan antara tanggung jawab spiritual, sosial, dan ekonomi—mewujudkan praktik bisnis yang tidak hanya menguntungkan secara materi, tetapi juga bernilai ibadah.

Selain itu, dalam etika bisnis Islam, konsep benar dan baik memiliki peran penting. Ukuran kebaikan dalam Islam didasarkan pada kemampuan akal untuk menuntun perilaku manusia, bukan sekadar dorongan nafsu atau kepentingan sesaat. Dalam konteks bisnis, kebenaran dan kebaikan menjadi fondasi yang menentukan keberlangsungan usaha. Berdasarkan hasil observasi di Graha Mitrandia Asri 2, perusahaan menerapkan prinsip ini dengan memberikan informasi produk dan rincian biaya secara jelas, serta menyediakan simulasi pembayaran yang mudah dipahami agar tidak terjadi kesalahpahaman.

Hasil wawancara dengan tim marketing menguatkan hal tersebut, di mana pihak perusahaan senantiasa menjelaskan syarat dan ketentuan secara terbuka, menawarkan beberapa opsi pembiayaan, dan menerima masukan dari pelanggan untuk meningkatkan layanan. Salah satu konsumen juga menuturkan bahwa ketika menghadapi kendala teknis dalam pengajuan dokumen, perusahaan merespons dengan cepat dan memberikan solusi yang memudahkan proses administrasi. Pendekatan yang kooperatif ini mencerminkan komitmen terhadap kejujuran dan kepuasan pelanggan. Dari hasil tersebut, dapat disimpulkan bahwa transparansi dan kejujuran menjadi kunci utama keberhasilan bisnis perusahaan, selaras dengan nilai-nilai Islam.

Dalam etika bisnis Islam, tanggung jawab juga merupakan prinsip fundamental. Manusia sebagai makhluk mukallaf memiliki kewajiban moral dan hukum atas setiap tindakannya, termasuk dalam menjalankan bisnis. Hasil observasi menunjukkan bahwa perusahaan memiliki mekanisme tanggung jawab yang kuat, seperti pengawasan rutin oleh Dewan Pengawas Syariah, serta adanya sistem penanganan keluhan pelanggan yang diawasi secara internal. Wawancara dengan direktur perusahaan menegaskan bahwa pelanggan dapat menyampaikan pengaduan melalui layanan pelanggan atau email, bahkan tersedia saluran

khusus untuk pengaduan syariah yang ditangani langsung oleh dewan pengawas. Dengan demikian, tanggung jawab dalam bisnis di Graha Mitrandu Asri 2 mencakup aspek kepatuhan syariah, kesejahteraan pelanggan, dan tanggung jawab moral, yang semuanya menjadi dasar etika bisnis Islam.

Selanjutnya, aspek kejujuran juga menjadi nilai penting dalam etika bisnis Islam. Seorang pebisnis dituntut untuk menyampaikan kondisi produk secara apa adanya, tanpa menutupi kekurangan. Berdasarkan hasil observasi, perusahaan menerapkan prinsip ini dengan menyampaikan seluruh rincian biaya sejak awal, tanpa adanya biaya tersembunyi. Dari wawancara dengan direktur, diketahui bahwa pihak marketing memberikan penjelasan rinci tentang proses pembiayaan melalui dokumen ringkas, visualisasi alur transaksi, serta sesi tanya jawab dan simulasi agar calon pembeli benar-benar memahami keseluruhan proses.

Salah satu konsumen menuturkan bahwa informasi yang diberikan perusahaan sangat terbuka dan jelas, mencakup rincian biaya administrasi, margin keuntungan, jadwal pembayaran, serta prosedur yang harus ditempuh. Ia juga menambahkan bahwa penyediaan simulasi tambahan untuk berbagai skenario pembiayaan, seperti perubahan tenor atau pembayaran dipercepat, akan semakin membantu pemahaman pelanggan. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, dapat disimpulkan bahwa kejujuran menjadi landasan utama dalam setiap aktivitas perusahaan. Transparansi informasi menjadi pilar yang menjaga kepercayaan dan memperkuat hubungan baik antara perusahaan dan pelanggan sesuai dengan prinsip Islam.

Terakhir, dalam etika bisnis Islam, keadilan merupakan elemen yang sangat penting. Keadilan berarti memberikan kepada setiap pihak haknya secara proporsional tanpa diskriminasi, serta memastikan kesetaraan dalam hak dan kewajiban. Al-Qur'an menggambarkan keadilan dengan istilah al-adl, al-qisth, dan mizan, yang menegaskan pentingnya keseimbangan dan ketepatan dalam setiap keputusan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa bentuk pembiayaan pembelian perumahan di Graha Mitrandu Asri 2 telah sesuai dengan prinsip syariah melalui penerapan dua skema utama, yaitu Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Implementasi etika bisnis Islam juga telah berjalan dengan baik, yang dibuktikan dengan penerapan prinsip-prinsip inti seperti ketiadaan riba, transparansi dan kejelasan akad, keadilan dalam pelayanan, serta adanya tanggung jawab sosial perusahaan yang diwujudkan melalui program promosi yang meringankan konsumen.

Meskipun secara praktik telah sesuai, penelitian ini mengidentifikasi adanya tantangan dalam hal edukasi dan literasi konsumen, khususnya terkait skema Musyarakah Mutanaqisah yang lebih kompleks. Oleh karena itu, direkomendasikan kepada PT. Archindo Mitrandha Abadi dan mitra perbankan syariah untuk lebih mengintensifkan program sosialisasi dan edukasi kepada calon konsumen. Peningkatan pemahaman ini penting untuk memastikan bahwa prinsip kerelaan ('an taradhin) dalam akad benar-benar tercapai secara substantif, tidak hanya prosedural, sehingga memperkuat ekosistem pembiayaan perumahan syariah yang adil dan berkelanjutan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Kholid Ansori, S.E., M.M dan Bapak Iswanto, S.E., M.M selaku pembimbing yang telah memberikan arahan dan dukungan dalam penyelesaian penelitiannya. Ucapan terimakasih juga disampaikan kepada Bapak Chandra Budiman, S.T selaku Direktur PT. Archindo Mitrandha Abadi, beserta tim pemasaran dan para konsumen Perumahan Graha Mitrandha Asri 2 yang telah bersedia menjadi informan dan memberikan data yang diperlukan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aziz. (2023). Inovasi dan Teknologi dalam Pengembangan Perumahan Terjangkau. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 85-100.
- Hasan, H. (2022). Analisis Ketimpangan Ekonomi dan Ketersediaan Perumahan. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, 45-59.
- Khairani, H. (2015). *Etika bisnis islam tentang manajemen laba*. Jawa Timur: Pernyataan.
- Kholiq, M. N. (2020). Skema Pembiayaan Independen Perumahan Berbasis Syariah (Studi Kasus Pembiayaan Fiktif PT. Cahaya Mentari Pratama). *Skripsi Universitas Airlangga Surabaya*, 1-20.
- Lestari, S. (2022). Pendekatan Berbasis Komunitas dalam Pembangunan Perumahan. *Jurnal Studi Pembangunan*, 112-125.
- Lubis, S. K. (2021). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mufid, M. (2021). *Pembiayaan Syariah: Prinsip dan Praktik*. Yogyakarta: UGM.
- Nasution, K. F. (2022). Perspektif Hukum Pembebanan Hak Tanggungan Atas Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit Perbankan: Legal Perspective Encumbrance Right Mortgage on Certificate of Ownership Right Flat Units as

Banking Credit Guarantee. *Doktrina: Journal of Law*, 237-267.
[file:///C:/Users/ASUS/Downloads/5.+Khaidir+Nasution,+Ahmad+Fauzi,+Ramlan+\(237-267\).pdf](file:///C:/Users/ASUS/Downloads/5.+Khaidir+Nasution,+Ahmad+Fauzi,+Ramlan+(237-267).pdf).

- Ningrum, A. W. (2023). *PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP TRANSAKSI PERALIHAN (TAKE OVER) KEPEMILIKAN DALAM JUAL BELI RUMAH KREDIT (Studi Kasus Di Perumahan Griya Permata, Karang Indah, Lampung Selatan)*. Lampung: UIN RADEN INTAN LAMPUNG.
- Putri, P. E. (2021). Pengaruh Kebijakan Fiskal dan Kebijakan Moneter Terhadap Kinerja Pasar Modal. *Journal of Public Auditing and Financial Management*, 71-84.
- Sitanggang, Y. (2023). Kebijakan pembiayaan dan pendanaan perumahan di Indonesia: kajian literatur. *JALUR: Journal of Architecture, Landscape & Urban Design*, 11-23.