

Motivation of Ethical Sharia Property Investment for The Millennial and Generation Z

Dianing Sapitri^{1*)}, Oka Widana²⁾

^{1,2} Ekonomi Syariah, ITB Ahmad Dahlan

*Email korespondensi: dianings98@gmail.com

Abstract

Generation Millennials and Gen-Z mostly feel the development economy is Sharia moment now and for the future. Business property in Indonesia is increasing increase with requests for property residential green living. Investment property Sharia ethical is one choice for future business. Objective This research is to analyze motivation investment property Sharia necessary ethics now and in the future, and education understanding Islamic Sharia in support economy people following the teachings of the Qur'an and hadith. The study uses method qualitative descriptive through analysis deep from various relevant literature. Research results show that; 1) Generation Millennials and Gen-Z have already voted for property sharia although not as much non-real investment moment this. 2) Digital literacy and da'wah for education must be broad and creative to add insight and confidence. 3) Profits obtained that is; spared from usury, appropriate with principles Sharia with Islamic ethics, investment sustainable, profitable results competitive, and contributing to welfare and environment public. 4) Challenge more digital innovation lively the application or investment platform property sharia for convenience communication and transactions. A must opportunity supported by regulations government and institutions finances for improvement and development economy sharia globally, for blessings in this world and the hereafter.

Keywords: Investment Sharia Property, Ethical Sharia Property, Motivation Investment Sharia Property, Investment Millennials and Gen-Z

Abstrak

Generasi Milenial dan Gen-Z paling banyak merasakan perkembangan ekonomi syariah saat ini dan untuk masa mendatang. Bisnis properti di Indonesia semakin meningkat dengan permintaan properti residensial *green living*. Investasi properti syariah beretika menjadi salah satu pilihan bisnis masa depan cerah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis motivasi investasi properti syariah beretika yang diperlukan saat ini dan di masa depan, dan edukasi pemahaman syariah Islam dalam mendukung perekonomian umat sesuai dengan ajaran al-Qur'an dan hadis. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui analisa mendalam dari berbagai literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; 1) Generasi millennial dan gen-z sudah memilih properti syariah walaupun tidak sebanyak investasi non riil saat ini. 2) Literasi dan dakwah digital untuk edukasi harus lebih luas dan kreatif untuk menambah wawasan dan keyakinan. 3) Keuntungan yang diperoleh yaitu; terhindar dari riba, sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang beretika Islam, investasi berkelanjutan, imbal hasil kompetitif, dan berkontribusi terhadap kesejahteraan dan lingkungan masyarakat. 4) Tantangan inovasi digital yang lebih semarak berupa aplikasi atau platform investasi properti syariah untuk kemudahan komunikasi dan transaksi. Sebuah peluang yang harus didukung oleh regulasi pemerintah dan lembaga keuangan demi peningkatan dan perkembangan ekonomi syariah secara global, untuk mendapat keberkahan dunia dan akhirat.

Kata Kunci: Investasi Properti Syariah, Properti Syariah Beretika, Motivasi Investasi Properti Syariah, Investasi Millennial dan Gen-Z

Saran sitasi: Sapitri, D., &Widana, O. (2024). Motivation of Ethical Sharia Property Investment for The Millennial and Generation Z. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(02), 1905-1924. Doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v10i2.13354>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v10i2.13354>

1. PENDAHULUAN

Tanah dan rumah dilihat dari nilai sosialnya, bukan hanya sekedar nilai ekonomi secara pribadi. Etika properti adalah dengan memperhatikan penghuninya mendapat hak kenyamanan dan dapat memenuhi kebutuhan hidup seperti; air bersih, tempat pengolahan sampah, dekat dengan pekerjaan, kesehatan, pendidikan, dan akses layanan publik. Kawasan Asia Pasifik mengalami peningkatan investasi properti di tengah terjadinya akuisisi besar-besaran oleh investor global. Pada kuartal I tahun 2024 pertumbuhan investasi properti komersial meningkat 13%. Asia Utara mengalami pertumbuhan paling besar yang dipimpin oleh Jepang karena rakyatnya mendukung untuk membeli asset properti, sedangkan investor asing menginvestasikan pada sektor perkantoran dan investasi modal. Kemudian Korea Selatan yang meningkat pada properti yang disewakan (Realestat.id, 2023).

Pertumbuhan ekonomi Indonesia masih tergolong tinggi, di dukung oleh populasi usia produktif yang besar, iklim politik yang tergolong stabil, pendapatan masyarakat menengah dengan peningkatan permintaan domestik yang cukup tinggi, dan banyaknya investasi asing. Juga Karena pengaruh transformasi digital, regionalisasi perdagangan, dan diversifikasi rantai ekspor. Indonesia juga mengalami pertumbuhan properti yang menjanjikan. Pada tahun 2024, dengan kondisi ekonomi dan geopolitik saat ini potensi ekonomi akan terus tumbuh, tidak terkecuali sektor properti. Namun, pemerintahan yang baru harus tetap mewaspadai tantangan yang mungkin timbul, seperti resesi global, peningkatan suku bunga, dan perubahan kebijakan pemerintah. (Suryanto, 2024) . Tahun 2024 pertumbuhan properti menyesuaikan dinamika pasar yang mengikuti tren baru konsumen millennial dengan adanya *green building* dan *digitalisasi* pemasaran. (Waluyo, Agus, 2024). Hingga tahun 2030, dan diharapkan antara pemerintah, pengembang, dan pembiayaan pihak ketiga (Bank) dapat bersinergi agar rakyat yang berkemampuan rendah juga dapat peluang memiliki rumah tinggal (Cornelis & Hendri Setyadi, 2018). Dalam ekonomi global, modal berjalan dengan cepat melalui jaringan-jaringan keuangan secara *real time*, di tambah dukungan teknologi informasi, menjadikan modal bisa diinvestasikan di banyak jaringan

keuangan, dari satu pilihan ke pilihan lain tanpa henti.Kenyataannya, kapitalisme tidak mampu menjawab berbagai persoalan yang terjadi. Pergerakan dana dalam skala besar (*massive volume of capital flows*) di pasar global memicu timbulnya krisis ekonomi berkepanjangan yang akhirnya menjadi salah satu kegagalan kapitalis, yang hanya berkonsentrasi kekayaan pada segelintir orang saja (Hidayat, Taufik, 2011). Dalam perspektif ekonomi syariah, penyebab utama krisis ekonomi hingga saat ini adalah trinitas seitan yaitu *riba*, *maysir*, dan *gharar*. *Satanik financial* penampakannya sangat jelas pada sistem bunga dalam transaksi keuangan (*interest*), spekulasi mata uang (*fiat money* terutama Dolar), dan *fractional reserve requirement* (persyaratan cadangan wajib sebagai persediaan untuk depasan menarik tabungan/depositonya) (Ahmad Riawan Amin, 2007).

Masa krisis tidak berpengaruh pada sektor properti di Indonesia, situasi ini menjadikan konsumen dan investor lebih kritis memilih investasinya. Mereka tidak terburu-buru dan mempertimbangkan *track record* pengembangnya. Tidak banyak yang menebar investasi properti sebagai ajang spekulasi belaka. Banyak yang masih sangat berhati-hati terhadap investasi, mereka berasumsi akan tertipu karena tidak berani menghadapi risiko (Lo, Benny, 2012). Hingga saat ini minat investasi properti kaum millennial menurut survey Shafiq.id masih kurang dibanding investasi lain walaupun tidak secara signifikan. 95% responden mengaku berencana berinvestasi. Mayoritas produk, investasi yang dipilih meliputi emas batangan (49%), perhiasan emas (42%), saham (42%) dan properti (37%) (Shafiq.id, 2023). Dalam investasi properti, berbagai pertimbangan etis ikut berperan, maka dari itu kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dan etikanya sebagaimana ditentukan oleh aturan Islam wajib ditekankan kepada masyarakat, muslim khususnya (Samsuduha & Herawati, 2023). Kurangnya pemahaman tentang investasi properti dan keuntungannya, menggarisbawahi pentingnya metodologi strategis. Di tengah praktik investasi konvensional yang sering kali melibatkan *riba* (bunga) dan praktik tidak etis lainnya, maka butuh investasi properti syariah yang beretika.

Investasi properti syariah menjadi sebuah pilihan bagi mereka yang ingin menjunjung tinggi prinsip-

prinsip syariah dalam upaya investasi mereka (Sudirman, 2023). Walaupun masih di posisi terendah, membuat literasi investasi properti syariah di kalangan millennial perlu di perluas dan lebih jelas lagi untuk membuka peluang besar terhadap sektor pembiayaan dengan berbagai macam inovasi digital yang *familiar* di era ini. Dalam pembiayaan, bank konvensional juga masih bersaing dengan bank syariah, mereka menawarkan program KPR yang lebih menarik, murah dan mudah. Seperti program pada bank BCA konvensional dalam tulisan (Alexander, Hilda B, 2023), bahwa nasabah yang mengajukan KPR mencapai 55,1% dilakukan oleh generasi millennial yang melihat bahwa properti menjadi instrument investasi yang harus dimiliki sebelum mereka menikah. Sebesar 82% mereka melakukan KPR pembelian, 50% KPR di atas 10 tahun cicilan, dan 85% memilih properti untuk rumah tinggal, 52% membeli langsung ke pengembang dan broker. Sampai saat ini, properti syariah yang tidak menggunakan dana bank <1% dari market size properti nasional. Sehingga masih banyak yang menggunakan pembiayaan konvensional (riba). Dari gambaran tersebut tentunya hal ini tidak sesuai syariat Islam yang mengharamkan riba. Padahal, larangan riba oleh MUI sejak tahun 2004 yang termaktub dalam (MUI, 2004) Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang bunga (*interest/fa'idah*) menyatakan bahwa "Praktik peminjaman yang didasarkan pada sistem bunga dinyatakan sebagai hal yang tidak diperbolehkan secara hukum". Fatwa ini berdasarkan dalil al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275 (Quran Kemenag, 2022),

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ
اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّقِهَا فَلَهُ مَا
سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

“Orang-orang yang terlibat dalam transaksi riba tidak dapat berdiri tegak, mereka seperti orang yang tersandung oleh setan. Hal ini disebabkan karena mereka menganggap bahwa

perdagangan itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan perdagangan dan mengharamkan riba. Barangsiapa yang telah diberi peringatan oleh Tuhannya tentang riba, lalu dia berhenti, maka apa yang telah dia peroleh sebelumnya menjadi hak miliknya, dan urusannya ada di tangan Allah. Tetapi barangsiapa yang kembali melakukan transaksi riba, maka mereka adalah penghuni neraka, mereka akan kekal di dalamnya.”

Investor dengan pemahaman syariah yang komprehensif akan memprioritaskan kepatuhan investasi terhadap prinsip-prinsip Islam. Investasi properti etis berkisar pada prinsip-prinsip syariah yang melarang *riba, gharar, maysir*, dan kegiatan lain yang dianggap haram. Investasi tidak hanya mencakup perolehan keuntungan finansial, tetapi juga mencakup pertimbangan prinsip-prinsip moral dan etika. Faktor ini sangat penting bagi individu atau organisasi yang mencari investasi yang selaras dengan ajaran etika dan agama. Ada kebutuhan yang jelas untuk pilihan investasi yang mematuhi prinsip-prinsip etika syariah, mengingat metodologi investasi dominan yang melibatkan riba dan praktik tidak etis. Investasi properti syariah memiliki prinsip-prinsip etika dan moral yang kuat, tetapi ada pula pandangan bahwa praktek-praktek investasi syariah masih rentan terhadap manipulasi dan penyalahgunaan yang dapat merugikan investor. Sehingga, pilihan utama investor terhadap kepatuhan syariah dalam investasi properti adalah melalui properti syariah yang telah dikategorikan dan diverifikasi oleh lembaga otoritas yang terpercaya dalam hal syariah, seperti Badan Pengawas Keuangan syariah atau Otoritas Jasa Keuangan. Sampai saat ini ekonomi syariah dianggap ganya berlaku bagi muslim saja (Saktika, Gadis, 2022). Kenyataannya, ajaran Islam adalah untuk seluruh alam, untuk seluruh agama demi keselamatan dunia dan akhirat.

Pengaruh yang membuat keraguan konsumen pun masih terjadi, dalam memutuskan untuk memilih properti syariah karena pengetahuan syariah yang kurang mencukupi sehingga tidak dapat meneguhkan keyakinannya. Seperti pendapat yang dilansir dalam artikel rumah.123 yang menjelaskan bahwa, Pembelian properti menggunakan skema syariah

jarang menawarkan pembayaran uang muka (DP) yang rendah untuk mendapatkan kepemilikan rumah atau tanah. Biasanya, untuk melakukan transaksi syariah dengan cepat, diperlukan DP sekitar 30% hingga 50% dari harga properti tersebut. Beberapa pengembang mungkin menawarkan DP sebesar 10% atau pembayaran cicilan selama 24 bulan, namun dengan syarat-syarat yang cukup kompleks, atau ada yang menawarkan DP ringan 10% namun proses serah terima akan memakan waktu lebih lama karena harus menunggu DP lunas terlebih dahulu. Program cicilan ringan seperti itu juga hanya tersedia di sebagian pengembang saja. Oleh karena itu, perlu waspada terhadap potensi penipuan. Selain itu, tenor KPR syariah maksimal hanya 10 tahun, berbeda dengan KPR konvensional yang bisa mencapai 20 tahun (Martha, 2023). Sehingga masih banyak yang menggunakan riba dengan menggunakan bank konvensional. Meskipun terdapat beberapa argumen yang menentang investasi properti syariah dan menjerumuskan pada riba, banyak investor tetap memilih properti syariah sebagai pilihan utama mereka. Sehingga pentingnya mempromosikan kesadaran dan memberikan pendidikan tentang investasi properti syariah yang etis untuk mendorong pengakuan dan kemajuan dalam pendekatan investasi ini (Faisal, 2023).

Pada penelitian sebelumnya (Rosandya & Nurzaman, 2020) menganalisa faktor-faktor yang mempengaruhi minat generasi milenial dalam berinvestasi di reksadana syariah mencakup informasi tentang produk dan pertimbangan ekonomi, namun pada faktor pertimbangan sesuai prinsip syariah dan risiko investasi tidak memiliki pengaruh yang signifikan. Dari penelitian ini tidak ada minat yang didorong oleh pengetahuan syariah masih berorientasi kepada keuntungan semata. Kemudian penelitian (Rahadi & Stevanus, 2020) yang bertujuan untuk mengetahui keputusan generasi milenial dalam berinvestasi sebagai perencanaan masa depan dengan analisis data studi literatur. Hasil penelitian menjelaskan bahwa kaum milenial melakukan investasi beragam, dari pembagian alokasi investasi dimulai dari deposito sebesar 35%, diikuti oleh properti 30%, reksadana 20%, dan saham sebesar 15%. Penelitian menunjukkan minat pada investasi properti cukup banyak namun dalam tulisannya tidak

menjelaskan secara rinci untuk membahas khusus investasi properti syariah. Demikian juga pada penelitian (Akbar, 2024) penelitian hanya menganalisis investasi emas saja yang diambil dari bank syariah. Hasil studi menunjukkan bahwa kendali perilaku yang dirasakan dan sikap terhadap perilaku memengaruhi niat investasi emas pada generasi milenial. Namun, pengetahuan tentang bank-bank Islam dan norma subjektif tidak memiliki pengaruh terhadap niat investasi emas. Jadi, pengetahuan tentang investasi syariah masih sangat minim, demikian pula pengetahuan tentang prinsip-prinsip syariah.

Dari penelitian terdahulu tersebut menggambarkan investasi pada sektor properti syariah belum dibahas secara rinci dalam sebuah artikel jurnal. Sehingga wawasan generasi milenial untuk memahami lebih dalam tentang investasi properti syariah masih sangat kurang. Bahkan pengetahuan syariah dalam bisnis dan investasi masih banyak milenial yang belum memiliki perhatian. Mereka hanya memperhitungkan dalam hal keuntungan masa depan yang dapat menjerumuskan pada spekulasi. Dengan demikian *novelty* dalam tulisan ini adalah pembahasan fokus pada investasi syariah dalam sektor properti dan etika bisnis sesuai Islam, sehingga tulisan ini memiliki tujuan yang bermanfaat yaitu, memberikan motivasi bisnis dan wawasan syariah kepada kaum milenial dan generasi Z untuk mendapat keyakinan memilih investasi pada sektor properti syariah yang beretika Islam. Sehingga investor properti syariah beretika terus tumbuh dan berkembang dengan semakin banyaknya masyarakat yang berusaha memahami aturan-aturan syariah dalam transaksi maupun pembiayaan, dan mematuhiya baik bagi pengembang maupun konsumen untuk investasi pribadi, kepemilikan rumah, atau untuk bisnis yang mendapatkan keberkahan dunia dan akhirat. Pemecahan masalah dalam artikel ini dibatasi dalam tiga rumusan yaitu; (1) Edukasi kepada masyarakat, khususnya generasi milenial dan gen Z, untuk memahami syariah dalam berinvestasi dan pembiayaan dengan etika bisnis Islam. (2) Strategi investor memilih investasi properti yang syariah dan beretika Islam. (3) Motivasi investasi properti syariah beretika bagi generasi milenial. Hal ini dapat melibatkan penelitian, pengembangan, dan

implementasi praktik-praktik investasi yang telah dilakukan. Dengan latar belakang masalah ini, diharapkan bagi pihak terkait untuk mengembangkan strategi dan solusi yang dapat mempromosikan dan mendukung investasi properti syariah tidak hanya menguntungkan secara finansial, tetapi juga beretika sesuai dengan nilai-nilai kemaslahatan yang dijunjung tinggi.

2. METODE PENELITIAN

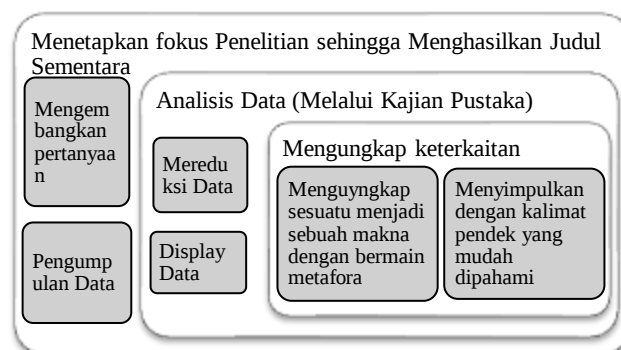
2.1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan metode analisis studi literatur, menganalisis berbagai sumber yang relevan dengan topik investasi properti syariah yang beretika menjadi pilihan utama para investor yang peduli pada kepatuhan syariah. Metode penelitian ini digunakan untuk mendapatkan kajian lebih mendalam dan akurat tentang investasi properti syariah yang beretika bagi masyarakat millenial sebagai pilihan utama investor. Metode kualitatif adalah metode yang tepat untuk menganalisis pandangan Islam dalam hal investasi Syariah (Sugiyono, 2021). Metode kualitatif deskriptif analitik, memungkinkan untuk menjelaskan secara detail terhadap wawasan bisnis properti syariah dan keuntungannya dan dapat memberi solusi yang tepat dalam keputusan investasi properti syariah serta menjelaskan strategi dan etika bisnis sesuai syariah Islam. Pemahaman makna berada pada subyek penelitian yang sama dengan posisi peneliti yang di deskripsikan dari berbagai sudut pandang, dari pendapat orang-orang berpengalaman dalam usaha properti dan etika bisnis syariah. Penyusunan penelitian kualitatif dalam bentuk narasi yang kreatif, mendalam dan menunjukkan ciri-ciri naturalistik otentik.

2.2. Teknik Pengumpulan dan Analisis Data

Penelitian ini yang menjadi instrumen kunci adalah penulis sendiri berdasarkan kajian mendalam beberapa sumber buku dan artikel jurnal juga website. Instrumen kunci harus mampu menghimpun data yang diperlukan, memaknainya, dan sesuai konteks sebenarnya (Yusuf, 2017). Penelitian kualitatif menggunakan situasi sosial (*social situation*) yang terdiri dari; tempat penelitian, informan, dan kegiatan penelitian yang berangkat dari kasus tertentu dalam situasi sosial dan hasil kajiannya dapat di transfer

sebagai pembelajaran (Sugiyono, 2021a). Pada artikel ini, penulis mengumpulkan data dengan dokumen yang merupakan catatan atau penelitian lain tentang investasi properti syariah dan etika bisnis Islam antara lain dari buku karya Fahmi Zam Zam dan Havis Aravik yang berjudul, “Etika Bisnis Islam: Seni Berbisnis Keberkahan”, dan juga buku karya Benny Lo, berjudul, “Strategi Investasi Properti”, dan juga beberapa buku yang lain, website, dan artikel jurnal. Sedangkan untuk analisis data menggunakan model Bogdan dan Biklen, bahwa penelitian kualitatif secara umum bersifat deskriptif, induktif, naratif, dan berlangsung secara kontinu. Oleh karena itu, analisis dimulai sejak awal pengumpulan data dan diantisipasi. Beliau membuat langkah analisis yang tergambar seperti berikut:



Gambar 1. Analisis Data Model Bogdan dan Biklen

2.3. Validitas dan Reliabilitas

Validitas data pada penelitian kualitatif ditentukan pada kebenaran data sesuai realitas yang bersifat jamak, tergantung pada konstruksi mental dan latar belakang yang berbeda tiap individu (Sugiyono, 2021b). Uji keabsahan data artikel ini adalah sesuai gambar berikut,



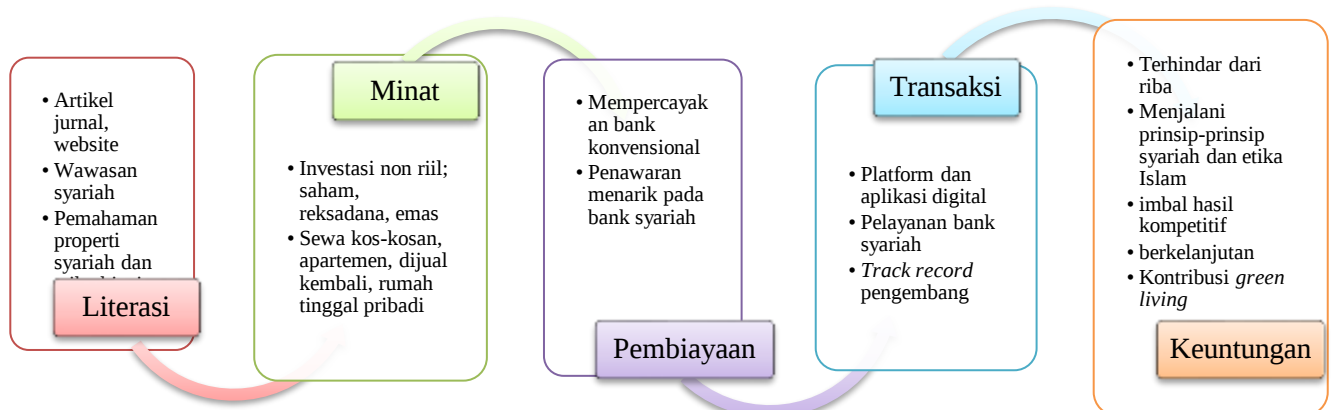
Gambar 2. Validitas dan Reliabilitas

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Hasil penelitian

Penelitian ini menghasilkan temuan yang unik sebagai motivasi yang harus dilakukan kepada generasi milenial dan gen-Z dalam memilih investasi pada sektor properti syariah, terutama untuk perhatian bagi para pengembang properti syariah, lembaga keuangan (bank), dan juga pemerintah. Hasil analisis menunjukkan beberapa poin yaitu: 1) Edukasi sangat dibutuhkan dalam bentuk literasi digital berupa artikel jurnal akademik yang sangat minim penelitiannya, artikel pada website, dan juga media sosial. Cara ini untuk memberikan informasi dan mempublikasikan pemahaman atau wawasan yang lebih luas tentang investasi syariah berdasarkan dalil yang sesuai dengan al-Qur'an dan hadits. Khususnya literasi untuk wawasan properti syariah dan etika bisnis Islam. Literasi ini harus disebarkan untuk membantu generasi milenial membuat keputusan dan keyakinan memilih investasi secara syariah dan menjalankan bisnis yang beretika. 2) Membangkitkan minat. Saat ini, investasi yang banyak dilakukan adalah pada sektor non riil, seperti; investasi pada saham, reksadana, dan emas. Dengan pemahaman syariah untuk investasi sektor properti yang beretika, akan menumbuhkan minat untuk berinvestasi riil, baik untuk rumah tempat tinggal menjadi milik sendiri

karena nilainya dimasa depan akan naik daripada kendaraan atau barang lainnya, atau kos-kosan, apartemen, ruko untuk disewakan yang menghasilkan pendapatan secara kontinyu, atau juga untuk dijual kembali. 3) Dalam pembiayaan masih banyak yang menggunakan bank konvensional karena dinilai memberikan kemudahan, prosesnya cepat, dan memberikan harga promosi agar terkesan murah. Dengan demikian, bank syariah harus berani bersaing memberikan penawaran yang menarik misalnya memberikan harga khusus bagi para konten creator yang aktif dan juga memberi kemudahan dalam penyediaan KPR untuk yang berpendapatan minim. 4) Generasi milenial dan gen-z membutuhkan media digital sebagai alat komunikasi, informasi, dan transaksi, karena generasi Z lebih memilih kegiatan yang mudah dan cepat melalui aplikasi atau platform digital. 5) Berbagai keuntungan yang dapat diperoleh dalam investasi properti syariah seperti; terhindar dari riba, menjalani prinsip-prinsip syariah dan etika bisnis Islam, investasi berkelanjutan, imbal hasil kompetitif, dan berkontribusi terhadap kesejahteraan dan lingkungan masyarakat dengan maraknya hunian hijau (*green living*). Berikut bagan yang dapat digambarkan untuk memahami hasil analisis penelitian,



Gambar 3. Hasil Analisis Investasi Properti Syariah Untuk Generasi Milenial dan Gen-Z

3.2. Pembahasan

3.2.1. Pemahaman Syariah Tentang Investasi, Pembiayaan, dan Etika Bisnis

3.2.1.1. Investasi Syariah

Bagian Asy-syar perspektif Ar-Raghib Al-Ashfahani, dalam *mufradat* Al-Qur'an berarti arah jalan yang jelas, merupakan jalan Tuhan yang suci,

sesuai ayat Al-Qur'an surat al-Jatsiyah ayat 18, *ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ*, Artinya, “Dan Kami memerintahkanmu (Nabi Muhammad) untuk mengikuti tatacara agama ini. Maka, patuhi tatacara itu dan janganlah engkau ikuti keinginan hawa nafsu orang-orang yang tidak memiliki pengetahuan.” Sebagai muslim harus

memahami bahwa al-Qur'an memiliki hikmah hukum-hukum dalam segala hal termasuk harta, perdagangan dan bisnis, selain ibadah yang wajib. Sehingga makna maksud-maksud syariat adalah hukum-hukum yang wajib direalisasikan dalam kehidupan sehari-hari yang terbagi menjadi tiga tingkat yaitu; (1) *Adh-dharuriyyat* (kebutuhan primer). (2) *Al-hajiyyat* (kebutuhan sekunder). (3) *At-tahsiniiyyat* (kebutuhan tersier) bertujuan untuk keadilan dan kemanfaatan bagi ummat manusia (Al-Qardhawi, Yusuf, 2007).

Dalam fikih ekonomi dan keuangan kontemporer terdapat kaidah yang menyatakan, "*al yaqinu la yuzalu bi ak syak*" yaitu keraguan tidak dapat membatalkan keyakinan (Mufid, Mohammad, 2019). Hierarki derajat pengetahuan akan keyakinan seseorang dapat di klasifikasikan sebagai berikut,



Gambar 4. Hierarki Derajat Pengetahuan Manusia

Maksudnya adalah perkara yang diyakini sudah terjadi tidak bisa hilang kecuali dengan bukti yang kuat (yaqin). Keraguan yang tidak pasti, tidak dapat menghapus hukum yang sudah pasti. Jika terjadi pertentangan antara keraguan dan keyakinan, maka tentu keyakinan tidak dapat dikalahkan oleh keraguan. Dasar kaidah ini adalah al-Qur'an surat Yunus ayat 36, وَمَا يَنْبَغُ أَكْثَرُهُمْ إِلَّا ظَنًّا إِنَّ الظَّنَّ لَا يُغْنِي مِنَ الْحَقِّ شَيْئًا إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ بِمَا يَفْعَلُونَ. Artinya, "Kebanyakan mereka hanya mengikuti dugaan. Sesungguhnya dugaan itu tidak sedikit pun berguna menyangkut (perolehan) kebenaran. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang mereka lakukan."

Jika ada keraguan yang muncul dan memengaruhi keyakinan sebelumnya, hal itu tidak akan menggoyahkan keyakinan yang telah ada, kecuali jika ada bukti yang valid menunjukkan bahwa keyakinan tersebut tidak sesuai dengan kenyataan. Dalam syariah Islam, istilah investasi adalah *mudharabah* yaitu pemberian dana kepada pengusaha

dengan berbagi keuntungan. Namun, saat ini investasi tidak hanya dalam bentuk pendanaan uang saja. Ada investasi pengadaan mesin-mesin produksi (*Business fixed investment*), investasi properti (*resident investment*) untuk rumah tinggal, kantor, atau tempat usaha, dan investasi persediaan barang produksi (*inventory investment*) (Ananda et al., 2023). Rumah tinggal termasuk kebutuhan *adh-dharuriyyat*, sehingga manusia berusaha dapat memenuhi kebutuhan tersebut dengan berbagai cara kepemilikan. Bagi yang memiliki dana terbatas kepemilikan rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan perantara bank sebagai pihak ketiga, atau kredit langsung kepada pengembang properti.

Islam menganjurkan berinvestasi yang Allah katakana dalam al-Qur'an surat al-Hasyr ayat 18, يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ, "Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap individu memperhatikan amal perbuatannya untuk masa depan (akhirat). Bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah Maha Mengawasi terhadap segala perbuatan yang kalian lakukan." Ayat ini menunjukkan pentingnya berinvestasi agar harta tidak hanya dimiliki segolongan orang saja. Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282, menunjukkan bahwa Allah tidak membenci hambanya memiliki harta (investasi), dalam al-Qur'an surat Annisa ayat 9, menyiratkan akan pentingnya kejujuran dan Amanah dalam bertransaksi ekonomi, dan al-Qur'an surat Yusuf ayat 46-49, memberikan hikmah bahwa harus bijak dalam mengelola harta dan memperhatikan manajemen risiko. Dalil yang digunakan DSN-MUI dengan fatwanya nomor 07/DSN-MUI/2000, mengikuti kaidah hukum fikih bahwa, investasi diperbolehkan dalam Islam karena merupakan aktifitas ekonomi, kecuali ada dalil yang mengharamkannya (Asep M. Saepul Islam, 2023). Agar dapat menjalankan prinsip-prinsip syariah, dapat dilihat melalui *screening* syariah seperti bisnis apa yang akan di jalani, perhatikan proses dan produknya. Kemudian memperhitungkan asset yang dimiliki, baik pendapatan (halal/tidak) maupun hutang (riba/tidak). Dan perhatikan akadnya. Akad transaksi yang ada dalam syariah adalah; ijarah (sewa), wakalah (transaksi yang diwakilkan), kafalah (jaminan risiko). Kombinasi akad sesuai kebutuhan zaman merupakan bagian dari evolusi akad syariah (Pardiansyah, 2017).

Menurut Yusuf al-Qardhawi, segala jenis akad transaksi ekonomi kontemporer adalah *mubah* (boleh), kecuali ada dalil yang melarangnya. Demikian juga kaidah ini digunakan oleh DSN-MUI untuk Sebagian besar fatwanya, kecuali lima fatwa yang tidak menggunakan kaidah ini, yaitu tentang hutang piutang (*qard*), safe deposit box (SDB), jual beli mata uang (*sharf*), pembiayaan ulang (*refinance*), dan tentang penjaminan pengembalian modal *mudarahah*. DSN-MUI mengeluarkan fatwa sesuai dengan persoalan yang terjadi sehingga relevan dengan kebutuhan zaman, pengembangan muamalah, dan inovasi produk akad yang kompetitif dan lebih *marketable* di dunia perbankan syariah, agar tidak menyimpang dari fikih syariah yang benar. Investasi property syariah memiliki karakteristik berbeda dengan konvensional. Investasi property syariah memiliki kompleksitas hukum (*legal complexity*), asset yang tidak dapat bergerak (*immobility*), bersifat lokal, beragam (*heterogeneity*), bersifat langka (*scarcity*), dapat bertahan lama (*durability*), dan tidak dapat dibagi (*indivisibility*).

DSN-MUI juga menggunakan kaidah cabang dari *qawaid far'iyah* dari kaidah pokok *al ibrah fi al 'uqud bi al maqashid w al ma'ani la bi al alfaz wa al mabani* yaitu, yang diperhitungkan dalam transaksi adalah tujuan dan maknanya, bukan ungkapan dan bentuknya. Demikian juga pendapat (Tarmizi, Erwandi, 2023) dalam bukunya "*Metode Ijtihad Muamalat Kontemporer*", yang menjelaskan kaidah "Hukum asal dalam muamalat adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya." Beliau menjelaskan kaidah ini digunakan para ulama dunia kontemporer dalam Lembaga fikih internasional di bawah OKI dalam muktamar ke- VII di Jeddah, pada tanggal 9-14 Mei 1992M, kerajaan Arab Saudi, memutuskan bolehnya saham di pasar uang dengan menggunakan kaidah tersebut sebagai landasan hukum. Dan juga

dalam *Mikyar "Bithaqat al hasm dan Bithaqat al I'timan*, majelis Syariah AAQIFI, yang membolehkan kartu ATM berdasarkan kaidah tersebut, dan fatwa-fatwa lain di Arab Saudi.

3.2.2. Pembiayaan Syariah

Sejak tahun 2020 lalu, fenomena halal boom sudah terjadi. Bagi seorang muslim, transaksi syariah semestinya menjadi perhatian yang serius karena muslim yang peduli pada kepatuhan syariah, harus melihat metode atau sistem kredit yang ditawarkan. Sedangkan bagi yang memiliki dana tidak terbatas, dapat melakukan transaksi langsung secara cash. Namun, transaksi-transaksi ini harus ada akad yang digunakan secara jelas dan tidak menyalahi aturan syariah agar tidak ada pihak di rugikan atau tidak ada kezaliman. Dalam buku (Mufid, Muhammad, 2019) yang berjudul, "*Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer*", akad yang sesuai untuk transaksi properti syariah dan dijalankan oleh *developer* dan juga pihak ketiga (bank) sesuai kaidah akad *muawadhat*, yaitu: (1) Akad *murabahah*, dimana pembeli mengajukan akad *murabahah* kepada bank memberitahukan harganya kemudian pembeli membayar lebih sebagai keuntungan bagi bank, hal ini berlaku juga untuk akad *murabahah* kepada pengembang. (2) Akad *istishna'*, adalah pembelian barang dengan memesan sesuai spesifikasi yang disepakati bersama (*indent*). (3) Akad *salam*, pemesanan barang yang sudah dibayar di muka, pihak penjual dan pembeli sepakat pemesanan dan waktu penyerahannya telah ditentukan. Model transaksi sama dengan *istishna'*, namun akad *salam* pembayaran dilakukan lunas di awal, baik secara cash ataupun pengajuan kredit ke bank syariah. Berikut contoh perhitungan pembiayaan pada bank syariah dan pengembang,

Tabel. 1 Contoh Perhitungan Akad Syariah Kaidah Akad Muawadhat

Akad/ Perhitungan	Murabahah	Istishna'	Salam
	Pada Bank Syariah:		
Harga Rumah	Rp 300.000.000	Rp 300.000.000	Rp 300.000.000
Memiliki uang muka	Rp 90.000.000	Rp.90.000.000 diberikan kepada penjual	0
Lama angsuran	5 tahun	2 tahun	5 tahun
Margin keuntungan bank	Rp 63.000.000/5th	20% pengajuan kredit (42jt)	20% harga rumah (60jt)

Akad/ Perhitungan	Murabahah	Istishna'	Salam
Hutang bank	Rp 273.000.000 Dibayarkan setiap bulannya tetap @Rp 4.550.000; selama 5 tahun	Rp 252.000.000 Dibayarkan sesuai progress pembangunan, atau dibayarkan langsung oleh bank kepada penjual di awal. Pembeli mencicil ke bank selama waktu yang diajukan.	Rp 360.000.000 Dibayarkan diawal melalui bank kepada penjual
Proses: Ada BI <i>checking</i> , dokumen rumah yang akan di beli, ada asuransi syariah, pihak yang terlibat adalah pembeli, penjual, dan bank beserta notaris. Kesepakatan untuk menghindari segala risiko. Lama dan besar angsuran sesuai uang muka yang dimiliki atau sesuai assessment dari bank dari <i>track record</i> pembeli.			
	Pada Developer		
Harga Rumah	Rp 300.000.000	Rp 300.000.000	Rp 300.000.000
Margin penjual	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000	Rp 60.000.000
Lama angsuran	2 tahun atau sesuai kesepakatan	2tahun masa pengerjaan rumah	3 tahun
Uang muka	Rp 90.000.000 (30%)	Rp 50.000.000	0
Yang dibayarkan kepada pengembang	Rp 270.000.000	Rp 310.000.000 Dibayarkan bertahap sesuai progress pembangunan, sampai rumah selesai	Rp 360.000.000 Dibayar cash di awal
Proses: Tidak ada BI <i>checking</i> , dokumen/identitas pembeli, tidak ada asuransi syariah, pihak yang terlibat adalah pembeli dan penjual beserta notaris. Kesepakatan harga dan tenor pembayaran berdasarkan hasil diskusi antara penjual dan pembeli, dibangun atas dasar kepercayaan dan untuk kemaslahatan bersama			

Sistem pembiayaan Syariah berbeda antara yang berlaku pada bank Syariah, bank konvensional, dan pengembang langsung. Syarat pengajuan KPR konsep syariah kepada pengembang langsung tidak perlu BI *checking*. Namun jika menggunakan pihak ketiga (bank syariah) tetap harus melengkapi persyaratan

yang berlaku. Pengembang properti syariah yang sistemnya tanpa riba dan sita akan lebih mudah dan cepat, tetapi juga memiliki proses dan aturan sama dengan bank syariah dan bank konvensional. Berikut skema pembiayaan yang berlaku pada transaksi properti,



Gambar 5. Skema Pembayaran Properti

Kebutuhan akan akses tempat tinggal yang layak dan terjangkau dengan pilihan cara kepemilikan yang terbatas bagi umat Islam, menjadikan proses bisnis properti syariah tanpa bank memiliki peminat yang banyak. Selain itu, kemudahan untuk menjadi konsumen dalam transaksi ini juga menjadi

keunggulan bagi bisnis ini. Dalam implementasi pembiayaan rumah dengan akad syariah, developer tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda dan sita, jaminan berupa sertifikat rumah tersebut (Muhammad Rizki Hidayah, Kholil Nawawi, n.d.). Pembayaran harga pembiayaan pada bank

syariah ditentukan berlaku tetap setelah akad dan pembayaran DP (*Down Payment*) dengan jangka waktu jelas.

3.2.3. Pemahaman Etika Bisnis Islam

Kehidupan kita tidak luput dari kebutuhan akan ekonomi yang diharapkan terus meningkat, sehingga banyak muslimin yang mampu memberikan zakat, infak, dan sedekah sebagai bentuk ibadah kepada Allah dan kepedulian terhadap sesama manusia. Sehingga manusia berusaha untuk melakukan berbagai jenis usaha atau yang kita kenal dengan bisnis. Dalam berbisnis, diperlukan adanya etika, yang dalam Islam bertujuan untuk menghindari segala bentuk kecurangan atau kedzaliman. Ada beberapa kaidah yang akan dibahas dalam tulisan ini dengan merujuk kepada buku (Zam & Aravik, 2020) yang berjudul “*Etika Bisnis Islam Seni Berbisnis Keberkahan*.”

3.2.3.1. Konsep dasar etika bisnis Islam

Pengertian etika bisnis adalah sebuah aturan berupa norma dan prinsip-prinsip yang berlaku umum dengan tujuan, memberi keamanan dalam berbisnis (transaksi jual-beli) dan di dalamnya mencakup aspek hukum, kepemilikan, pengelolaan, dan pendistribusian harta. Selain itu menjaga nilai-nilai manusiawi dan tidak mengorbankan hidup orang lain, karena bisnis tidak hanya mementingkan profit, tetapi juga sebuah pedoman dalam membuat keputusan dan bertransaksi atau bekerjasama dengan mengenal manusia lain secara etis, mampu menghadapi persaingan bisnis yang semakin ketat dengan sikap profesional, mengedepankan moralitas daripada legalitas dan profitabilitas belaka. Konsep larangan riba, *maysir*, *gharar*, *ihtikar*, dan *ba’I najasy*”, untuk menghindari ketidakadilan, kedzaliman, kerugian karena permintaan palsu saat transaksi dan mencegah sifat malas bekerja karena hanya mengharapakan harapan atau berspekulasi.

Syariah Islam bertujuan untuk keselamatan dan kebahagiaan hidup di dunia dan akhirat, Dalam masalah ekonomi, Islam menuntun untuk melakukan transaksi dengan tanggung jawab dan bekerjasama dengan solidaritas sebagai muslim untuk menghadapi dinamika perkembangan ekonomi. Etika bisnis Islam berbasis pada aturan illahiah yang bertujuan untuk beribadah mengingat Allah dan memberikan *maslahat*

untuk orang lain dan menjauhi perbuatan yang merugikan dengan tindakan dzalim. Prinsip dasar bisnis Islam adalah *permissibility of things*, yaitu sesuai kaidah yang digunakan dalam ekonomi bahwa segala *muamalah* diperbolehkan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Para semua pelaku bisnis, konsumen, dan karyawan diharapkan memiliki kesadaran akan etika dan moral, karena dalam bisnis Islam, nilai-nilai seperti kepercayaan, kejujuran, keadilan, dan solidaritas sangat dihargai.. Di kuatkan oleh penelitian (Chanifah, 2021), etika mengembalikan manusia untuk mewujudkan kebahagiaan.

Seorang pebisnis syariah harus memiliki sebuah konsep tentang etika yaitu: (1) Memiliki pemahaman tentang halal dan haram, memahami fakta-fakta (*tahqiqul manath*) terhadap praktik bisnis yang baik, juga memahami dasar-dasar hukum (*tahqiqul hukmi*). (2) Berpijak kepada nilai-nilai rohaniyah sebagai khalifah di bumi. (2) Praktik bisnis sesuai syariah yang benar. (3) Orientasikan untuk beribadah kepada Allah SWT. (4) Memegang teguh etika dan moral yang mencakup akhlak mulia (*husnul khuluq*).

3.2.3.2. Etika Bekerja

Ajaran Islam sangat mendorong *entrepreneurship*, yang semestinya menjadi bagian dari hidup manusia. Firman Allah SWT dalam al-Qur’an surat al-Taubah ayat 105 (Quran Kemenag, 2022)

وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ
اِلٰى عِلْمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ

“Katakanlah (Nabi Muhammad), "Lakukanlah pekerjaanmu! Allah, Rasul-Nya, dan orang-orang mukmin akan menyaksikan perbuatanmu. Kemudian, kamu akan dikembalikan kepada Yang Mengetahui yang gaib dan yang nyata. Dan Dia akan memberitahukan kepadamu apa yang telah kamu kerjakan.”

Banyaknya ayat al-Qur’an yang menekankan manusia untuk bekerja (*al-amal*), sehingga Islam dianggap sebagai “ideologi praktis dan praktis ideologi” dan disebut juga “agama aksi” sehingga bekerja dalam Islam berkaitan dengan iman. Perbuatan yang tidak disertai iman, tidak memiliki arti

di sisi-Nya, “Segala amal yang mereka lakukan Kami perlihatkan kepada mereka, dan Kami jadikan amal tersebut (seperti) debu yang beterbangan.” (Surah Al-Furqan: 23). Mempersiapkan masa depan dalam berbisnis merupakan etika pertama yang di gariskan al-Qur’an, sehingga investor tidak hanya mengejar keuntungan sementara yang akan habis di dunia. Etos kerja yang mendukung pertumbuhan ekonomi suatu negara, bukan saja kekayaan alam yang dimilikinya. Seperti negara Afrika dan juga Indonesia memiliki sumber daya alam berlimpah namun, kehidupan rakyatnya masih banyak kemiskinan dan pengangguran, namun berbeda dengan Jepang atau Singapura misalnya, tidak memiliki sumber kekayaan alam tetapi memiliki etos kerja yang tinggi sehingga menjadi negara yang maju.

Beberapa etika normative seorang muslim yang berlaku dalam bekerja yaitu; (1) *Ash-Sholah*, Peterman yang dilakukan harus baik dan bermanfaat bagi diri dan juga orang lain. (2) *Itqan* dan *ihkam*, memiliki kesungguhan dan kemantapan dalam bekerja, terselesaikan dengan baik dan tuntas serta bijak. (3) *Ihsan*, pekerjaan dilakukan dengan optimal penuh persiapan (manajemen) dan optimal pelaksanaannya sehingga menghasilkan yang terbaik. (4) *Mujahadah*, mampu mengerahkan segenap potensi dengan ucapan dan perbuatan, bekerja keras dan sungguh-sungguh. (5) *Ta’awun*, merupakan asas dalam kehidupan ekonomi Islam. Sikap saling tolong-menolong gotong-royong. Dalam pekerjaan dengan keahlian yang berbeda harus dapat bekerjasama untuk mencapai tujuan dan hasil bersama. Islam sangat menghargai pekerjaan apapun, orang yang bekerja dan mendonasikan kemampuannya pada sesuatu yang bermanfaat laksana prajurit yang sedang *jihad fi sabilillah*.

3.2.3.3. Etika Konsumen dan Konsumsi

Konsumen dalam Islam tidak perorangan saja. Undang-undang nomor 8, tahun 1999, pasal 1 tentang perlindungan konsumen. Pengertian konsumen adalah setiap orang yang menggunakan barang/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan pribadi, keluarga, atau orang lain dimanfaatkan sendiri. Konsumen muslim adalah individu atau entitas yang menggunakan produk dengan mematuhi syariah Islam. Mereka mencakup semua pengguna barang/jasa, baik yang digunakan hingga habis,

dipakai sebagai alat untuk produksi lebih lanjut, maupun dijual kembali. Dalam Islam, bukan hanya konsumen yang harus berhati-hati, namun kedua belah pihak harus memiliki kehati-hatian sebagai prinsip dari keseimbangan. Islam memberikan pedoman bagi konsumen agar mendapat kemudahan dan manfaat dalam hidup. Hidup sederhana dengan mengkonsumsi barang sesuai kebutuhan merupakan cermin hidup hemat. Bukan berarti tidak mampu atau miskin, tetapi mampu menahan hawa nafsu dan mampu mengelola harta yang dimiliki. Sesuai teladan Nabi Muhammad SAW, dalam Riwayat HR. Bukhari/198 dan Muslim/325, dari Anas bin Malik *radhiyallahu ‘anh*, beliau mengatakan, *كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَتَوَضَّأُ بِالْمُدِّ، وَيَغْتَسِلُ بِالصَّاعِ، إِلَى خَمْسَةِ أَمْدَادٍ*, *Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam berwudhu dengan satu mud (air) dan mandi dengan satu sha’ sampai lima mud (air)*”. Dalam transaksi tidak berlebihan dalam menawarkan barang karena harga berhubungan dengan manfaat dan kualitas, sehingga membuang waktu untuk menawarkan yang tidak realistis. Begitupun dalam penawaran yang cukup lama dapat merugikan penjual karena tentunya ada orang lain yang lebih membutuhkannya. Berlaku juga untuk penjual, tidak menawarkan harga lebih rendah saat pembeli menawar kepada penjual lain. Pendapat pakar ekonomi Islam, Metwally menyatakan perbedaan konsumen konvensional dan syariah yang dalam tabel berikut:



Gambar 6. Perbedaan Konsumen Konvensional dan Konsumen Syariah

3.2.3.4. Etika Pedagang

Rasulullah SAW, sangat mengutamakan adab dan etika dalam berdagang yang merupakan strategi dalam berdagang sesuai prinsip-prinsip syariah. Pedagang harus memiliki kejujuran (transparansi) atas apa yang diperdagangkan, hal ini perilaku utama yang harus dimiliki pedagang untuk membangun kepercayaan pembeli sehingga terjalin hubungan silaturahmi dan saling hormat-menghormati. Pelayanan yang diberikan tidak memilah hanya kepada yang terlihat kaya saja, karena penampilan tidak menjamin rezeki akan datang melalui orang tersebut. Perlakukan semua konsumen sama dan menghargai segala pertanyaan dengan jawaban yang ramah dan jelas sesuai kualifikasi barang yang dijual baik kualitas, bahan, daya tahan, cara penggunaan, dan sebagainya. Pedagang tidak hanya fokus pada keuntungan semata sehingga menawarkan dengan harga yang cukup tinggi bahkan menggunakan sumpah dan wajib menepati janji terhadap pemesanan yang menunggu proses pengadaan barang dengan waktu yang telah disepakati bersama. Dengan menjalankan etika bisnis Islam dan sesuai prinsip-prinsip syariah mampu membangun kerjasama yang baik dan halal antara pedagang dan pembeli di masa yang akan datang.

Islam menekankan keseimbangan antara nilai-nilai liberal dan egaliter, serta antara usaha dan keadilan distributif. Persaingan bisnis pasti terjadi dalam dunia usaha. Menurut Islam, persaingan bisnis yang sehat adalah berkompetisi dengan memberikan yang terbaik, bukan untuk menghancurkan pesaing, memberikan pelayanan prima, menghindari korupsi, tidak mengelabui produk, menjaga kejujuran terhadap kualitas produk, serta tidak memberikan keistimewaan, bahan baku, atau pengurangan pajak secara khusus kepada pihak tertentu, dan sebagainya. Produk yang dipersaingkan seharusnya halal, tidak menggunakan strategi menurunkan harga untuk menjatuhkan pesaing, tempat usaha yang halal, dan pelayanan yang diberikan tidak mengandung unsur maksiat.

3.2.3.5. Etika pemasaran

Pemasaran dalam Islam merupakan bagian dari ekonomi yang diilhami oleh prinsip-prinsip Ilahi yang realistis, humanis, dan seimbang. Ini mencerminkan

karakteristik *rabbaniyyah* (ilahi), *akhlaqiyyah* (moral), *waqi'iyah* (realistis), dan *al-isnasniyyah* (berlandaskan prinsip kepemilikan). Inilah yang membedakan sistem ekonomi Islam dengan sistem konvensional. Pemasaran syariah melibatkan etika moral dan akhlak, yang mencakup; produk, harga, distribusi, dan promosi. Kehalalan produk harus diiringi dengan kebaikan (*thayyib*), berasal dari modal dan bahan yang terbaik sehingga menguntungkan dan bermanfaat bagi konsumen yang membutuhkannya, juga dapat bernilai lebih tinggi melalui penawaran harga yang sesuai dengan kualitasnya. Dengan demikian harga mencerminkan biaya produksi. Harga yang ditawarkan sesuai dengan daya beli masyarakat, relevan secara ekonomi dan sosial sehingga mampu memuaskan kebutuhan masyarakat. Dengan daya beli masyarakat yang tinggi, distribusi harus mampu menjamin integritas barang dan dengan permintaan yang terus bertambah maka distribusi harus dilakukan dengan cepat, tepat waktu, dan aman. Pelayanan distribusi mampu menarik konsumen melalui informasi yang jujur, hal ini dapat menjadi sarana memperkenalkan produk. Informasi yang lengkap juga harus dilakukan dalam layanan informasi untuk menjelaskan cara penggunaan dan kualitasnya.

3.3. Strategi Investor Memilih Investasi Properti Syariah Beretika

3.3.1. Strategi Investasi Properti Syariah

Properti syariah adalah jenis properti yang semua model transaksinya dilakukan sesuai syariah dan aturan di dalam agama Islam. Investor yang dimaksud dalam tulisan ini adalah orang yang memiliki pandangan terhadap masa depan harta yang dimilikinya, baik perorangan maupun pengusaha dan berorientasi kepada pengelolaan harta dengan menginvestasikannya pada sektor properti seperti; rumah, ruko, atau gedung kantor, baik untuk tempat tinggal maupun untuk usaha disewakan atau di jual kembali. Seperti pendapat maestro property Ir. Ciputra mengatakan (Lo, Benny, 2012),

“Mengambil langkah dalam industri properti bisa dibandingkan dengan mengikuti perlombaan lintas alam. Ini berarti setiap pengembang perlu memiliki ketahanan yang kuat, daya tahan yang tinggi, serta kemampuan melihat masa depan dengan visi yang jelas.”

Dalam buku (Lo, Benny 2012) berjudul “*Jangan Beli Properti Sebelum Baca Buku Ini*”. Memberikan wawasan pemahaman strategi investasi atau bisnis properti secara umum. Beliau menjelaskan investasi properti dari berbagai sudut pandang sebagai berikut,

3.3.1.1. Konsumen

Pangsa pasar terbesar dalam industri properti adalah konsumen. Mereka tidak hanya membeli properti sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat usaha (contohnya, ruko) atau kantor. Di Indonesia, konsumen properti banyak yang masih bergantung pada bank untuk mendapatkan kredit pemilikan rumah. Semakin tingginya suku bunga KPR membuat konsumen berhati-hati untuk mengantisipasi gagal bayar kepada bank. Sehingga dari pihak bankpun memberlakukan *assessment* yang serius, dan melakukan kerjasama dengan pihak pengembang untuk mngantisipasi gagal bayar. Pihak bank membuat memorandum of understanding (MOU) atau kesepakatan bersama. Pada bank syariah, jika terjadi gagal bayar maka properti akan di lelang kepada orang lain oleh bank untuk menutupi kekurangan bayar tersebut.

3.3.1.2. Pengembang

Ekspansi dan pengembangan usaha, pengembang cukup berhati-hati. Membuat evaluasi business plan, disusun Kembali sesuai kondisi terkini. Bagi pengembang yang mengalami krisis pembiayaan, dapat dilakukan perlambatan pembangunan dan memperpanjang masa pembangunan. Dengan berhenti, akan mengakibatkan hilangnya kepercayaan dari konsumen, kontraktor, pemasok bahan material, lembaga keuangan, dan perbankan.

3.3.1.3. Investor

Investasi Investasi properti tidak membutuhkan pengetahuan yang kompleks seperti jenis investasi lainnya. Menghimpun investasi dalam bidang properti dengan harga yang terjangkau dan menjauhi keserakahan bagi investor individu yang memiliki kepemilikan dalam properti seperti rumah, tanah kosong, toko, atau toko kecil di pusat perbelanjaan. Panduan investasi menekankan faktor-faktor yang

tetap relevan dalam properti, termasuk lokasi yang strategis, harga yang terjangkau, proyek yang telah selesai, memilih pengembang yang terpercaya dan berkualitas, bebas dari masalah hukum, dan bebas dari risiko banjir.

3.3.1.4. Pemerintah

Pemerintah, sebagai regulator, menciptakan kebijakan yang bijaksana sebagai insentif untuk mendorong pembangunan rumah subsidi seperti rusunami, dilengkapi dengan berbagai fasilitas dan infrastruktur yang dibutuhkan. Dan juga menjaga stabilitas moneter khususnya tingkat suku bunga, dalam bank syariah telah memberlakukan tingkat suku bunga tetap.

Modal sangat dibutuhkan dalam berinvestasi. Promosi salah satu biaya yang paking sering digunakan untuk pemasaran. Promosi yang paling efektif adalah melalui media digital yang memerlukan pengetahuan khusus. Mulai menentukan jenis properti yang cocok agar tidak salah pilih lokasi sehingga merugikan. Sebelum menentukan pilihan, baik melakukan survei secara langsung ke lokasi yang diinginkan, kemudian membandingkan harga perumahan lain. Dan umumnya harga perumahan Syariah masih terjangkau. Berbagai alasan memilih investasi properti bagi para investor adalah: (1) Harga yang selalu naik. (2) Pembayaran bertahap, melakukan DP saja dan kekurangannya dapat mengajukan pembiayaan melalui lembaga keuangan (bank). (3) Kontrol sepenuhnya ditangan investor yang dapat menaikkan atau menurunkan harga saat keadaan tertentu. (4) Harga sama atau dibawah NJOP. (5) Harga akan bertambah dengan modal renovasi. (6) Memperoleh uang dengan menyewakan atau sebagai penjamin pinjaman di bank. (7) Memiliki keuntungan *capital gain* dan *cash flow*. (8) Hemat waktu. (9) Sarana teraman mengumpulkan asset. Kemudian Benny Lo juga menjelaskan, pemilihan lokasi selalu menjadi keunggulan kompetitif yang tidak mungkin di duplikasi. Berikut kriteria lokasi yang harus diperhatikan sebagai faktor pendukung dari lokasi yang dapat mempengaruhi harga pasar,

Tabel 2. Pemilihan Lokasi

Jenis Properti	Lokasi	Pertimbangan Alternatif
Tanah	- Berlokasi dekat dengan akses jalan raya atau tol - Memiliki kontur tanah yang optimal	- Menjanjikan potensi yang positif untuk masa mendatang

Jenis Properti	Lokasi	Pertimbangan Alternatif
	- Terletak di kawasan yang ditetapkan untuk perumahan atau komersial - Tidak jauh dari fasilitas sosial seperti sekolah, rumah sakit, tempat ibadah, taman bermain, dan lain sebagainya	- Terletak di lingkungan yang aman, tenang, tidak ramai, dan bebas dari konflik serta bencana
Rumah	- Kemudahan akses ke jalan dan transportasi - Pengaturan untuk pengembangan kawasan perumahan - Lokasi yang terletak di pusat kota - Kedekatan dengan daerah bisnis	- Berlokasi di daerah yang aman, tidak bising, dan terhindar dari risiko bencana
Apartemen/Rumah susun	- Dekat dengan perkantoran/usaha, pusat Pendidikan tinggi - Peruntukan daerah hunian dan ruko	- Terletak di daerah yang sudah berkembang dengan baik, dilengkapi dengan infrastruktur jalan yang memadai - Memiliki area parkir yang luas
Komplek Perkantoran	- Dekat dengan perkantoran pemerintah - Peruntukan bagi daerah niaga	Tersedia parkir yang luas
Pusat Perbelanjaan/mall, plaza	- Dekat dengan area bisnis/ niaga dan pemukiman penduduk - Akses transportasi mudah - Berdekatan dengan ruko, apartemen, ada sekolah, dan fasos	Lokasi padat penduduk dan memiliki daya beli tinggi

Selanjutnya, memastikan bahwa properti tersebut telah memiliki izin kepemilikan tanah dan izin pembangunan, untuk mengetahui legalitasnya dan menghindari sengketa tanah yang mengakibatkan pencabutan izin pembangunan. Dalam Syariah Islam transaksi harus bebas dari gharar yakni, barang yang tidak jelas atau belum ada contoh satu rumah sebagai pembuktian adanya proyek properti, yang biasa terjadi pada pembelian *indent (istishna')* atau dengan akad salam, yang belum terlihat wujud rumah yang dibeli. Dengan demikian, sangat perlu mengetahui track record dari pengembangnya. Karena permintaan rumah syariah yang semakin meningkat di Indonesia, sehingga penipuanpun berpotensi meningkat dengan membawa nama syariah, namun tidak memiliki etika bisnis secara syariah.

3.3.2. Investasi Properti Syariah Beretika

Spekulasi dan ketidakjelasan bertentangan dengan prinsip syariah karena tidak sesuai dengan ajaran Islam tentang investasi yang etis. Berikut perbedaan investasi konvensional dan syariah. Namun demikian, tidak hanya berfokus pada sekedar menjalani prinsip-prinsip syariah dalam investasi dan bisnis. Tetapi harus memiliki etika yang kuat menjalani akhlakul karimah. Seperti yang dilakukan PT. Noor Eeman Nusantara, dalam penelitian (Arif &

Harahap, 2023) yang dilakukan PT. Noor Eeman Nusantara tidak hanya menerapkan transaksi yang menguntungkan sesuai prinsip-prinsip syariah saja, tetapi juga, menitikberatkan pada praktik-praktik etika bisnis Islam yang telah diterapkan dengan cermat. Perusahaan ini mengikuti prinsip-prinsip yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Hadis, dengan adanya kegiatan mengaji dan shalat tepat waktu. Kemudian pemberian upah juga tepat waktu bagi para karyawannya. Kemampuan *customer service*, bebas berpendapat, persaingan sehat, dan sebagainya. Kendala yang dialami dapat teratasi dengan baik, karena dengan menerapkan transaksi yang sesuai dengan syariah yang beretika, akan selalu diberi kemudahan oleh Allah SWT. Demikian juga (Soumena & Sulastri, 2024) meneliti pada karyawan dalam usaha penjualan properti Haluoleo Land di kota Makassar, menunjukkan kinerja karyawan menjadi lebih baik karena pengaruh etika bisnis Islam dan *lead generation*.

Banyak yang melakukan praktek syariah dengan tidak menggunakan etika Islam, seperti banyak kasus persaingan tidak sehat seperti adanya penipuan dan kebohongan. Dalam perspektif maqashid syariah hal ini termasuk praktek kezaliman terhadap masyarakat. Dengan pengalaman tersebut, pelaku bisnis harus

memahami terlebih dahulu *track record* pengembang untuk menghindari praktek *gharar* pada transaksi jual beli. Persaingan pada hakikatnya adalah baik karena termasuk *gharizah* makhluk. Tetapi, persaingan yang tidak sehat hingga menyebabkan penipuan adalah karena sifat serakah, tamak, nafsu, dan kemalasan dalam diri manusia. Sejatinya jika persaingan sesuai dengan tuntunan ilahi, manusia akan sadar bahwa kekekalan hanyalah milik Allah SWT. Agar persaingan bisnis dapat berjalan sesuai kehendak syariah, maka harus menjalankan prinsip bahwa mengikuti hukum Allah yang merupakan fitrah-Nya, tidak berorientasi kepada keuntungan dunia semata, mampu menjalankan amal yang bermanfaat bagi orang lain (Nuradi, Husnul Khatimah, 2024). Dengan demikian, adanya transaksi bisnis dapat menemukan berbagai sifat dan karakter manusi, amanah, *fathonah*, certmat, kerja keras, dan pantang menyerah. Karakter demikian yang harus menjadi ciri khas bisnis syariah beretika.

Tidak hanya para pelaku bisnis dan konsumen saja yang harus memperhatikan prinsip syariah, Pemerintah juga wajib berperan dalam membangun kestabilan dan keamanan masyarakat. Pemerintah dapat melakukan kebijakan moneter untuk mengendalikan inflasi dan mendorong dalam perluasan lapangan kerja, (Sari, Yofita, 2024) menegaskan, yang dapat dilakukan pemerintah adalah; (1) Mengurangi jumlah uang beredar dengan menjual surat berharga pemerintah atau menaikkan GWM si pasar terbuka. (2) Penurunan suku bunga pada bank syariah yang dapat menjadi daya tarik investor domestic. (3) Menstabilkan nilai mata uang untuk mengurangi inflasi import. Dalam perspektif Islam mengenai peran pemerintah dalam ekonomi, seperti yang diuraikan oleh Yusuf Qardhawi, tugas negara adalah mewujudkan gagasan menjadi tindakan konkret, mendorong perpindahan nilai-nilai moral menjadi praktik yang nyata, serta mendirikan berbagai lembaga dan badan yang bertugas mengawasi dan mengembangkan segala hal yang diperlukan. Negara juga memiliki tanggung jawab untuk memantau pelaksanaan dan kedisiplinan terhadap kewajiban yang relevan, serta menegakkan hukum terhadap mereka yang melanggar atau mengabaikan kewajiban tersebut dalam konteks ekonom (Achmad & Achmad, 2024).

3.4. Investasi Properti Syariah Beretika Pada Milenial dan Generasi Z: Keuntungan dan Tantangannya

3.4.1. Keuntungan Investasi Properti Syariah Beretika

Kegiatan investasi syariah yang dilakukan setiap orang atau perusahaan adalah untuk mendapat keuntungan di masa depan dan harus dilakukan sesuai dengan prinsip syariah. Investasi properti ada *real estate* dan investasi modal. Untuk jenis investasi juga diakui dalam Islam ada *Mudharabah*, *Muzara'ah* dan *syirkah* (Oktavia, 2023). Mohammad Solikin, CEO of PT Kinarya Abadi and also Vice Chairman of the Indonesian Housing and Settlement Developers Association (APERSI), urges millennials to invest their funds in real estate. Generasi ini harus memiliki paradigma berfikir bisnis, bahwa ketika memiliki sebuah rumah, baik dengan akad kredit maupun cash, maka sudah memiliki nilai investasi yang selalu naik harganya. Tetapi jika membeli mobil misalnya, akan terjadi penyusutan (Alexander, Hilda B, 2023). Selain itu, investasi properti syariah juga dapat memberikan keuntungan finansial yang stabil dan berkelanjutan.

Properti yang dimiliki pribadi merupakan investasi karena dapat disewakan tanpa risiko kehilangan dan juga dapat menambah penghasilan. Investasi properti syariah yang beretika juga dapat memberikan dampak sosial yang positif, memberikan kesempatan kepada masyarakat miskin memiliki rumah. Dengan demikian, investasi properti syariah yang beretika menjadi pilihan utama bagi investor milenial yang ingin menjalankan investasi yang sejalan dengan prinsip-prinsip agama dan moralitas. Konsep distribusi harta dalam kegiatan ekonomi adalah mengembangkan harta secara produktif. Properti syariah akad *mudharabah* menjadi keuntungan strategis bagi pengembangan bisnis properti untuk tujuan bisnis dan dakwah. Karena *mudharabah* merupakan salah satu solusi tersedianya lahan tanpa modal (*cost of fund*), yang dapat dipasarkan dan menghasilkan cash flow. Kegiatan bisnis property harus mengimplementasikan manajemen strategi, keuangan, dan manajemen risiko. Beberapa keuntungan dalam investasi propert syariah yaitu:

3.4.1.1. Ada konsistensi terhadap nilai-nilai etika

Investor yang peduli dengan aspek moral dan etika dalam investasi seringkali tertarik pada properti syariah karena sesuai dengan prinsip-prinsip agama dan moralitas. Prinsip-prinsip seperti keadilan, kejujuran, dan keberkahan dipraktikkan dalam setiap transaksi dan operasi properti syariah. Hal ini memberikan kepuasan tersendiri bagi para investor karena mereka tidak hanya mencari keuntungan finansial semata, tetapi juga mencari investasi yang sesuai dengan nilai-nilai mereka.

3.4.1.2. Diversifikasi Portofolio

Para investor cenderung mencari variasi dalam portofolio mereka untuk mengurangi risiko dan meningkatkan potensi keuntungan dalam jangka panjang. Investasi dalam properti syariah menawarkan opsi diversifikasi yang menarik. Dalam lingkungan investasi yang tidak selalu stabil, memiliki properti syariah dalam portofolio dapat memberikan kestabilan tambahan karena sifatnya yang tidak terlalu dipengaruhi oleh fluktuasi pasar yang tidak rasional.

3.4.1.3. Pertumbuhan Pasar Potensial

Pasar properti syariah terus berkembang secara global sejalan dengan meningkatnya kesadaran akan prinsip-prinsip syariah dalam keuangan dan investasi. Ini menciptakan peluang bagi investor untuk memasuki pasar yang berkembang dengan potensi keuntungan yang menarik. Dengan adanya permintaan yang terus meningkat untuk properti syariah, investor melihat ini sebagai peluang untuk mendapatkan pengembalian yang kompetitif sambil tetap mematuhi prinsip-prinsip mereka.

3.4.1.4. Kontribusi terhadap Kesejahteraan Masyarakat

Investasi dalam properti syariah juga dilihat sebagai kontribusi yang lebih besar terhadap kesejahteraan masyarakat. Praktik-praktik investasi yang beretika dalam properti syariah sering kali berfokus pada pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif, menciptakan manfaat ekonomi dan sosial yang lebih luas bagi komunitas sekitar. Hal ini menciptakan dampak positif yang tidak hanya dirasakan oleh investor, tetapi juga oleh masyarakat secara keseluruhan.

Secara keseluruhan, investasi dalam properti syariah yang beretika menawarkan kombinasi yang

menarik antara keuntungan finansial, kesesuaian dengan nilai-nilai etika, dan kontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, tidaklah mengherankan bahwa semakin banyak investor yang tertarik pada alternatif ini sebagai bagian dari strategi investasi mereka. (Shafiq.id, 2023) menambahkan Investasi properti penting karena adanya peningkatan nilai seiring berjalannya waktu memberikan keuntungan jangka Panjang. Investasi properti juga menghasilkan pendapatan pasif terhadap properti yang disewakan, karena harta tetap menjadi milik pribadi sekaligus menghasilkan aliran kas. Dengan demikian, investasi properti mampu mengimbangi inflasi karena harta tetap bernilai.

3.4.2. Tantangan Masa Depan Milenial dan Generasi Z dalam Investasi Properti Syariah

Berdasarkan data statistik dari BPS, generasi Z merujuk kepada individu yang lahir di rentang tahun 1997 hingga 2012, sementara milenial mengacu pada individu yang lahir di rentang tahun 1981 hingga 1996. Generasi Z tumbuh dalam kemajuan teknologi digital yang sudah mapan, sehingga memiliki karakter pragmatis, optimis, dan kreatif yang selalu memiliki inovasi dalam kehidupannya. Mereka cenderung tertarik pada hal-hal baru dan sangat peduli terhadap masalah sosial dan lingkungan. Dan milenial tumbuh bersamaan dengan kemunculan dan perkembangan teknologi digital dan masih memiliki karakter kerjasama yang kuat. Zaman millenial bersama generasi Z yang mengikutinya di era digital, harus mampu berfikir tentang investasi dengan biaya seadanya namun yang diinvestasikan tetap menjadi milik pribadi, seperti membeli saham, tabungan, deposito, dan lainnya. Di samping itu properti syariah dapat menjadi pilihan utama, namun harus benar-benar memahami proses dan prosedur transaksi syariah, agar tidak tertipu dengan pengembang yang membawa nama syariah, namun sebenarnya jauh dari menjalankan bisnis properti syariah yang beretika Islam, sehingga menjadi kerugian dan berbuat dzalim. Minat investasi pada sektor properti sebenarnya terus tumbuh seperti pada penelitian (Rahmadhani et al., 2022) membuat pilihan terhadap investasi keluarga para pegawai Kementerian Agama Kab. Murung Raya investasi properti berupa tanah. Namun masih banyak

tantangan yang dihadapi ketika ingin memutuskan berinvestasi properti syariah.

Tantangan terbesar adalah prosedur pembiayaan dan keyakinan yang membutuhkan motivasi. Selain literasi yang harus diperluas, dakwah juga menjadi tantangan terbesar dalam memberikan informasi bisnis. Peran dakwah Islam pada bidang ekonomi dapat membantu meringankan biaya konsultasi khusus tentang ekonomi Islam. Generasi milenial dan generasi Z lebih banyak mendengarkan dan menambah wawasan melalui teknologi digital yang semakin marak perkembangannya. Hal ini menjadi peluang para ilmuwan muslim muda untuk memperluas wawasan ekonomi Islam agar dapat mentransfer ilmunya sebagai motivator melalui media sosial, dan membuat konsultasi ekonomi syariah melalui interaktif online. Sebuah tantangan masa depan juga bagi investor properti karena adanya prediksi resesi global tahun 2023, sehingga membutuhkan konsultan manajemen untuk mengatur investasinya. Ini merupakan peluang bagi kaum milenial untuk membuat agen manajemen properti untuk menyediakan layanan customer care (Rizki & Putra, 2023). Kemudian gaya hidup dan literasi termasuk tantangan terbesar yang berpengaruh terhadap keputusan berinvestasi (Syah & Barsah, 2022).

Perluasan demografi akan terjadi di Indonesia pada tahun 2045 yang berarti generasi kaum milenial yaitu generasi Z akan bertambah pesat jumlahnya. Pemerintah Indonesia akan melakukan transformasi ekonomi digital. Dalam penelitian (Ramadhan, 2024) Berbicara tentang gagasan Nurcholish Madjid tentang perlunya Indonesia menerapkan akhlakul karimah yang sesuai dengan zaman modern. Ini melibatkan keterbukaan dalam menghadapi perkembangan zaman dengan menggunakan konsep kepemimpinan cerdas yang mencakup pemimpin sosial, pemimpin digital, pemimpin muda, dan pemimpin teknologi. Sebagai warga masyarakat muslim, kita dituntut untuk menjadi bagian dari masyarakat muslim Indonesia yang modern dan berkualitas.

Dalam dunia milenial yang tidak lepas dari teknologi digital kini sudah ada beberapa platform atau aplikasi yang melakukan inovasi dalam memperluas usaha pembiayaan syariah. Seperti pada PT Bank Jago Tbk, (Deny, 2024) mengatakan, investasi syariah memotivasi anak muda

meningkatkan minat terhadap literasi keuangan, investasi dan beramal melalui aplikasi keuangan “Jago Syariah”. Selain itu, mengajak nasabah ikut peduli terhadap pengelolaan keuangan yang sehat sesuai dengan cara dan keyakinan mereka. Generasi Z dan Milenial dalam rentang usia 18-44 tahun paling banyak memanfaatkan layanan syariah untuk investasi, yaitu mencapai 81% dari total nasabah. Namun jenis investasi terbesar yang mereka pilih adalah pada sector non riil seperti; saham, reksadana, deposito, dan emas. Untuk investasi property masih sangat minim karena berbagai alasan dan kurang dukungan dari berbagai arah. Dengan kondisi tersebut, pemanfaatan dan pengembangan aplikasi digital harus diperluas lagi untuk investasi dan bisnis properti syariah.

Generasi Z memiliki kreatifitas digital yang cukup tinggi, sudah mampu mengolah dirinya menjadi diri yang bernilai. Kemampuan digitalnya dimanfaatkan untuk menghasilkan pendapatan bahkan sangat besar, seperti yang dilakukan para *youtuber*, *vlogger*, atau konten kreator. Ada beberapa dari mereka yang sudah merambah pada investasi dan bisnis properti misalnya, ada yang berinvestasi kos-kosan, rumah disewakan yang marak dilingkungan sekolah atau kampus, ruko, atau untuk tempat tinggal pribadi bagi pasangan muda yang baru menikah. Hal ini menjadi tantangan dan peluang untuk menjadi pengusaha properti yang memahami muamalah sesuai etika Islam. Karena pembiayaan sangat mempengaruhi modal seperti penelitian (Bakar & Pantawis, 2020) bahwa, permintaan dan keputusan investasi berpengaruh terhadap tingkat pendapatan. Dalam persepsinya cukup tinggi, namun pertimbangan yang dilakukan masih berdasarkan insting, belum mempertimbangkan risiko dan perhitungan pengembalian.

Ini juga menjadi peluang bagi perkembangan ekonomi agar mereka memahami investasi dan bisnis secara syariah dan beretika. Dengan kondisi ini, ada beberapa lembaga pembiayaan konvensional yang memanfaatkan peluang pemasaran baik dalam promosi yang memanfaatkan mereka, maupun sebagai strategi pemasaran untuk memasarkan properti dengan potongan harga yang menarik. Dan semestinya menjadi peluang besar pula dalam perkembangan ekonomi syariah secara global dalam sektor properti. Dengan demikian pemahaman

syariah kaum milenial dan gen z harus terus ditingkatkan karena menurut penelitian (Mubaraq, Rusandry, 2024) pemahaman syariah mahasiswa masih kurang karena pembahasan-pembahasan secara mendalam serta kemampuan mahasiswa dalam memahami definisi riba itu sendiri masih belum ada rasa peduli. Hal ini menjadi tantangan generasi milenial harus maju melakukan investasi domestik mengikuti syariah Islam yang sesuai dalam al-Qur'an dan hadits, agar pertumbuhan ekonomi Islam semakin tumbuh dan berkembang dan mencapai tujuan hidup makmur dan berkeadilan sosial (Muzakki et al., 2024).

Dari pembahasan ini penulis menemukan sesuatu yang unik terhadap perilaku generasi milenial dan generasi Z yakni, mereka mengandalkan informasi dan komunikasi digital sehingga tantangan bagi seluruh muslimin untuk mempromosikan investasi properti syariah beretika untuk membuat aplikasi atau platform untuk edukasi, menguatkan keyakinan, membangun daya tarik, dan transaksi mudah dalam pembiayaan atau proses perbankan online. Penelitian ini masih sangat terbatas melalui *library research*. Perlu dilakukan penelitian yang lebih luas lagi dengan menambahkan metode kuantitatif agar lebih update lagi menganalisis langsung dengan *field research*, sehingga dapat lebih merasakan situasi yang terjadi dan menjadi pengalaman memasuki dunia ekonomi kaum milenial dan generasi Z. Dari penelitian lanjutan ini juga dapat dikembangkan lagi untuk meneliti marketing strategy untuk mendapatkan model marketing yang dapat di gunakan bagi para pengusaha properti syariah.

4. KESIMPULAN

Generasi millennial dan gen-z yang banyak merasakan perkembangan ekonomi syariah saat ini dan masa datang. Investasi properti syariah menjadi pilihan utama investor yang mengutamakan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Properti syariah beretika semakin diminati investor milenial walaupun masih banyak yang belum memahami sistem secara syariah. Segala bentuk literasi online dan dakwah digital harus terus dikembangkan sesuai dengan keinginan zaman, agar generasi digital yang terbiasa dengan kemudahan dapat mengakses wawasan tentang investasi properti syariah yang beretika sesuai al-Qur'an dan hadits. Sebelum

membuat keputusan untuk berinvestasi dalam properti syariah, penting bagi investor untuk mempertimbangkan dengan seksama tidak hanya keuntungan finansial dan kepatuhan terhadap prinsip syariah, tetapi juga melihat secara kritis kelemahan dan risiko yang mungkin terkait dengan investasi ini dan memperhatikan etika syariah dalam bertransaksi agar terhindar dari kezaliman, penipuan, atau kerugian. Dengan pertumbuhan pasar properti syariah yang terus meningkat secara global, investor melihat ini sebagai kesempatan untuk memperoleh pengembalian yang kompetitif sambil tetap mematuhi prinsip-prinsip generasi milenial dan gen Z. Selain itu, turut memberikan kontribusi positif terhadap kesejahteraan masyarakat dengan fokus pada pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Secara keseluruhan, investasi properti syariah yang beretika menawarkan kombinasi yang menarik antara keuntungan finansial, kesesuaian dengan nilai-nilai etika, dan kontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat dengan konsep *green living*. Hal ini akan menjadi pertumbuhan dan perkembangan ekonomi global yang dapat membantu pemerintah mengurangi pengangguran. Dengan ini, pemerintah wajib memberikan dukungan dan tidak melewati peluang dengan membuat kebijakan-kebijakan ekonomi syariah untuk memberikan kemudahan dan kestabilan finansial. Penelitian masih banyak kekurangan karena keterbatasan penulis dalam mendapatkan referensi tentang investasi properti syariah. Diharapkan penelitian selanjutnya dapat melakukan penelitian dengan *mix methode*.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada keluarga yang mendukung pemilihan judul ini, khususnya kepada bapak Sugeng Pribadi selaku suami penulis yang berprofesi sebagai pengembang properti syariah di kota Bekasi. Terimakasih juga kepada bapak Oka Widana sebagai dosen etika bisnis dan marketing Islam yang membimbing hingga terselesaikannya artikel ini. Dan juga dukungan semangat dari teman-teman kelas ekonomi Islam angkatan 2023-2024 di Institut Teknologi Bisnis Ahmad Dahlan, Jakarta.

6. REFERENSI

- Achmad, L. I., & Achmad, Y. (2024). *Etika , Hak dan Kewajiban Pelaku Bisnis Transportasi Online dalam Perspektif Bisnis Syariah*. 10(01), 866–875.
- Alexander, Hilda B. (2023). *2024, Millenial dan Rumah Ramah Lingkungan Dominasi Pasar Properti*. Kompas.Com.
- Al- Qardhawi, Yusuf. (2007). *Fiqih Maqashid Syariah: Moderasi Islam Antara Aliran Tekstual dan Aliran Liberal* (Arif Munandar Riswanto (ed.); 1st ed.). Pustaka al-Kautsar.
- Amin, Ahmad Riawan. (2007). *Satanic Finance: True Conspiracies* (1st ed.). Celestial Publishing. https://fliphtml5.com/aludp/pzxs/Satanic_Finance_%28A._Riawan_Amir%29_%28Z-Library%29/117/
- Akbar, M. S. (2024). Analisis niat untuk berinvestasi emas pada generasi milenial muslim pada bank syariah di indonesia. *Ad-Deenar: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8(1), 29–42. <https://doi.org/10.30868/ad.v8i01.6433>
- Ananda, M. N., Rizka, N., Khairida, P., & Nada, Q. (2023). Investasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Syariah). *Islamic Education Journal*, 1, 375–387.
- Arif, M., & Harahap, M. I. (2023). Analisis Penerapan Nilai-Nilai Etika Bisnis Islam Pada Perusahaan Properti Syariah PT . Noor Eeman Nusantara Medan. *Wawasan*, 1(2).
- Asep M. Saepul Islam. (2023). *Inspirasi Investasi dari Ayat Suci*. Ekonomisyariah.Org. <https://www.ekonomisyariah.org/blog/2023/02/09/inspirasi-investasi-dari-ayat-suci-2/>
- Bakar, V. L. A., & Pantawis, S. (2020). Pengaruh Pendapatan Terhadap Permintaan Properti Komersial dan Keputusan Investasi di Kota Semarang. *Econbank: Journal of Economics and Banking*, 2(2), 138–147.
- Chanifah, N. (2021). *Formulasi etika bisnis halal thayyib dalam perspektif maqashid syariah kontemporer jasser auda*. 604–625.
- Cornelis, D., & Hendri Setyadi. (2018). *Bisnis dan Investasi Properti Indonesia: Panduan Para Pengembang Bisnis Properti dan Pemodal Saham Properti* (1st ed.). PT. Elex Media Komputindo.
- Deny, Deny. (2024). *Gen Z dan Milenial Paling Banyak Manfaatkan Layanan Syariah untuk Investasi*. Liputan6.Com. <https://www.liputan6.com/saham/read/5537983/gen-z-dan-milenial-paling-banyak-manfaatkan-layanan-syariah-untuk-investasi>.
- Faisal, Y. (2023). Factors determining sharia responsible investment strategies. *International Journal of Economic, Business, Accounting, Agriculture Management and Sharia Administration*, 3(1), 109–124. <https://doi.org/10.54443/ijebas.v3i1.597>
- Fatwa MUI. (2004). *Bunga (interest/fa'idah)*. Fatwamui.Com.
- Hidayat, Taufik. (2011). *Buku Pintar Investasi Syariah* (Jarot Setyaji (ed.); 1st ed.). Trans Media.
- Hidayah, M.R, Nawawi, S. A. (n.d.). *Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah (Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor) Muhammad Rizki Hidayah ¹, Kholil Nawawi², Suyud Arif³ Universitas Ibn Khaldun Bogor*. 9, 1–12. <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=1482638&val=11427&title=Analisis Implementasi Akad Istishna Pembiayaan Rumah Studi Kasus Developer Property Syariah Bogor>
- Lajnah. (n.d.). *Lajnah Pentasihan Mushaf Quran*. (2022). Quran Kemenag. Jakarta, Jakarta, Indonesia.
- Lo, Benny. (2012). *Jangan Beli Properti Sebelum Baca Buku Ini* (1st ed.). Trans Media.
- Martha. (2023). *Inilah 4 Fakta Properti Syariah yang Wajib Diketahui*. Rumah.123. <https://www.rumah123.com/panduan-properiti/tips-properiti-66425-5-fakta-mengenai-properiti-syariah-agar-tidak-tertipu-id.html>
- Mubaraq, Abd. Rusandry, N. A. (2024). Analisis Pemahaman Mahasiswa Muslim Tentang Riba. *JIEI*, 10(01), 436–444.
- Mufid, M. (2019). *Kaidah Fiqih dan Keuangan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis* (2nd ed.). Kencana.
- Muzakki, L. A., Nafik, M., Ryandono, H., & Herianingrum, S. (2024). Analisis Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi , Inflasi , dan Nilai Tukar Mata Uang Asing Terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2016-2020. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam (JIEI)*, 10(01), 29–35.
- Nuradi, Husnul Khatimah, E. R. W. (2024). *Persaingan Bisnis: Telaah Konsep Pemikiran Kahrudin Yunus*. *JIEI*, 10(01), 10–19.
- Oktavia, A. (2023). *Pandangan Hukum Islam Terhadap Investasi*. 1(3).
- Pardiansyah, E. (2017). Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam : Pendekatan Teoritis dan Empiris. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 8, 337–373.

- Rahadi, D. R., & Stevanus, Y. (2020). *Persepsi Dan Pengambilan Keputusan Milenial Terhadap Instrumen Investasi Masa Depan : Studi Literatur*. 03, 162–177.
- Rahmadhani, A., Purnomo, A., & Wahab, A. (2022). *Pemilihan Instrumen Investasi Yang Sesuai Untuk Perencanaan Keuangan Syariah Dalam Upaya Meningkatkan Kemampuan Manajemen Keuangan Keluarga (Studi Kasus Pada Pegawai Kementerian Agama Kabupaten Murung Raya)*. Universitas Islam Kalimantan MAB.
- Ramadhan, F. V. (2024). Transformasi Ekonomi Digital Indonesia dalam Mewujudkan Indonesia Emas 2045 : Pemikiran Prof. Nurcholish Madjid. *JIEI*, 10(01), 1–9. <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/11593>.
- Realestat.id. (2023). *Kinerja Properti Asia Tenggara Tumbuh Pesat Satu Dekade ke Depan, Apa Indikasinya?* Realestat.Id. <https://realestat.id/berita-properti/kinerja-properti-asia-tenggara-tumbuh-pesat-satu-dekade-ke-depan-apa-indikasinya/>.
- Rizki, F., & Putra, R. (2023). Persiapan Wirausaha dalam Menghadapi Resesi Tahun 2023. *Osf.Io*, 1–4. <https://osf.io/preprints/v9u8g/>.
- Rosandya, A., & Nurzaman, M. S. (2020). Investasi Pada Generasi Milenial: Faktor Yang Mempengaruhi Minat Generasi Milenial Untuk Berinvestasi Reksadana Syariah. *Fair Value: Jurnal Ilmiah Akuntansi Dan Keuangan*, 2(2), 456–468. <https://www.journal.ikopin.ac.id/index.php/fairvalue/article/download/829/417>.
- Saktika, Gadis. (2022). *Mengenal Properti Syariah: Pengertian, Kelebihan, Hingga Perbedaan Dengan Properti Konvensional*. Berita.99.Co. https://berita.99.co/seluk-beluk-properti-syariah/#google_vignette
- Samsuduha, S., & Herawati, A. (2023). Konsep Investasi Pasar Modal dan Saham Syariah di Indonesia. *Al-Tafaquh*, 4(1), 1. <https://doi.org/10.33096/altafaquh.v4i1.194>.
- Shafiq.id. (2023). *Investasi Syariah: Solusi Cerdas bagi Generasi Milenial dan Z untuk Memulai Investasi*. Shafiq.Id. <https://www.shafiq.id/berita/209/investasi-syariah-solusi-cerdas-bagi-generasi-milenial-dan-z-untuk-memulai-investasi/baca>.
- Soumena, F. Y., & Sulastri, E. (2024). Properti Syariah Perspektif Konsep Pemasaran dan Etika Bisnis Islam. *Journal of Wakf and Islamic Economic Phylanthropy*, 1(2), 1–19. <https://economics.pubmedia.id/index.php/wiep/article/view/132>.
- Sudirman, S. (2023). Harmonisasi Akad Pembiayaan Syariah Terhadap Jaminan Hak Tanggungan. *Media Iuris*, 6(1), 151–174. <https://doi.org/10.20473/mi.v6i1.40113>
- Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif* (S. Y. Suryandari (ed.); 4th ed.). Alfabeta, CV.
- Suryanto, V. (2024). *Begini Outlook Properti 2024 dari Knight Frank Indonesia*. Kontan.Id. <https://industri.kontan.co.id/news/begini-outlook-properti-2024-dari-knight-frank-indonesia>.
- Syah, A., & Barsah, A. (2022). Milenial Kota Tangerang Selatan. *Scientific Journal of Reflection: Economic, Accounting, Management Dan Business*, 5(3), 649–655.
- Tarmizi, Erwandi. (2023). *Metode Ijtihad Muamalat Kontemporer* (1st ed.). PT. Berkas Mulia Insani.
- Waluyo, A. (2024). *Outlook Properti 2024 dari Night Fank Indonesia*. Kontan.Id. <https://industri.kontan.co.id/news/begini-outlook-properti-2024-dari-knight-frank-indonesia>
- Yovita Sari, A. I. (2024). Kebijakan Moneter Islam Dalam Upaya Mengendalikan Inflasi Grafik Inflasi YoY Nasional Indonesia 2019-2023. *JIEI*, 10(01), 621–626.
- Yusuf, M. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (4th ed.). Kencana.
- Zam, F. Z., & Aravik, H. (2020). *Etika Bisnis Islam Seni Beretika Bisnis Keberkahan* (1st ed.). Deepublish.