

## MENCARI PENERAPAN NILAI-NILAI ISLAM PADA FASILITAS PERUMAHAN SYARIAH DI KOTA SEMARANG

Mohammad Sahid Indraswara\*, Gagoek Hardiman, Siti Rukayah, Fahmi Syarif Hidayat

\*) Corresponding author email : [sahidarc@gmail.com](mailto:sahidarc@gmail.com)

Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang - Indonesia

---

Article info

MODUL vol 22 no 1, issues period 2022

Doi : 10.14710/mdl.22.1.2022.13-20

Received : 6<sup>th</sup> agustus 2021

Revised : 3<sup>rd</sup> february 2022

Accepted : 26<sup>th</sup> may 2022

### Abstrak

*Perumahan syariah adalah perumahan yang menerapkan nilai-nilai Islam yaitu habluminallah, hablumminannas, dan hablumminal alamien dengan tujuan agar dapat beribadah dan bertaqwa kepada Allah. Penelitian ini bertujuan mencari penerapan nilai-nilai islam pada fasilitas perumahan syariah dan menetapkan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan developer dalam membangun fasilitas pada perumahan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis dengan mencari data awal di internet dan di klarifikasi di lapangan dan didapatkan sebanyak 14 kawasan perumahan syariah., Dari analisa didapatkan hasil penelitian bahwa nilai habluminallah yang diterapkan berupa tempat ibadah di bangun oleh 4 pengembang. Nilai hablumminannas berupa pesantren dibangun oleh 1 pengembang dan ruang terbuka yang direncanakan sebanyak 3 pengembang. Nilai Hablumminal alamien berupa adaptasi dengan alam lingkungan dilakukan oleh semua pengembang perumahan syariah. Hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam pembangunan dibedakan menjadi dua, yaitu faktor pendorong terdiri dari niat, menyesuaikan fasilitas dengan konsep, dan keberlanjutan pengembangan perumahan. Faktor penghambat, terdiri dari keterbatasan lahan dan jumlah unit rumah, konversi dari perumahan konvensional, kerjasama dengan pemilik lahan, dan pemahaman dari asosiasi properti syariah. Perumahan yang tidak membangun fasilitas tetap dapat menerapkan nilai-nilai islam dengan memanfaatkan fasilitas umum disekitarnya. Temuan yang didapatkan dalam penelitian ini adalah masjid merupakan fasilitas perumahan yang dapat mewakili semua nilai-nilai dalam Islam. Selain sebagai tempat ibadah, masjid sebagai ruang akulturasi dan sosialisasi warga pendatang dan warga asli.*

**Kata kunci:** Nilai Islam; Fasilitas; Perumahan Syariah

Mohammad Sahid Indraswara, Gagoek Hardiman, Siti Rukayah, Fahmi Syarif Hidayat

### PENDAHULUAN

Kota Semarang merupakan salah satu kota metropolitan di Indonesia. Penduduk Kota Semarang tahun 2020 adalah 1.653.524 jiwa dengan persebaran berdasarkan komposisi agamanya adalah sebagai berikut, Islam (87,22%), Kristen (6,92%), Katolik (5,11%), Buddha (0,65%), Hindu (0,07%), Lain-lain (0,03%) (BPS 2021). Potensi umat Islam yang besar, kecenderungan masyarakat urban (kota) mendapatkan lingkungan yang kondusif bagi keluarga, dan fasilitas yang nyaman sesuai nilai-nilai islam dari lingkungan terdekat merupakan faktor ketertarikan terbesar masyarakat terhadap perumahan islami (Aini 2015; Nurrahman 2010). Fenomena ini menjadi peluang bagi developer untuk mengembangkan perumahan dengan konsep islami (Arifin 2017).

Aspek dalam perumahan syariah berdasarkan nilai Islam ada pada tiga prinsip yaitu, desain properti, pengembangan properti, dan transaksi keuangan. Pada umumnya pengembang perumahan syariah menekankan penerapannya hanya pada proses transaksi saja. Pengembang tidak memperhatikan penerapan dua aspek lain (Helen and Gamal 2017). Pendiri Developer Property Syariah, Rosyid Aziz menyatakan bahwa perbedaan prinsip antara properti syariah dengan properti konvensional terletak pada akad yang sesuai dengan tuntunan syariah, bukan karena desain mempunyai bentuk dan ciri-ciri arsitektur islam ataupun fasilitas yang dapat mawadahi aktivitas ibadah umat Islam (masjid, pesantren dll) (Asosiasi Developer Property Syariah 2021). Perbedaan persepsi mengenai perumahan syariah tersebut menarik untuk diteliti lebih lanjut, dan disusun menjadi perumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana nilai-nilai islam diwujudkan pada fasilitas perumahan syariah?, dan apa yang menjadi batasan dalam mewujudkan nilai-nilai islam pada perumahan syariah?

**Tujuan penelitian ini** untuk mencari penerapan nilai-nilai islam pada fasilitas perumahan syariah dan menetapkan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan developer dalam membangun fasilitas pada perumahan syariah.

### Perumahan Islami

Berarsitektur dalam Islam bertujuan agar manusia menjadi lebih baik, dan dapat mengembalikan

manusia pada tujuan awal penciptaan manusia untuk lebih bertaqwa dengan menjalankan perintah dan menjauhi larangannya. Ibadah dalam Islam tidak hanya dalam bentuk ritual saja (*mahdhoh*) akan tetapi juga dalam bentuk perbuatan sehari-hari yang diniatkan sebagai ibadah (*ghairu mahdhoh/muamalah*). Untuk mencapai itu, terdapat nilai-nilai Islam yang diimplementasikan dalam kehidupan sehari-hari bertujuan untuk menjamin keharmonisan hubungan manusia dengan Allah (*hablumminallah*), hubungan manusia dengan manusia (*hablumminannas*), dan hubungan manusia dengan lingkungan alam (*hablumminal"alamin*) (Edrees 2010). Membangun perumahan juga termasuk dalam kegiatan tidak luput dari penetapan hukum syariah dalam Islam, karena tujuannya untuk menjadikan keberkahan dunia dan akhirat (Aziz 2015).

Nilai Islam tersebut dapat diinterpretasikan dalam pemikiran Islam dan diterapkan pada kondisi kontemporer dalam beberapa prinsip yaitu: (1) Prinsip pengingatan kepada Allah, dengan memperlihatkan kebesaran alam sebagai ciptaan Allah dan mengintegrasikan alam dengan bangunan. (2) Pengingat akan ibadah dan perjuangan, dalam konteks ibadah *mahdhoh dan ghairu mahdhoh/muamalah*. Terlihat pada masjid, tidak hanya sebagai tempat ritual ibadah saja, akan tetapi untuk kegiatan ukhuwah dan silaturahmi seperti olah raga, pendidikan, diskusi dll. (3) Prinsip pengingat akan kematian, diwujudkan dalam bentuk makam yang mudah diakses dan dilihat atau diberi penanda sebagai makam. (4) Prinsip kerendahan hati, yang diimplikasikan dengan meletakkan dan menyusun massa bangunan secara kontekstual dengan lingkungan. (5) Wakaf dan kesejahteraan publik, yang diimplementasikan dalam ruang publik dan ruang sosial. (6) Toleransi kultural, yang diterapkan dengan adanya toleransi dan kerjasama dengan semua umat manusia dari segala latar belakangnya yang beragam. (7) Prinsip tentang keterbukaan kepada masyarakat. Termasuk kewajiban untuk menghindari hal-hal yang dapat mengganggu dan mengancam keselamatan umum (Utaberta 2011).

*Darussalam* adalah perumahan yang menimbulkan rasa sejahtera dan keselamatan disebabkan rasa patuh penghuninya dalam melaksanakan hukum-hukum Islam (Shan Shan and Pataruka 2019). Pada perumahan nilai-nilai Islam dapat diinterpretasikan berupa privasi penghuni, pembatasan atau zonasi umum dan privat, keramahan, menghindari kemewahan, keharmonisan dan dekorasi yang menghindari makluk bernyawa (Mahdi, Hamzehnejad; Zahra 2014). Contoh pembangunan permukiman Islam sudah dilakukan pada saat awal Hijrah ke Madinah, yaitu membangun Masjid Nabawi sebagai pusat kegiatan sebelum membangun permukiman penduduk. Beberapa ciri yang terlihat pada

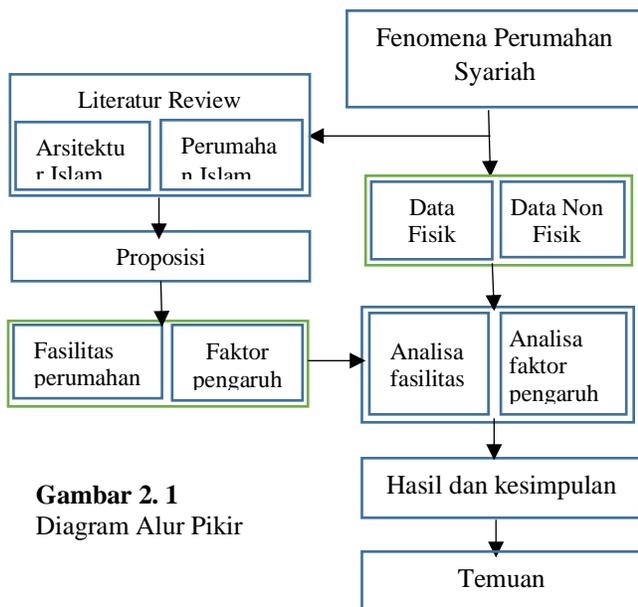
perumahan Islami adalah sebagai berikut: a) Mempunyai empat unsur utama 1. Masjid sebagai pusat kegiatan dan *focal point* dalam kawasan (Aini 2015; Amri, Imriyanti, and Ishak 2015; Nurrahman 2010; Priyoto 2012) 2. Ruang terbuka sebagai tempat berkumpul atau sosialisasi. 3. Rumah pemimpin 4. Pasar sebagai pusat ekonomi (Priyoto 2012) b) Fasilitas umum dan sosial rapi, bersih, sehat, aman, dan nyaman serta mudah dijangkau oleh semua penghuni (Aini 2015; Amri et al. 2015; Priyoto 2012) c) Implementasi konsep “Mahram” dan “Hijab” pada Fasilitas Umum dan Sosial, dipisahkan berdasarkan perbedaan waktu dan tempat antara laki-laki dan perempuan (Priyoto 2012) d) Penataan ruang pada kawasan itu dibagi menjadi dua wilayah yaitu wilayah umum dan wilayah privat (Nurjayanti 2019; Priyoto 2012).

Dari pustaka tersebut dapat disusun proposisi untuk perumahan Islam sebagai berikut:

1. Nilai-nilai Islam (*Hablumminallah, Hablumminannas dan hablumminalalami*) merupakan prinsip dasar yang selalu ada dalam perumahan syariah, penerapannya tergantung pada kondisi setempat (Aini 2015; Amri et al. 2015; Edrees 2012; Mahdi, Hamzehnejad; Zahra 2014; Nurrahman 2010; Priyoto 2012; Utaberta 2011).
2. Penerapan fasilitas pada perumahan syariah didorong oleh faktor internal dan tarikan faktor eksternal:
  - a. Faktor internal mendorong menerapkan nilai-nilai Islam pada fasilitas perumahan syariah dengan niat ibadah (Aini 2015; Aziz 2015; Edrees 2012; Indrawati 2019; Zahra 2014; Nurjayanti 2019; Shan Shan and Pataruka 2019; Utaberta 2011).
  - b. Faktor eksternal sebagai penarik dari luar untuk menerapkan/tidak penerapan nilai-nilai Islam pada perumahan syariah (Arifin 2017; Asosiasi Developer Property Syariah 2021; Aziz 2015).

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu metode yang mengungkapkan fakta pada obyek di waktu sekarang. Kajian teori disusun untuk mendapatkan proposisi dan data yang didapatkan berupa data primer yang diperoleh langsung di lapangan dalam bentuk brosur, dokumentasi lapangan, dan wawancara dengan informan yaitu marketing dan dilanjutkan dengan pemilik atau ketua Asosiasi Developer Properti Syariah. Data sekunder berupa data pelengkap yang didapatkan di Internet. Analisa dilakukan dengan menjelaskan logika hubungan antara data dan proposisi, untuk dibuat kesimpulan. (Prastowo 2011). Diagram alur pikir penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.1



**Gambar 2.1**  
Diagram Alur Pikir

### LOKUS PENELITIAN

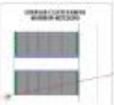
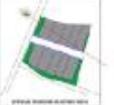
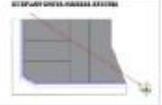
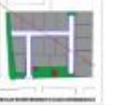
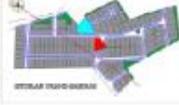
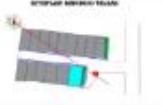
Lokus diambil di kota Semarang karena dalam wawancara dengan Ketua DPW Developer Property Syariah tgl. 27 Maret 2021 (alm. Bpk Alvian Kusuma Adi), Kota Semarang mempunyai pertumbuhan perumahan properti syariah yang tinggi. Data awal tentang perumahan syariah dicari dari *Google* dengan kata kunci “perumahan syariah di kota Semarang”. Semua data dari *Google* kemudian diklarifikasi di lapangan pada rentang waktu April sampai dengan Juni 2021, dan didapatkan 14 perumahan Syariah di kota Semarang yang dapat dilihat pada Tabel 3.1. dan Gambar 3.1.

**Tabel 3.1.** Perumahan Syariah di Kota Semarang

Perumahan	$\Sigma$ unit	Masjid	Taman	Pendidikan	Cluster	Jalan lebar	Ars. tropis	Kontesktual ling.	Afiliasi *	lahan
Samara Residence 4 (non aktif)	16	x	v	x	x	v	v	v	DPS	Kerjasama
Exclusive Cluster d'aziza	10	x	v	x	v	v	v	v	DPS	Beli Tunai
Grand Sakinah	117	v	v	x	x	v	v	v	DPS	Beli bertahap
Perumahan kalipepe residence 3	60	v	v	x	x	v	v	v	DPS	Kerjasama
Bamboo villas	14	v	v	x	x	v	v	v	DPS	Beli tunai
Cluster Ariva Mansion Ketileng	10	x	v	x	v	v	v	v	DPS	Kerjasama
Griya mahesa kusuma	5	x	x	x	x	v	v	v	DPS	kerjasama
Mulya Kusuma Residence	26	x	x	x	x	v	v	v	DPS	kerjasama
Cluster Graha Permata Wolter Monginsidi (non aktif)	17	x	x	x	v	v	v	v	DPS	Konversi
Bumi Tentrem Ngaliyan Residence	17	x	v	x	v	v	v	v	MTR	Beli Tunai
Grand Kudan Syariah	13	x	v	x	x	v	v	v	-	Beli bertahap
Sakinah Residence	24	v	v	v	x	v	v	v	REI	Kerjasama
Perum & Ruko Syariah Graha Mukti Kusuma	13	x	x	x	x	v	v	v	DPS	kerjasama
Perum Griya Muadz Asri Syariah	12	x	v	x	x	v	v	v	DPS	Beli Tunai

\*DPS : Developer Property Syariah; MTR: Masyarakat Tanpa Riba ; REI: Real Estate Indonesia



<p><b>1 SAMARA RESIDENCE 4</b> (16 unit; Taman) Jl. Amarta, Kelurahan Bubakan, Mijen Ngaliyan, Semarang 50216 -7.0928152°, 110.3189793°</p> 	<p><b>8 CLUSTER ARIVA MANSION KETILENG</b> (10 unit) Jl. Ketileng Permai II, Sendang Mulyo, Ketileng, Semarang -7.0268644°, 110.4719478°</p> 
<p><b>2 EXCLUSIVE CLUSTER D'AZIZA</b> (10 unit; Taman) Jl. Wates Permai I, Wates, Kec. Ngaliyan, Semarang, 50188 -7.0079689°, 110.3154554°</p> 	<p><b>9 GRIYA MAHESA KUSUMA</b> (5 unit) Jl. Mahesa Mukti II-III, Pedurungan Tengah, Semarang -7.007993°, 110.4743877°</p> 
<p><b>3 BUMI TENTREM NGALIYAN RESIDENCE</b> (17 unit; Taman, 1 Gate System, Pos Jaga) Ngaliyan, Kec. Ngaliyan, Semarang 50181 -7.0009777°, 110.3523666°</p> 	<p><b>10 MULYA KUSUMA RESIDENCE</b> (26 unit) Jl. Tlogomulyo Sel. II, Pedurungan Tengah, Pedurungan, Semarang 50192 -6.9970143°, 110.4747217°</p> 
<p><b>4 GRAND SAKINAH</b> (117 unit; Masjid, Playground, Taman) Pudakpayung, Banyumanik, Semarang 50265 -7.104476°, 110.4036975°</p> 	<p><b>11 GRAHA PERMATA WALTER MONGINSIDI</b> (17 unit) Jl. Argomulyo Mukti, Perum. Graha Mukti Utama, RT.09/RW.10, Tlogomulyo, Pedurungan, Semarang -6.9921498°, 110.4768375°</p> 
<p><b>5 KALIPEPE RESIDENCE 3</b> (60 unit; Mushola, Taman) Jl. Dawung I, Kalipepe, Pudakpayung Semarang 50265 -7.1018272°, 110.4074715°</p> 	<p><b>12 GRAND KUDAN SMARTHOME</b> (13 unit; Taman) Tlogomulyo, Pedurungan, Semarang 50113 -6.9937621°, 110.4843405°</p> 
<p><b>6 SAKINAH RESIDENCE</b> (24 unit; Masjid, Kajian Rutin, Pendidikan, R.Terbuka) Jl. Ngasem Raya No.1, Pudakpayung, Banyumanik, Semarang 50265 -7.0963595°, 110.4155598°</p> 	<p><b>13 GRAHA MUKTI KUSUMA</b> (13 unit) Jl. Mahesa Mukti II-III, Pedurungan Tengah, Semarang -7.007993°, 110.4743877°</p> 
<p><b>7 BAMBOE VILLAS</b> (14 unit; Masjid, R. Terbuka, Taman) Jl. Rowosari Raya, Meteseh, Tembalang, Semarang 50271 -7.0583481°, 110.4758593°</p> 	<p><b>14 GRIYA MUADZ ASRI SYARIAH</b> (12 unit; Taman) Jl. Sedayu Melati No.A1, Bangetayu Kulon, Genuk, Semarang 50115 -6.9677833°, 110.4640503°</p> 

Gambar 3.1. Peta Persebaran Perumahan Syariah di Kota Semarang

## PEMBAHASAN

### 4.1. Kesesuaian fasilitas perumahan dengan nilai-nilai Islam pada fasilitas perumahan syariah.

Nilai-nilai Islami selalu tetap tidak mengenal tempat dan waktu, sedangkan pemikiran islam berkembang sesuai dengan kondisi kontemporer (Utuberta 2008). Nilai-nilai Islam yang menjadi panduan dalam kehidupan sehari-hari (*hablumminallah, hablumminannas dan hablumminal alamien*) dapat diimplementasikan dalam bentuk parameter pemikiran Islam, berupa prinsip yang mengacu pada nilai-nilai Islam.

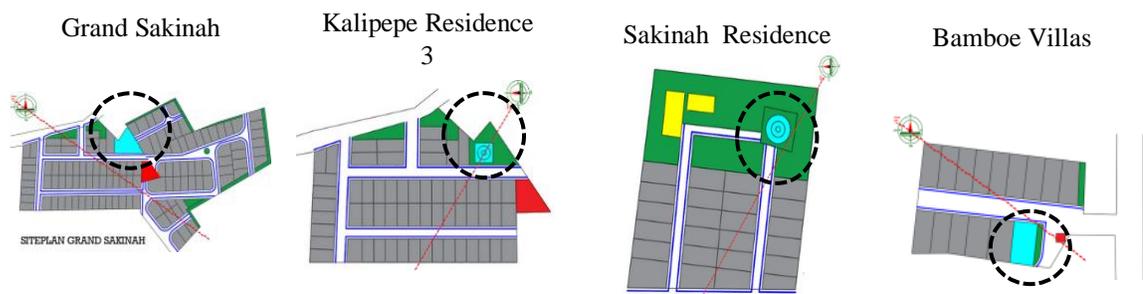
#### 4.1.1. *Hablumminallah*

- a. Prinsip pengingat ibadah dan perjuangan  
Fasilitas ibadah berupa mushola/masjid

Fasilitas ibadah (masjid/mushola) dalam kawasan perumahan syariah dipenuhi 4 pengembang (28,57 %) yaitu Grand Sakinah, Perumahan Kalipepe Residence 3, Sakinah Residence, dan Bamboe Villas dari 14 kawasan perumahan syariah di Semarang. Perletakan masjid/mushola pada 2 perumahan syariah terletak pada kavling sisa yaitu

Grand Sakinah, Perumahan Kalipepe Residence 3, dan 2 perumahan menempatkan pada kavling yang direncanakan yaitu Sakinah Residence, dan Bamboe Villas. Pembangunan masjid/mushola yang mengikuti contoh Rosulallah dalam mengembangkan kota Islam telah diterapkan oleh Sakinah Residence, yaitu pembangunan masjid dilakukan sebelum perumahan dibangun dan menjadi *vocal point* pada kawasan perumahan serta menjadi pusat kegiatan dan sosialisasi bagi masyarakat asli dan perumahan.

Perumahan yang tidak membangun atau menyiapkan lahannya untuk masjid, menggunakan fasilitas masjid lingkungan sebagai fasilitas bersama. Ini ditemukan pada perumahan Samara residence 4, Cluster Graha Permata Wolter Monginsidi, dan Grand Kudan Syariah. Letak masjid di kawasan perumahan Grand Sakinah, Kalipepe Residence, Sakinah Residence dan Bamboe Villas dapat dilihat pada Gambar 4.1.



**Gambar 4.1.** Letak Masjid Pada Kawasan

#### 4.1.2. *Halumminannas*

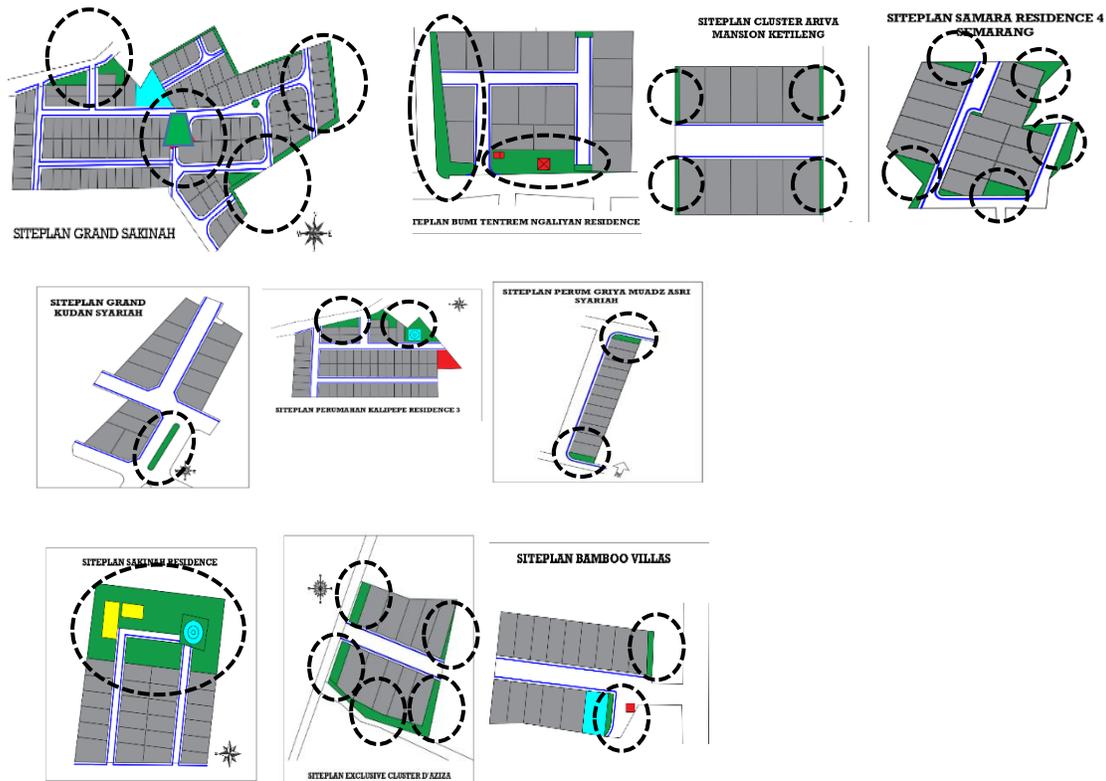
- a. Prinsip toleransi kultural

Umumnya tidak ada batasan calon pembeli di dalam perumahan syariah di Semarang, yang prinsip harus bersedia menerima peraturan yang telah ditetapkan oleh developer. Bentuk keramahan diwujudkan dalam pembauran dengan masyarakat sekitar. Salah satunya adalah dengan adanya ruang publik dapat digunakan bersama antara penghuni perumahan dan masyarakat sekitar tanpa adanya rasa takut antara lain masjid dan ruang terbuka. Eksklusivitas ditemukan pada 4 kawasan perumahan (28,57%). yaitu perumahan **Exclusive** Cluster d'aziza, Cluster Ariva Mansion Ketileng, Cluster Graha Permata Wolter Monginsidi dan Ngaliyan Residence.

- b. Prinsip wakaf dan kesejahteraan publik

Diwujudkan dalam ruang terbuka dan fasilitas pendidikan berupa TPA dan pesantren. Ruang terbuka pada perumahan syariah di Semarang, dalam

penelitian ini berupa taman/penghijauan. Dari 14 kawasan perumahan syariah di Semarang, 10 kawasan perumahan (71,43%) yang sudah menyediakan ruang terbuka/taman yaitu Grand Sakinah, Bumi Tentrem Ngaliyan Residence, Cluster Ariva Mansion Ketileng, Samara Residence 4, Grand Kudan Syariah, Perumahan Kalipepe Residence 3, Perumahan Griya Muadz Asri Syariah, Sakinah Residence, Exclusive Cluster D'Aziza, dan Bamboe Villas. Taman tersebut pada umumnya merupakan lahan sisa dari pengkavlingan tanah. Hanya 3 perumahan yang merencanakan ruang terbuka/taman dalam kawasannya yaitu Bumi Tentrem Ngaliyan Residence, Sakinah Residence dan Bamboe Villas. Fasilitas pendidikan ditemukan pada 1 perumahan (7,14%) yaitu pada perumahan Sakinah Residence berupa pesantren. Untuk lebih jelasnya mengenai persebaran ruang terbuka hijau dapat dilihat pada gambar 4.2



**Gambar 4.2.** Ruang terbuka hijau Pada Kawasan

#### c. Prinsip rendah hati

Diterapkan dengan desain kontekstual pada lingkungan, iklim tropis dan lingkungan.. Ciri-cirinya adalah dengan bentuk atap miring dan tritisan untuk mengatasi sinar dan tempiyas akibat hujan. Semua perumahan mendesain kawasan sesuai dengan kontekstual lingkungan (iklim tropis) dan dapat menyatu dengan lingkungan.

#### 4.1.3. *Hablumminal alamien*

##### a. Prinsip pengingat kepada Allah

Diterapkan dengan berintegrasi dengan alam lingkungan. Dari site plan, terlihat bahwa perencanaan kawasan perumahan syariah di Semarang telah mengikuti bentuk lahan sebagai upaya efisiensi dan efektifitas lahan. Serta pengaturan kemiringan selokan untuk mengalirkan air hujan pada jaringan pembuangan lingkungan. Ruang terbuka/taman pada kawasan yang sudah banyak diaplikasikan dalam kawasan perumahan menambahkan kesejukan dalam kawasan perumahan.

#### 4.2. Menetapkan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan developer dalam membangun faslitas pada perumahan syariah

#### 4.2.1. Faktor *Internal*

1. Niat, merupakan faktor utama dalam mewujudkan fasilitas yang sesuai dengan nilai-nilai Islam pada perumahan syariah di Semarang. Dengan niat, faktor-faktor yang menjadi hambatan (jumlah unit terbatas) akan dapat di atasi. Hal ini ditemukan pada Sakinah Residence. Pengembangan perumahan dimaksudkan untuk mengintegrasikan nilai Islam terutama pendidikan Islam dakwah ke dalam pengembangan perumahan.

#### 4.2.2. Faktor *Eksternal*

1. Pendorong
  - a. Kesesuaian konsep perumahan syariah dan fasilitas dalam perumahan dengan nilai-nilai islami. Dengan dibangunnya fasilitas sesuai konsep yang ditawarkan diharapkan menjadi penarik untuk konsumen agar membeli unit rumah. Ditemukan pada 4 perumahan syariah di semarang yaitu Grand Sakinah, Perumahan Kalipepe Residence 3, Sakinah Residence, Bamboe Villas.
  - b. Keberlanjutan pengembangan perumahan, harapan untuk berkembang dengan melihat respon pasar pada tahap pengembangan awal membuat pengembang menambahkan fasilitas sebagai penarik (magnet). Faktor ini terdapat

- pada perumahan Bamboe Villas dan Sakinah Residence.
2. Faktor penghambat
    - a. Keterbatasan lahan dan jumlah unit rumah tinggal  
Keterbatasan lahan perumahan dan unit rumah tinggal <50 unit dasarnya sudah diatur dalam peraturan pemerintah dan tidak diwajibkan untuk membangun fasilitas dalam kawasan perumahan, yaitu Bumi Tentrem Ngaliyan Residence (17 unit), Cluster Ariva Mansion Ketileng (10 unit), Perumahan & Ruko Syariah Graha Mukti Kusuma (13 unit), Mulya Kusuma Residence (26 unit), Griya Mahesa Kusuma (5 unit), Samara Residence 4 (16 unit), Cluster Graha Permata Wolter Monginsidi (17 unit), Grand Kudan Syariah (13 unit), Perumahan Griya Muadz Asri Syariah (12 unit), dan Exclusive Cluster D'Aziza (10 unit).
    - b. Konversi dari perumahan konvensional  
Pola konversi dari perumahan konvensional menjadi perumahan syariah merupakan salah satu pola yang dilakukan oleh pengembang perumahan syariah. Hal ini karena perumahan syariah mempunyai segmentasi pasar dan cara pembayaran yang berbeda, yaitu kemudahan transaksi/pembayaran tanpa menggunakan bank. Pola konversi ini dilakukan dengan mengganti desain dan nama perumahan saja, sedangkan fasilitas, utilitas, dan perijinannya seperti perumahan awalnya. Pola konversi perumahan konvensional ke perumahan syariah hal ini terlihat pada Cluster Graha Permata. Sistem konversi lahan mempunyai dampak yang kurang baik jika tidak berhasil dalam tenggat waktu tertentu, yaitu ditutupnya perumahan secara permanen dan bergantinya management perumahan yang baru. Hal ini terjadi di perumahan Cluster Graha Permata Wolter Monginsidi.
    - c. Kerjasama dengan pemilik tanah  
Pola kerjasama pada umumnya pemilik lahan menuntut imbal beli maksimal sehingga upaya yang dilakukan developer adalah mengefisienkan lahan sebagai kavling yang dapat dijual. Pola ini dilakukan oleh Samara Residence 4, Perumahan Kalipepe Residence 3, Cluster Ariva Mansion Ketileng, Perumahan & Ruko Syariah Graha Mukti Kusuma, Mulya Kusuma Residence, Griya Mahesa Kusuma, dan Sakinah Residence. Sistem konversi lahan mempunyai dampak yang kurang baik jika tidak berhasil dalam tenggat waktu tertentu, yaitu ditutupnya perumahan secara permanen dan bergantinya management perumahan yang baru. Hal ini terjadi di perumahan Samara Residence 4.
    - d. Tunai bertahap  
Merupakan pembelian tanah dengan pembayaran jangka waktu tertentu. Dilakukan oleh Perumahan Grand Sakinah dan Grand Kudan.
    - e. Tunai Keras  
Pembelian tanah tunai untuk lahan perumahan, merupakan cara yang paling aman, akan tetapi membutuhkan modal sangat besar. Pola ini dilakukan oleh Ngaliyan Residence, Eksklusif Cluster D'Aziza, Griya Muadz, Dan Bamboe Villas.
    - f. Pemahaman/rujukan dari asosiasi properti  
Pemahaman tentang perumahan syariah oleh developer pada umumnya terbentuk oleh pelatihan yang dilaksanakan oleh salah satu asosiasi properti. Penekanan perumahan syariah adalah pada akad dan sistem pembayarannya (tanpa bank, tanpa riba, tanpa BI checking, tanpa denda, tanpa sita, tanpa asuransi dan tanpa akad bermasalah). Pelatihan diikuti oleh hampir semua pengembang perumahan syariah di Semarang kecuali Pengembang Sakinah Residence.

#### TEMUAN

Dari analisa yang dilakukan, kebaruan yang didapatkan dari penelitian ini adalah masjid merupakan fasilitas perumahan yang dapat mewakili semua nilai-nilai dalam islam. Selain sebagai tempat ibadah, masjid sebagai ruang akulturasi dan sosialisasi warga pendatang dan warga asli. Sikap terbuka yang ditunjukkan dengan tidak adanya gerbang perumahan dan sikap ramah pengelola perumahan terhadap warga membuat warga asli nyaman beribadah di Masjid perumahan, demikian pula dengan perumahan yang tidak mempunyai masjid pada kawasan perumahan, warga perumahan menggunakan masjid lingkungan sebagai sarana ibadah dan bersosialisasi.

#### KESIMPULAN

Kesesuaian fasilitas dengan nilai-nilai Islam pada fasilitas perumahan syariah. Nilai-nilai Islam sebagai prinsip dasar yang selalu ada dalam kehidupan sehari-hari yaitu *Hablumminallah, Hablumminannas dan Hablumminal alamien* telah ada dalam perumahan Syariah di Semarang. Penerapan konsep atau pemikiran dari masing-masing nilai Islam di Semarang tergantung pada kondisi masing-masing perumahan, terutama berkaitan dengan jumlah unit rumah tinggal. Pada nilai *hablumminallah*, fasilitas masjid sebagai pengingat prinsip ibadah dan perjuangan dipenuhi oleh 4 pengembang. Terutama Perumahan Sakinah Residence

yang telah menerapkan contoh Rosulallah SAW dalam tata cara pembangunan kawasan islami. Pada nilai *hamblumminannas* nilai yang dipenuhi yaitu Prinsip toleransi kultural, yaitu terwujudnya keramahan dengan penduduk dan tidak bersikap eksklusif, prinsip wakaf dan kesejahteraan publik, diwujudkan dalam bentuk ruang terbuka, yang di rencanakan (bukan kavling sisa) oleh 3 pengembang. Nilai pendidikan, diwujudkan dalam fasilitas pesantren terdapat pada perumahan Sakinah Residence. Dan prinsip kerendahan hati di terapkan pada bangunan yang menyatu dengan lingkungan yang beriklim tropis. Pada nilai *hablumminal alamien*, semua pengembang telah mewujudkannya dalam proses pembangunan yang tidak merusak lingkungan, kawasan yang kontekstual dengan lingkungan.

Faktor *internal*, yaitu niat sebagai faktor pendorong utama dalam mewujudkan fasilitas yang sesuai dengan nilai-nilai Islam pada perumahan syariah di Semarang dan faktor pendorong *eksternal* yang berkaitan dengan pemahaman tentang nilai Islam pada perumahan oleh developer yang diwujudkan dalam kesesuaian antara konsep perumahan dan falitasnya, serta keberlanjutan pengembangan perumahan berkaitan dengan usaha perumahan syariah. Sedangkan faktor penghambat merupakan faktor luar yang memperlemah alasan dalam menerapkan nilai-nilai Islam pada perumahan syariah yang terdiri dari: keterbatasan lahan dan jumlah unit rumah tinggal, konversi dari perumahan konvensional, pola kerjasama dengan pemilik tanah, pembelian bertahap, serta pemahaman/rujukan dari asosiasi properti.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kami ucapkan kepada UNDIP yang telah memfasilitasi penulis untuk melakukan penelitian strategis pada tahun 2020/2021.

Terima kasih kami ucapkan kepada Ketua DPW Developer Property Syariah (Alm Bpk. Alvian Kusuma Adi, ST) yang telah menjadi narasumber dalam bisnis perumahan syariah.

Terima kasih kepada para marketing perumahan Syariah di Semarang yang telah menjelaskan perumahannya dengan sangat baik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aini, Nurul. 2015. "Respon Masyarakat Terhadap Konsep Perumahan Berbasis Agama : Perumahan Islami." Pp. 77-84 in *Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2015 / C 077*.
- Amri, Nurmaida, Imriyanti, and Rahmi Amin Ishak. 2015. "Pola Tatanan Ruang Rumah Tinggal Di Perkotaan, Sesuai Dengan Prinsip Islam." *Publikasi UMS* n.a.
- Arifin, kamil alfi. 2017. "Perumahan Muslim Dan Politik Ruang Di Yogyakarta." *Jurnal Pemikiran Sosiologi* 4(2):42-56.
- Asosiasi Developer Property Syariah. 2021. "Berdiri Teguh Di Tengah Badai." 16-17.
- Aziz, Rosyid. 2015. *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Property Syariah*. I. Bogor: Al Azhar Fresfzone.
- BPS. 2021. *Kota Semarang Dalam Angka; Semarang Municipality in Figure 2021*. Semarang.
- Edrees, Munichy Bachroon. 2010. "KONSEP ARSITEKTUR ISLAMI SEBAGAI SOLUSI DALAM PERANCANGAN ARSITEKTUR." *Journal of Islamic Architecture* 1(1):16-20. doi: 10.18860/jia.v1i1.1712.
- Edrees, Munichy Bachroon. 2012. "Konsep Arsitektur Islami Sebagai Solusi Dalam Perancangan Arsitektur." *Journal of Islamic Architecture* 1(1):16-20. doi: 10.18860/jia.v1i1.1712.
- Helen, Nurrul., and Ahmad Gamal. 2017. "Sharia Housing in the Real Estate Business." *Iccrem* (Mubarak 2015):27-41.
- Indrawati. 2019. "Saujana Pemukiman Masyarakat Islam." Diponegoro University.
- Mahdi, Hamzehnejad ; Zahra, Sadra. 2014. "HOUSING DESIGN PRINCIPLES OF ISLAM AND OTHER CONTEMPORARY USABLE PATTERNS." *Journal of Researches of Architecture* 1(4):60-78.
- Nurjayanti, Widyastuti. 2019. *Konsep Arsitektur Islam*. 1st ed. Surakarta: muhammadiyah University Press.
- Nurrahman, Irfan. 2010. "Respon Masyarakat Hunian Islami Terhadap Ekonomi Islam." *Al-Iqtishad* II:31-54.
- Prastowo, Andi. 2011. *Memahami Metode-Metode Penelitian*. II. edited by M. Sandra. Jogyakarta: AR-RUZZ MEDIA.
- Priyoto. 2012. "Penerapan Konsep Kota Islami Dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Budaya Masyarakat Kasus: Perumahan REWWIN, Waru." surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Shan Shan, Shan Shan, and Marwoto Pataruka. 2019. "Kampung Islami: Pengaruh Pondok Pesantren Suryalaya Dalam Perkembangan Permukiman Di Kampung Godebag." *Jurnal Arsitektur ZONASI* 2(2):123. doi: 10.17509/jaz.v2i2.12400.
- Utaberta, Nangkkula. 2008. *Arsitektur Islam; Pemikiran, Diskusi Dan Pencarian Bentuk*. 1st ed. yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Utaberta, Nangkula. 2011. "Rekonstruksi Pemikiran, Filosofi Dan Perancangan Arsitektur Islam Berbasiskan Al-Qur'an Dan Sunnah." in *Simposium Alam Bina Serantau Universiti Kebangsaan Malaysia*.