

## **Kajian Penerapan Prinsip – prinsip Perumahan Islam pada Perumahan Muslim Bukit Az Zikra**

<sup>1</sup>Zitira Amalia, <sup>2</sup>Bambang Pranggono

<sup>1</sup> *Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Islam Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40016 email: <sup>1</sup>zitiraa@gmail.com*

**Abstraction:** The rise of housing development with the Islamic concept, ultimately leads us to a question "What is Islamic housing and How can a housing be Islamic?". A housing can be said Islamic if both in the process of construction and physical housing is not contrary to the provisions of Islamic guideline (Qur'an and Hadith). To give more clearer understanding in making an assesment of Islamic housing, then the principle of Islamic housing priciples is formulated as the minimum benchmark of a housing labeled Islam. The formulation of this principle is done by elaborating and stucturing dalil which related to the built environment and the process of housing development. Also added things that will support the dalil such as the background of the dalil, inspiration of Islamic cities, and also expert opinion. The principle are grouped into three categories, 1. Principle matters (a must); 2. Things are Recommended (Sunnah), is defined as that is clearly regulated in Al Quran and Hadits, but not clearly defined, whereas in precedence it is possible to do and exist in housing at Islamic cities. 3. Things that are not principal (mubah). Bukit Az Zikra Muslim Housing is one of hosuing that labeled Islam located at Sentul, Bogor, Jawa Barat. In its construction, the developer works with Az Zikra foundation owned by Ust. Arifin Ilham. Cooperation is done by dividing tasks. The foundation is in charge for creating the spirit of Islam in housing, development of house design concept, the concept of activities in mosque, and marketing. Whereas provision of land and development issues entirely of developer responsibility. From the result of the assesment using the principle of Islamic housing, it is known that Bukit Az Zikra Muslim Houisng reaches 77% of Islamic level.

**Key word:** Housing, Islamic, Principles

**Abstraksi:** Maraknya pembangunan perumahan dengan konsep Islami, pada akhirnya mengarahkan kita pada suatu pertanyaan "Apa itu perumahan Islami dan Bagaimana suatu perumahan dapat dikatakan Islami?". Suatu perumahan dapat dikatakan islami apabila baik secara proses pembangunan maupun fisik perumahannya tidak bertentangan dengan ketentuan syariat Islam yang terkandung dalam Al-Qur'an dan Hadits. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas dalam melakukan penilaian terhadap perumahan Islami, maka dirumuskanlah prinsip-prinsip perumahan Islami sebagai tolak ukur minimum penilaian keislaman suatu perumahan berlabelkan Islam. Perumusan prinsip ini dilakukan dengan cara mengelaborasi dan menstrukturkan dalil-dalil yang berkaitan erat dengan lingkungan binaan dan proses pembangunan perumahan. Ditambahkan pula hal-hal yang mendukung dalil tersebut, seperti latar belakang dalil, inspirasi kota Islam, dan pendapat para ahli. Prinsip-prinsip tersebut dikelompokkan kedalam tiga kategori, yakni 1. Hal-hal yang prinsipil (wajib); 2. Hal-hal yang dianjurkan (sunnah); 3. Hal-hal yang tidak prinsipil (mubah) Perumahan Muslim Bukit Az Zikra merupakan salah satu perumahan berlabelkan Islam yang berada di Sentul, Bogor, Jawa Barat. Dalam pembangunannya, developer perumahan ini bekerjasama dengan Yayasan Az Zikra milik Ust. Arifin Ilham. Kerjasama yang dilakukan berupa pembagian tugas, pengembangan konsep desain rumah, menciptakan ruh Islam dalam perumahan, kegiatan masjid, dan pemasaran merupakan tugas Yayasan, sementara penyediaan lahan dan masalah pembangunan seluruhnya ditanggung oleh developer. Dari hasil penilaian menggunakan prinsip-prinsip perumahan Islami, Perumahan Muslim Bukit Az Zikra baru mencapai tingkat keislaman sebesar 77%.

**Kata kunci:** Perumahan, Islami, Prinsip

### **A. Latar Belakang**

Maraknya pembangunan perumahan dengan konsep perumahan Islami dimulai sejak tahun 1995 dan terus berlanjut hingga saat ini. Berbagai tawaran yang dimasukan kedalam konsep-konsep perumahan tersebut seperti adanya kemudahan akses ke masjid, proses pembayaran rumah yang non riba dan sebagainya akhirnya membawa kita pada satu pertanyaan besar, "Apa dan bagaimana sebenarnya suatu perumahan dapat dikatakan sebagai perumahan yang Islami?".

Perumahan Islami pada dasarnya merupakan perumahan yang keseluruhannya

bersumber dari Al Quran dan Hadits sebagai pedoman agama Islam. Namun kriteria dan syarat dalam Al Quran serta Hadits tersebut belum sepenuhnya dapat dipahami dan dijadikan pedoman teknis yang aplikatif di lapangan karena masing-masingnya butuh pendalaman secara komprehensif. Oleh karena itu dilakukan perumusan prinsip-prinsip perumahan Islami untuk memberikan kriteria minimum yang setidaknya harus terpenuhi dalam pembangunan suatu perumahan dengan konsep Islami.

Ir. Bambang (2017) mengatakan bahwa, “suatu perumahan dapat dikatakan Islami apabila dari segi proses pembangunan dan fisik perumahannya telah mengikuti syariat Islam”. Adapun secara keseluruhan proses pembangunan perumahan dapat dibagi menjadi tiga fase (pra, perencanaan pembangunan fisik dan pasca pembangunan).

Perumahan Muslim Bukit Az Zikra merupakan salah satu perumahan muslim di Sentul, Bogor yang digagas oleh Ustad Arifin Ilham. Perumahan ini menawarkan lingkungan hunian islami yang menjamin kenyamanan dan kemudahan pelaksanaan ibadah penghuninya. Namun sudah sejauh apakah prinsip perumahan Islami telah terkandung dan diterapkan dalam keseluruhan proses pembangunan dan konsep perumahan ini?

## B. Landasan Teori

### Definisi Perumahan dan Rumah

Berdasarkan UU Nomor 1 Pasal 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

**Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

**Rumah** adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

### Perbedaan Perumahan Muslim dan Perumahan Islami

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata Islami “islami” adalah kata sifat yang berarti bersifat keislaman. Semetara kata “muslim” adalah kata benda yang berarti penganut agama Islam. Kata Islami mengacu pada nuansa, atau suasana keislaman sementara kata muslim mengacu pada individu, sebagai identitas seseorang. Dalam totalitas pemakaian dua kata ini, seorang konsumen membeli rumah dalam kompleks perumahan muslim sebagai penegasan atas identitasnya sebagai muslim. Sementara Perumahan Islami adalah perumahan dimana didalamnya ditegakkan syariat Islam dan tercermin budi pekerti Islam dalam lingkungan perumahannya.

### Perumusan Pemaknaan Perumahan dan Rumah Islami

Salah satu teknokrat muslim yang sempat berkecimpung di dunia bisnis properti Ir. Bambang Pranggono (2017) memaknai bahwa, “suatu perumahan dapat dikatakan Islami apabila perumahan tersebut menerapkan dan mencerminkan sikap-sikap patuh terhadap nilai-nilai rukun iman dan rukun islam. Sementara untuk menilai perumahan tersebut Islami, maka harus dilihat secara keseluruhan, baik dari segi proses pembangunan maupun perencanaan fisik perumahannya harus sesuai dengan syariat Islam”. Hal ini senada dengan pendapat Ir. Ahmad Noe'man, “terminologi Islam mestinya tidak terjebak pada hal-hal yang fisik, tetapi bergantung pada bagaimana penghuninya menciptakan cahaya Islam dalam rumahnya (instrumen terkecil dari perumahan)”. Maka pesan tersirat dalam pendapat kedua ahli ini adalah bahwa

kelebihan perumahan Islami dibandingkan dengan perumahan lainnya yakni perumahan Islami tidak hanya berfokus pada penataan ruang fisik saja, namun lebih jauh lagi menyentuh pada moralitas yang dibangun oleh adanya nilai-nilai agama yang hadir dalam setiap proses perencanaan perumahan dan dikondisikan lewat penataan ruang, sehingga perumahan selain menjadi tempat tinggal, dapat juga menjadi media dakwah, pembelajaran, dan perbaikan kualitas religiusitas penghuninya.

Maka dapat disimpulkan bahwa Perumahan Islami adalah perumahan yang menerapkan/mengikuti syariat Islam secara holistik, baik dari segi pra pembangunan, konsep pembangunan fisik hingga pasca pembangunannya. Sehingga nantinya perumahan tersebut mampu memunculkan suasana religius dalam perumahan dan menciptakan ruang hunian yang dapat mendukung kenyamanan bermukim dan berinteraksi (baik antara penghuni dengan Allah, penghuni dengan penghuni, dan penghuni dengan lingkungan) seraya meningkatkan kualitas kehidupan sosial dan ekonomi serta keimanan penghuninya.

### Penilaian Prinsip-prinsip Perumahan Islami Pada Perumahan Muslim Bukit Az Zikra

#### D.1 Fase Pra Pembangunan

##### 1. Niat dan Memunculkan Ruh Islamiah pada perumahan

“Sesungguhnya amal perbuatan tergantung pada niat, dan sesungguhnya setiap orang akan mendapatkan sesuai dengan yang ia niatkan ...” (HR. Bukhari dan Muslim)

Sementara memunculkan Ruh Islam dalam perumahan Islami terinspirasi dari ayat berikut:

(QS Al Baqarah 2: 208)

**Tabel 1.** Penilaian Prinsip Niat dan Ruh Islamiah dalam Perumahan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1)	Niat untuk Membangun Perumahan yang Islami	Adanya visi, misi dan tujuan yang mengarah pada penerapan syariat Islam pada perumahan	✓	Dalam perencanaannya <b>Perumahan Bukit Az Zikra ditetapkan untuk berfungsi</b> sebagai : a) <b>Perumahan dengan penerapan syariat Islam.</b> b) Perumahan sebagai media dakwah. c) Perumahan sebagai pendidikan dan pengkaderan Adapun <b>visi perumahan az zikra</b> adalah <b>”Membangun Peradaban Islam dalam sebuah Lingkungan Masyarakat yang Islami sesuai dengan ketentuan Al Qur’an dan Hadist”</b> . Selain visi, adapun <b>misi perumahan Bukit Az Zikra</b> yakni : a) <b>Pelaksanaan syariat Islam oleh segenap mukimin</b>
2)	Adanya Ruh Islam Pada Perumahan	Adanya program-program khusus yang mendukung terselenggaranya/ terealisasinya syariat Islam pada kehidupan di perumahan	✓	a) <b>Menghidupkan masjid dengan berbagai aktivitas</b> (pesantren Al Quran, playgroup, zikir akbar dan ceramah rutin) menjadikan masjid sebagai pusat kegiatan dan titik kumpul warga. b) <b>Memasang signage sebagai elemen pengingat</b> (kawasan wajib berjilbab dan kawasan wajib shalat berjamaah di masjid) dan tiang asmaul husna sepanjang jalan menuju gerbang masuk c) <b>Menggunakan sistem penamaan hirarkis yang memiliki makna pembelajaran moral dalam tipe rumah</b>

Sumber: Hasil Analisa, 2017

##### 2. Penentuan Lokasi

Inspirasi penentuan lokasi perumahan berpijak dari *QS Al Araf (7:74)* *QS Al Mu'minin (23:50)*

Berbeda halnya dengan pendapat M Djarot S Sensa yang berpendapat bahwa

perumahan Islami harus dibangun di tanah yang datar, Ir. Bambang Prangono berpendapat bahwa Islam adalah agama yang universal, harus mampu menanggapi seluruh keadaan dan problematika di dunia. Beliau memasukkan contoh beberapa perumahan yang terdapat di berbagai belahan dunia. Beberapa di antaranya tidak dibangun di tanah yang datar saja, tapi justru dibangun dengan cara melubangi tebing seperti di cappadocia, Turki, atau justru di bawah tanah seperti Coober Peddy, Australia dan masih banyak lagi contoh-contoh permukiman yang tidak dibangun di atas tanah yang datar karena masalah kondisi alam seperti morfologi dan klimatologi yang ekstrim

**Tabel 2.** Penilaian Penerapan Prinsip Penentuan Lokasi Pada Perumahan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1	Keamanan	1) Tidak terletak di Kawasan Rawan Bencana, daerah resapan air, sawah irigasi teknis, dan daerah banjir	X	Lokasi studi memiliki potensi rawan bencana gerakan tanah menengah sebesar 10% dari total luasan wilayahnya. Potensi bencana ini terdapat pada bagian barat wilayah perumahan. Perumahan ini juga berbatasan langsung dengan Sungai Cikeas yang kerap kali mengalami banjir, namun hal ini diantisipasi dengan adanya buffer hijau sepanjang sepadan sungai dengan ketebalan 19,6 m.
2	Ekologis/keberlanjutan lingkungan (bukan merupakan kawasan peruntukkan lindung)	1) Bukan merupakan kawasan peruntukkan lindung	✓	Perumahan ini dibangun pada kawasan peruntukkan permukiman.
3	Terdapat kemudahan mengakses air bersih	1) Dekat dengan akses air bersih atau terjangkau oleh pelayanan PDAM	✓	Dalam penyediaan air baku, perumahan ini mengandalkan air artesis.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

### 3. Perizinan

Terinspirasi dari ayat (QS. Al-An'am : 152), pada kasus perizinan adalah hal yang wajib bagi pemangku kepentingan (pemerintah) untuk berlaku adil dalam memberikan izin usaha atau izin membangun. Izin tersebut hendaknya harus sudah melalui pertimbangan mengenai segi lingkungan, sosial dan ekonomi masyarakat sekitarnya. Bukan hanya semata mengenai profit oriented untuk pemasukan daerah. Kasus yang dapat menyebabkan membangun rumah dilarang (haram) adalah membangun di atas tanah illegal, membangun dengan maksud menyebarkan kerusakan moral (kebejatan) dan kejahatan, membangun untuk semata-mata memamerkan keperkasaan atau kemakmuran, membangun untuk tujuan menyebabkan kerugian kepada orang lain, dan sejenisnya (Spahic Omer, 2005), senada dengan pendapat Ir. Bambang Prangono yang mengatakan bahwa perumahan Islami tidak boleh dibangun di atas tanah yang *subhat* (ragu-ragu) dalam status kepemilikannya dan perizinan dalam pembangunannya. Maka dapat disimpulkan bahwa hal yang prinsipil dalam perizinan perumahan Islami adalah terpenuhinya instrumen pendukung legalitas untuk melakukan kegiatan pembangunan.

**Tabel 3.** Penilaian Penerapan Prinsip Perizinan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1	Terpenuhinya instrumen pendukung legalitas untuk melakukan kegiatan pembangunan (QS. Al-An'am : 152)	Dalam pembebasan lahan untuk pembangunan perumahan beberapa hal yang perlu diperhatikan developer yakni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keterangan RUTR</li> <li>- Izin Pemanfaatan Lahan</li> <li>- Izin Prinsip</li> <li>- Izin Lokasi</li> <li>- Izin mengenai Amdal</li> <li>- Pengesahan Site Plan</li> </ul>	✓	Lokasi perumahan ini merupakan hasil <i>take over</i> dari pengembang lain, adapun lahan yang di <i>take over</i> (sudah melewati tahap pembebasan, dan kepemilikan tanah atas nama pengembang sebelumnya) adalah sebesar 90% dari luasan total tapak perumahan. Sehingga pihak pengembang Perumahan Muslim Bukit Az Zikra hanya perlu membebaskan lahan sebesar 10% saja.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

### Pengadaan Lahan

“Siapa saja yang berbuat zalim (dengan menguasai tanpa haq) sejengkal tanah, niscaya ia dibebani tujuh lapis bumi. (HR al-Bukhari dan Muslim)

**Tabel 4.** Penilaian Penerapan Prinsip Pengadaan Lahan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Dalam proses pembebasan lahan antara pengembang dan pemilik lahan tidak diperkenankan terdapat unsur pemaksaan.		✓	1) Hal yang perlu diperhatikan dalam pembebasan lahan adalah masalah transaksi jual beli tanah. Perumahan yang Islami dalam proses pembebasan lahannya tidak ada unsur pemaksaan pada pemilik tanah untuk menjual tanah miliknya pada pengembang. Dalam wawancara dengan pihak pengembang, sebetulnya pada tahun 2015 perumahan ini sudah tidak melakukan pengembangan/perluasan lahan, hal ini karena adanya kendala berupa keterbatasan lahan.
2	Perumahan yang Islami tidak boleh dibangun di atas tanah yang bersifat subhat (ragu-ragu) dalam kepemilikannya.	1) Perumahan harus jelas kepemilikannya (dilihat dari administratif sertifikat kepemilikan lahan) 2) Bukan merupakan lahan sengketa	✓	1) Perumahan bukit Az Zikra dibangun pada perkampungan lama, sehingga disekitarnya masih terdapat permukiman lama yang tersisa. Namun dalam pembebasan lahan sebelumnya pihak pengembang perumahan ini tidak mengalami banyak kesulitan, karena lahan yang harus dibebaskan hanya tersisa 10% dan transaksi dengan pemilik tanah tidak tidak berjalan “alot” karena kesepakatan harga yang tepat.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

### 4. Pembiayaan Pembangunan

**Tabel 5.** Penilaian Penerapan Prinsip Pembiayaan Pembangunan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Tidak ada unsur praktik ribawi (Qs. Ali Imran [3]: 130)	1) Setiap piutang yang mendatangkan kemanfaatan/keuntungan, maka itu adalah riba	X	1) Pengembang tidak melakukan konsorsium dengan perusahaan pengembang lain. Sementara kerjasama dengan bank, dilakukan baik dengan bank konvensional maupun bank syariah. Maka dengan demikian dalam hal ini terdapat percampuran akad pada sistem pendanaan perumahan. Sistem pendanaan pada bank syariah masih terdapat keraguan akad dalam sistem pendanaannya, dan bank konvensional sudah pasti berpotensi besar mengandung riba. Sehingga dapat disimpulkan dari segi pendanaan, perumahan ini memiliki kecenderungan terjadinya praktik ribawi

Sumber: Hasil Analisa, 2017

## D.2 Fase Perencanaan Pembangunan Fisik

### 1. Struktur Ruang

**Tabel 6.** Penilaian Penerapan Prinsip Struktur Ruang

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Masjid menjadi <i>focal point</i> pada perumahan dan menjadikan orientasi kegiatan terpengaruh dengan nuansa religius dan aktivitas keagamaan (QS 2:149:-150)	1) Masjid dikelilingi oleh kegiatan fungsional pendidikan, perdagangan dan fasilitas pelayanan lainnya. 2) Masjid yang selalu ramai dengan aktivitas dan selalu dikunjungi untuk aktivitas shalat 5 waktu, secara tidak langsung menjadi sumber tarikan, dimana bangkitan pergerakannya berasal dari rumah-rumah warga. Pergerakan ini semakin memperkecil kemungkinan adanya ruang yang terisolir, yang rentan terjadinya tindak kejahatan.	✓  ✓	Masjid Az Zikra yang selalu ramai dengan aktivitas kajian, dzikir, majelis ta'lim, tadabur Qur'an serta selalu dikunjungi untuk aktivitas shalat 5 waktu warga. Secara otomatis masjid memberikan efek pengamanan pada daerah sekitarnya, yang muncul akibat adanya aktivitas pergerakan jamaah shalat yang aktif melakukan ibadah ke mesjid, sehingga daerah yang terisolasi menjadi terminimalisasi

Sumber: Hasil Analisa, 2017

### 2. Pola Ruang

**Tabel 7.** Penilaian Penerapan Prinsip Pola Ruang

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Masjid memiliki kesan monumental (Al-Qashaash 28:77)	1) Letak masjid yang mudah dicapai dan menjadi patokan orientasi pergerakan. Menjadi bangunan yang memiliki ciri dan desain tersendiri	✓	1) Letak masjid Az Zikra pada perumahan muslim bukit az zikra terletak pada jalan utama dan dekat dengan akses masuk kompleks. Letaknya yang berada di kontur tertinggi membuat masjid ini menjadi patokan orientasi pergerakan.
2	Masjid sebagai pembangkit (trigger) aktivitas dan memiliki fungsi pengamanan pada lingkungan sekitarnya (QS. Al Jumua ayat 9)	1) Masjid sebagai titik kumpul, pusat kegiatan beribadah, dakwah dan belajar mengajar.	✓	1) Masjid Az Zikra menyediakan berbagai fasilitas untuk mendukung pemakmuran masjid, diantaranya menyediakan playgroup, pondok pesantren, ruang pertemuan, membuat masjid menjadi tidak hanya digunakan untuk aktivitas shalat namun juga dijadikan sebagai titik kumpul dan tempat menuntut ilmu. Masjid Az Zikra pun turut menghidupkan kawasan pertokoan dengan potensi jamaahnya sebagai konsumen

Sumber: Hasil Analisa, 2017

### 3. Lingkungan Perumahan

**Tabel 8.** Penilaian Penerapan Prinsip Lingkungan Perumahan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1	Aman (QS Thalaq 65:6)	1) Tersedianya sarana dan sistem pengamanan perumahan: <ul style="list-style-type: none"><li>• Pos Satpam</li><li>• Satuan Pengamanan</li><li>• Regulasi dan himbauan untuk menjaga keamanan</li></ul> 2)Penyediaan Penerangan Jalan Umum yang memadai	✓   ✓	1) Pada Perumahan Bukit Az Zikra untuk menjaga kemandirian perumahan selain adanya pihak <i>security</i> , adapula kelompok keamanan khusus yang terdiri dari Divisi Keamanan Masjid Az-Zikra (khusus untuk kompleks masjid) dan Penegak Disiplin Syariah (untuk keamanan perumahan). Pada situs resmi Perumahan bukit Az Zikra terdapat juga himbauan peduli keamanan lingkungan dari pengurus RT/RW.  2) Penyediaan penerangan jalan sudah tersedia dengan cukup.
2	Keindahan (QS Qaaf 50: 7)	1)Adanya keteraturan berupa tidak adanya kawasan kumuh  2)Terdapatnya ruang parkir yang memadai  3)Terawatnya ruang terbuka publik dan ruang terbuka hijau	✓  ✓  ✓	1) Pada kebanyakan perumahan skala besar, sering terdapat aktivitas PKL (Pedagang Kaki Lima) liar yang cenderung memberikan kesan kumuh pada kawasan perumahan. Pada Perumahan Muslim Bukit Az Zikra kawasan perdagangan terpusat pada lokasi perdagangan yang memang direncanakan sejak awal oleh pihak pengembang. Disediakkannya ruko-ruko pada kawasan tersebut membuat kesan teratur pada perumahan.  2) Ruang parkir pada perumahan terbagi menjadi dua, yakni ruang parkir privat dan non privat. Ruang parkir privat merupakan garasi yang terdapat di setiap rumah, sementara ruang parkir non privat merupakan tempat parkir yang terdapat di masjid dan ruko-ruko.  3) Untuk pemeliharaan kebersihan dan keterawatan ruang terbuka publik (termasuk RTH/taman) warga melakukan iuran untuk membayar pekerja kebersihan dan pertamanan.
3	Kesehatan/ kebersihan (QS Al Baqarah 2: 222)	1)Lingkungan perumahan yang bersih  2)Tersedianya sistem pengelolaan sampah yang baik  3)Terdapatnya sarana berolahraga untuk warga	✓  ✓  ✓	1) Lingkungan Perumahan yang Bersih Kebersihan merupakan hal yang sangat penting dalam Islam, bahkan hal ini langsung dikaitkan dengan kualitas keimanan seseorang. Adapun kondisi kebersihan pada lingkungan Perumahan Muslim Bukit Az Zikra secara umum sudah tergolong baik, namun sampah-sampah dedaunan baik yang kering maupun tidak, masih sering ditemukan.  2) Penyediaan Sarana Persampahan  Pada perumahan ini sebagian besar rumah memiliki tempat sampah pada bagian depan rumahnya. Hal ini untuk mempermudah pengangkutan sampah oleh petugas

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
				3) Sarana Olahraga yang terdapat pada perumahan ini adalah arena panahan.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

#### 4. Penyediaan Fasilitas

**Tabel 9.** Penilaian Penerapan Prinsip Lingkungan Perumahan

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1	Keamanan dan kenyamanan pengguna jalan ( <i>QS Saba ayat 18</i> )	1) Adanya akses jalan yang baik dan tertata (tidak menyesatkan atau membahayakan pengguna jalan) 2) Tersedianya pedestrian yang nyaman untuk akses pejalan kaki, lansia dan disabilitas, terutama pada pusat-pusat kegiatan.	✓  X	1) Akses jalan pada perumahan ini terbagi secara hirarkis dengan jalan utama memiliki lebar sebesar 7 meter, dan jalan-jalan yang melayani rumah rumah sebesar 6-5 m 2) Berdasarkan observasi lapangan, perumahan ini tidak melakukan pemisahan antara jalan untuk kendaraan dan jalan untuk pejalan kaki (pedestrian). Sehingga kenyamanan dan keamanan pejalan kaki terkesan kurang diperhatikan.
2	Sesuai dengan standar kebutuhan penyediaan sarana dan prasarana umum perumahan <i>QS Al Qamar (54:49)</i>	Dapat didasarkan pada ketentuan PSU dalam SNI 03-1733-2004 Tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan	-	Dalam Ketentuan yang diatur dalam SNI 03-1733-2004 Tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, unit terkecil dalam standar pelayanan tersebut adalah skala RW dengan jumlah penduduk pendukung sebesar 2500 jiwa. Sementara itu Perumahan Muslim Bukit Az Zikra yang memiliki jumlah warga sebesar 568 jiwa, hanya hampir setara dengan 2 RT (1 RT 250 jiwa).
3	Adanya kemudahan akses (terjangkau) dan pelayanan yang merata pada penyediaan fasilitas	Fasilitas-fasilitas sosial seperti masjid, sekolah, klinik harus mudah diakses oleh warga	✓	Fasilitas-fasilitas sosial dan ekonomi terdapat pada jalan utama perumahan.
4	Fasilitas yang ramah pengguna (lansia, wanita, anak-anak)	1) Pada Sarana olah raga perlu ada pemisahan antara pengguna laki-laki dan perempuan dengan alasan kenyamanan. (Dapat berupa pengaturan jadwal penggunaan khusus) 2) Terdapat fasilitas ramah lansia (terutama pada kawasan peribadatan, pertokoan dan taman)	X  X	Belum ada jadwal khusus yang mengatur penggunaan sarana olah raga untuk memisahkan antara pengguna laki-laki dan perempuan.  Belum ada fasilitas ramah lansia dan kaum disabilitas pada fasilitas penting seperti masjid, atau pada akses-akses jalan perumahan.
5	Tidak menggunakan sesuatu yang bertentangan dengan Ketentuan ajaran Islam (berlaku pada signage, papan informasi, patung, dan nama-nama pada jalan)	1) Tidak memasang signage dan papan informasi yang mengandung unsur musyrik atau menyesatkan 2) Tidak memasang patung sesuatu yang bernyawa (tokoh, hewan) atau sesuatu yang mengandung kemusyrikan 3) Tidak menggunakan nama-nama jalan yang diambil dari istilah-istilah	✓  ✓  ✓	1) Pada perumahan Bukit Az Zikra ada beberapa signage yang sengaja dibuat untuk memunculkan ruh Islam di dalam perumahan, diantaranya adalah pemasangan signage dilarang merokok, signage kawasan wajib berjilbab, signage wajib shalat berjamaah di masjid. 2) Tidak terdapat patung pada perumahan ini 3) Nama-nama jalan pada perumahan ini diambil dari istilah-istilah dalam Islam



No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
		yang bertentangan atau berindikasi pada kemusyrikan		seperti Sakhoya, Qanaah, Syukur, Tawadhu, Sabar, Tawakal, dan Ikhlas.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

## 5. Rumah Tinggal

**Tabel 10.** Penilaian Penerapan Prinsip Rumah Tinggal

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Tidak membangun rumah yang dapat mengurangi dan mengganggu hak tetangga (Q.S Al Furqan : 45-46)	1)Maksimal jumlah lantai bangunan rumah 2 lantai dengan ketinggian standar maksimal 5 meter jarak dari ubin ke langit-langit. 2)Adanya garasi atau lahan parkir umum untuk menyimpan kendaraan	✓  ✓	1)Jumlah lantai bangunan tiap tipe rumah pada perumahan ini maksimal 2 lantai 2)Terdapat garasi di tiap tipe rumah untuk menghindari aktivitas parkir di badan jalan
2	Tidak membangun rumah dengan niat menyombongkan harta dan kekuasaan (QS Al-Furqan 25:67, QS Al-Isra: 26-27)	Desain eksterior awal rumah yang tidak berlebihan	✓	Desain eksterior hampir serupa pada tiap tipe rumah
3	Tidak membangun rumah dengan desain yang memungkinkan ruang dalam rumah terlihat dari luar rumah QS An Nuur (24:30-31)	1) Perlindungan privasi penghuni rumah diupayakan dengan pembagian sistem teritorial yang terbagi ke dalam ruang pribadi, keluarga, semi umum, umum, dan khusus, yang dilandaskan pada status penghunian, jenis kelamin, struktur dalam keluarga, ikatan pernikahan, dan kriteria kedewasaan. 2) Desain eksterior rumah yang tidak memberikan akses ruangan dalam rumah terlihat dari luar.	X  X	1) Tidak ada desain khusus dalam rumah yang membagi daerah teritorial ke dalam kriteria tersebut. 2) Tidak ada desain khusus dalam penggunaan material kaca jendela untuk privasi pandangan dari luar rumah.
4	Tersedianya ruang yang cukup untuk menampung anggota keluarga (ruang kamar tidur minimal 3 buah, yakni untuk suami istri, anak laki-laki dan anak perempuan) (QS AN Nuur 24: 59)	1) Adanya ruang kamar yang cukup untuk menampung setiap penghuni rumah. Minimal 3 kamar (kamar pasangan suami istri, kamar anak lelaki dan kamar anak perempuan).	X	Tidak semua tipe rumah memiliki jumlah kamar yang cukup untuk menampung anggota keluarga (minimal 3 kamar)

Sumber: Hasil Analisa, 2017

## D.3 Fase Pasca Pembangunan

### 1. Pemasaran

**Tabel 11.** Penilaian Penerapan Prinsip Pemasaran

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Adanya kesamaan baik kualitas dan kuantitas antara yang dijanjikan dan yang direalisasikan. (QS An Nisa : 120)	1) Dalam serah terima rumah/perumahan kualitas dan spesifikasinya yang dijanjikan sesuai dengan yang ditawarkan 2) Adanya ketepatan waktu dalam penyerahan rumah	✓  X	1) Dalam pemasarannya, selain menyebutkan soal fasilitas di perumahan dan hal-hal umum lainnya, perumahan ini lebih banyak menyuguhkan program-program dan regulasi yang berkenaan dengan aktivitas-aktivitas yang mendukung kondusifnya kegiatan beribadah, dan mendorong terciptanya lingkungan yang islami sesuai syariat agama Islam 2) Diambil dari testimoni konsumen, dalam beberapa pembelian unit rumah kegiatan transaksi/penyerahan rumah pada tipe kecil sering mengalami keterlambatan
2	Pangsa Pasar: Perumahan Islami bukan perumahan yang bersifat eksklusif/membatasi penghuni dengan hanya memperuntukkan perumahan bagi penghuni muslim. (QS 4:36), (Syaikh Al-Utsaimin pada Syarah Hadist Arba'in - Halaman 196)	1) Perumahan memperbolehkan non muslim untuk tinggal di perumahan sebagai upaya dakwah islamiah	✓	1) Pada tahap awal perencanaan perumahan ini sudah melakukan segmentasi pasar dengan hanya menjangkau konsumen yang beragama islam saja.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

## 2. Jual Beli

**Tabel 12. Penilaian Penerapan Prinsip Jual Beli**

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Tidak mengandung praktik riba dalam transaksi penjualannya (QS 2: 278 – 279)	1) Dalam jual beli rumah/lahan pihak developer bekerjasama dengan bank syariah.	✓	Dalam jual beli rumah dan lahan pihak pengembang menggunakan jasa bank syariah. Dalam bank syariah setidaknya terdapat azzam untuk menyelenggarakan fiqih muamalah dalam setiap metode pengelolaan keuangannya.
2	Akad yang jelas dan istiqamah dalam proses penjalanannya (pelunasan)	1) Untuk memenuhi unsur kepercayaan antara penjual dan pembeli, maka dalam penjualan perumahan Islami, setidaknya sertifikat tanah telah dipegang oleh konsumen. Oleh karena itu, dilakukanlah pemecahan sertifikat (Splitzing) setelah siteplan disetujui. Sertifikat yang sudah pecah masing-masing unit akan memberikan kepercayaan lebih bagi konsumen dalam membeli disamping mempermudah dalam hal pengajuan IMB.	✓	Dalam kesepakatan pembelian rumah, pembeli diberikan sertifikat tanah sebagai tanda jadi dan sebagai bukti kesungguhan pengembang dalam menuntaskan pemesanan rumah.

Sumber: Hasil Analisa, 2017

## 3. Ketertanggung

**Tabel 13. Penilaian Penerapan Prinsip Ketertanggung**

No	Komponen	Indikator	Lokasi Studi	Penerapan
1.	Adanya aktivitas sosial kemasyarakatan dan agama agar saling mengenal dan bersilaturahmi ( <i>An-Nisa:36</i> ) <i>Seorang muslim itu adalah saudara muslim yang laun (HR Bukhari dan Muslim) (QS Al Hujarat:10)</i>	1)Perumahan Islami adalah perumahan dimana di dalamnya hubungan <i>ukhuwal al islamiyah</i> dan saling tolong menolong serta menghargai antar sesama terjalin dengan baik. 2)Interaksi yang dilakukan antar warga sebagian besar dilakukan di masjid 3)Adanya semangat dan cita-cita bersama untuk menciptakan lingkungan hunian yang kondusif untuk kegiatan beribadah	✓  ✓  ✓	1) Beberapa wujud aktivitas kebersamaan warga untuk menciptakan lingkungan perumahan yang nyaman adalah dengan mengadakan kegiatan kerja bakti yang disebut “kegiatan kerja bakti mukminin”. 2) Berdasarkan observasi lapangan, hubungan ketetangga yang tercipta pada lingkungan perumahan ini sebagian besar didorong karena adanya aktivitas bersama berupa program-program khusus yang diberlakukan di perumahan tersebut. Program-program tersebut diantaranya adalah: <b>a. Program harian</b> Program harian di antaranya sholat berjamaah di masjid, kajian Alquran, dan pengajian untuk anak-anak. <b>b. Program Mingguan</b> Program setiap pekan berupa zikir bersama setiap hari Ahad, buka puasa bersama setiap hari Senin dan Kamis, tarbiyah dan sholat tahajud bersama tiap akhir pekan. <b>c. Program Bulanan</b> Program bulanan adalah tausiyah dan dzikir akbar. <b>d. Program Tahunan</b> Program tahunan berupa peringatan hari-hari besar Islam, yakni tahun baru Islam, Nuzulul Quran, Maulid Nabi, Idul Fitri, Idul Adha. Selain itu, ada program Ramadhan berbuka puasa bersama, shalat malam berjamaah, itikaf dan tausiyah. 3) Pembangunan Taman Tahfiz yang berangkat dari inisiatif warga perumahan. Taman tahfiz ini dibuat agar para santri bisa mendapatkan sarana dan fasilitas yang layak dan memadai agar para santri bisa lebih giat dan khusyuk dalam menghafal Al-quran.

Sumber: Hasi lAnalisa, 2017

Berdasarkan tabel di atas maka dapat disimpulkan bahwa hal-hal yang prinsipil dalam perumahan Islami terdiri dari 29 hal prinsipil dengan 45 indikator pendukung. Sementara pada perumahan Muslim Bukit Az Zikra ketercapaian prinsip tersebut hanya 35 indikator, maka tingkat pencapaian prinsip perumahan Islami pada Perumahan Muslim Bukit Az Zikra adalah sebesar :

Skoring perumahan Islami:  $(\text{total indikator terpenuhi})/(\text{total indikator perumahan Islami}) \times 100\%$

Skoring Perumahan Muslim Bukit Az Zikra =  $35/45 \times 100\% = 77,78\%$ .

### C. Kesimpulan

Perumahan yang menerapkan/mengikuti syariat Islam secara holistik, baik dari segi pra pembangunan, konsep pembangunan fisik hingga pasca pembangunannya. Sehingga nantinya perumahan tersebut mampu memunculkan suasana religius dalam perumahan dan menciptakan ruang hunian yang dapat mendukung kenyamanan bermukim dan berinteraksi (baik antara penghuni dengan Allah, penghuni dengan penghuni, dan penghuni dengan lingkungan) seraya meningkatkan kualitas kehidupan sosial dan ekonomi serta keimanan penghuninya.

Berdasarkan hasil perumusan prinsip perumahan Islami terdapat total 29 prinsip perumahan Islami dengan indikator sebanyak 45 buah, selengkapnya dapat dilihat pada tabel 4.14. Berdasarkan hasil analisa penilaian penerapan prinsip perumahan Islami, tingkat keislaman Perumahan Muslim Bukit Az Zikra adalah sebesar 77,78% dan fase yang menyumbang ketidaktercapaian indikator terbesar adalah fase perencanaan

pembangunan fisik, yakni sebesar 60% dari total indikator yang tidak terpenuhi.

### Daftar Pustaka

Al Qur'an al Karim

Ananta, Irwin. 2015. Tinjauan Riba dalam

Penyimpangan Praktek Akad Mudharabah Perbankan Syariah. Akademi Manajemen Informatika & Komputer Bina Sarana Informatika. Jakarta.

Bennison, Amira K; Gascoigne, Alison L. 2007.

Cities in the Pre-Modern Islamic World. Canada. Routledge.

Drs. Dyayadi, M.T. 2008. Tata Kota Menurut

Islam Konsep Pembangunan Kota yang Ramah Lingkungan, Estetik dan Berbasis Sosial. Bandung. Khalifa.

Ekomadyo, Agus Suharjono. 1999. Kajian

Tentang Kota Islam Penelusuran

Kaitan antara Ide-ide Kota dalam Sumber Hukum Islam dengan Pola Tata Letak Fisik Perkotaan yang Ada. Tesis. Bandung. Program Magister Arsitektur ITB.

Faisal, Budi. 1996. The Role Of The Mosque in Muslim City Design. University Of Colorado.

Faiz Alamath, Muhammad. 2015. 1100

Hadits Terpilih. Jakarta. Gema Insani.

Falahat, Somaiyeh. 2014. Re-Imaging The

City A New Conceptualisation Of

The Urban Logic Of The "Islamic City". Berlin, Germany. The Deutsche National bibliothek.

Gooden, Sarah. 2011. Islamic Finance and its

Application in Housing Projects. Housing Finance International. London.

Ira M. Lapidus, Muslim Cities in The Later

Middle Ages, Cambridge University Press, 1984.