



TESIS - DA185401

EVALUASI PENGEMBANGAN PERUMAHAN SYARI'AH BERDASARKAN PENERAPAN KONSEP HUNIAN ISLAMI DAN KEPUASAN INVESTASI

ANGGA PERDANA
NRP 08111850080001

DOSEN PEMBIMBING
Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.
Sarah Cahyadini, S.T., M.T., Ph.D.

Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2020

LEMBAR PENGESAHAN TESIS

Tesis disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
Magister Arsitektur (M.Ars.)

di

Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

ANGGA PERDANA

NRP: 08111850080001

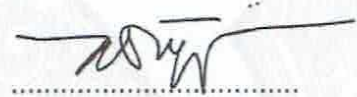
Tanggal Ujian: 25 Juni 2020

Periode Wisuda: September 2020

Disetujui oleh:

Pembimbing:

1. Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.
NIP: 19590427 198503 2 001

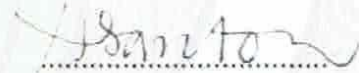


2. Sarah Cahyadini, S.T., M.T., Ph.D.
NIP: 19800523 200812 2 003

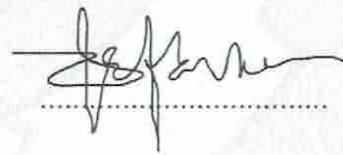


Penguji:

1. Prof. Ir. Happy Ratna Santosa, M.Sc., Ph.D.
NIP: 19460202 197603 2 001



2. Dr. Ima Defiana, S.T., M.T.
NIP: 19700519 199703 2 001



Kepala Departemen Arsitektur

Fakultas Teknik Sipil, Perencanaan, dan Kebumihan



Dr. Dewi Septanti, S.Pd., S.T., M.T.

NIP: 19690907 1997022 001

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Angga Perdana

NRP : 08111850080001

Program Studi : Magister (S2)

Departemen : Arsitektur

Dengan ini menyatakan, bahwa isi sebagian maupun keseluruhan tesis saya dengan judul: Evaluasi Pengembangan Perumahan Syari'ah Berdasarkan Penerapan Konsep hunian Islami yang ideal dan Kepuasan Investasi.

adalah benar-benar hasil karya intelektual mandiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang tidak diizinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya sendiri.

Semua referensi yang dikutip maupun dirujuk telah ditulis secara lengkap pada daftar pustaka.

Apabila ternyata pernyataan ini tidak benar, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Surabaya, 25 Juli 2020

yang membuat pernyataan;



Angga Perdana

NRP: 08111850080001

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

EVALUASI PENGEMBANGAN PERUMAHAN SYARI'AH BERDASARKAN PENERAPAN KONSEP HUNIAN ISLAMI YANG IDEAL DAN KEPUASAN INVESTASI

Nama Mahasiswa : Angga Perdana
Mahasiswa ID : 08111850080001
Pembimbing : Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.
Co-Supervisor : Sarah Cahyadi, S.T., M.T., Ph.D.

ABSTRAK

Pertumbuhan pesat perumahan syari'ah di Indonesia saat ini dikarenakan terbentuknya segmen pasar perumahan berbasis syariat Islam. Konsep hunian Islami yang ideal perlu diterapkan dalam pengembangan perumahan syari'ah. Selain dalam bentuk produk fisik perumahan, proyek pengembangan perumahan syari'ah juga membuka peluang investasi *mudharabah* dalam pendanaan proyek. Secara fisik perumahan dengan konsep hunian Islami yang ideal harus mengimplementasikan nilai-nilai Islami pada desain, seperti: rancangan pintu masuk, privasi antar ruang, hirarki ruang, kualitas ruang dalam & ruang luar, serta kualitas & ketersediaan fasilitas penunjang kawasan. Selain itu secara non-fisik nilai-nilai Islami harus diimplementasikan pada setiap tahap pengembangan perumahan mulai dari pencetusan ide awal, penyusunan studi kelayakan, perencanaan, skema pendanaan, metode jual beli, hingga manajemen estat.

Penelitian ini menggunakan strategi *two phase combined strategy* yang terdiri dari strategi studi kasus dan strategi kualitatif dengan analisis statistik deskriptif dalam mengevaluasi konsep hunian Islami yang ideal yang diterapkan. Perumahan Medina Residence 1 diambil sebagai studi kasus karena sesuai dengan promosi yang dilakukan telah menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Sudut pandang investor dipilih agar mendapatkan hasil evaluasi secara lebih objektif.

Hasil penelitian ini menggambarkan bahwa penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi pada studi kasus Medina Residence 1, menunjukkan 91.95% dari konsep hunian Islami yang ideal telah diterapkan. Selain itu, dari hasil analisis statistik korelasional penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan kepuasan investasi, keduanya memiliki derajat korelasi pearson sebesar 0.542, yang berarti terdapat hubungan substansial. Hal ini dipengaruhi oleh faktor variabel strategi dan media promosi produk yang tepat sasaran dengan nilai regresi korelasi sebesar 0,471. Dengan demikian maka terbukti adanya korelasi substansial antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan kepuasan investasi. Sehingga dengan menerapkan konsep hunian islami yang ideal maka akan meningkatkan kepuasan investor pada proyek perumahan syari'ah.

Kata Kunci : Perumahan syari'ah, Hunian Islami, Investasi syari'ah

EVALUATION of SHARIA HOUSING DEVELOPMENT BASED on THE APPLICATION of ISLAMIC HOUSING CONCEPT AND INVESTMENT SATISFACTION

Student Name : Angga Perdana
Student ID : 08111850080001
Supervisor : Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.
Co-Supervisor : Sarah Cahyadi, S.T., M.T., Ph.D.

ABSTRACT

The rapid growth of sharia housing in Indonesia today is due to the formation of a housing market segment based on Islamic law. The ideal Islamic housing concept needs to be applied to the development of sharia housing. Besides in the form of physical housing products, sharia housing development projects also open up *mudharabah* investment opportunities in project funding. Physically housing with the ideal Islamic housing concept must implement Islamic values in the design, such as entrance design, inter-space privacy, space hierarchy, the quality of indoor & outdoor spaces, and the quality & availability of supporting facilities in the area. Besides that, Islamic values must be implemented at every stage of housing development starting from the initial idea, feasibility studies, planning, funding schemes, selling methods, and estate management.

This study uses a two-phase combined strategy consisting of case study strategies and qualitative strategies with descriptive statistical analysis in evaluating of the ideal Islamic housing concept. Medina Residence 1 housing is taken as a case study because following the promotion that has been implemented in the Islamic housing concept. The investor's perspective is needed to get the results of the evaluation more objectively.

The results of this study illustrate that the application of the ideal Islamic housing concept and investment satisfaction in the Medina Residence 1, shows that 91.95% of the ideal Islamic housing concept has been applied. Also, the results of correlational statistical analysis of the application of the ideal Islamic residential concept with investment satisfaction, both have a Pearson correlation degree of 0.542, which means there is a substantial relationship. This is influenced by factors of strategic variables and targeted media promotion products with a correlation regression value of 0,471. Thus it is proven that there is a substantial correlation between the application of the ideal Islamic housing concept with investment satisfaction. So by applying the ideal Islamic housing concept, it will increase investor satisfaction in sharia housing projects

Keyword: Sharia Housing, Islamic Housing, Sharia Investment

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xviii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.5 Manfaat penelitian	6
1.5.1 Manfaat Teoritik	6
1.5.2 Manfaat praktis	6
1.6 Sistematika Pembahasan	7
BAB II.....	9
TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Kajian Penelitian Terdahulu	9
2.2 Kerangka Teori	11
2.3 Konsep Hunian Islami yang Ideal.....	13
2.3.1 Proses Pengembangan <i>Real Estate</i> berbasis syari'ah	13
2.3.2 Prinsip-Prinsip Perumahan Islami.....	17
2.3.3 Karakteristik dan Filosofi Rumah Tinggal dan Perumahan Islami.....	24
2.3.4 Aktualisasi Arsitektur Islam pada Konsep Hunian Islami di Nusantara.....	26
2.3.5 Standar Fasilitas Penunjang Kawasan Perumahan	28
2.3.6 Investasi Syari'ah.....	30
2.3.7 Kepuasan Investasi.....	35
2.4 Sintesis Kajian Pustaka	36

BAB III.....	41
METODOLOGI PENELITIAN	41
3.1 Gambaran Umum	41
3.1.1 Paradigma Penelitian.....	41
3.1.2 Kerangka Dasar Penelitian	42
3.1.3 Variabel Penelitian	43
3.2 Gambaran Umum Studi Kasus Penelitian.....	51
3.2.1 Lokasi Penelitian	51
3.2.2 Objek Penelitian	52
3.3 Subjek Penelitian.....	53
3.3.1 Rasio Jenis Kelamin	55
3.3.2 Rasio Lokasi Tempat Tinggal	55
3.3.3 Interval Usia	56
3.3.4 Tingkat Jenjang Pendidikan	56
3.3.5 Interval Pendapatan Rata – Rata perbulan	57
3.3.6 Jenis Profesi.....	58
3.3.7 Alasan Berinvestasi	58
3.4 Metode Pengumpulan Data	60
3.5 Teknik Penyajian Data Dan Informasi	63
3.6 Hipotesis Penelitian.....	63
3.7 Metode Analisis Data	64
3.7.1 Analisis Data Kualitatif.....	64
3.7.2 Analisis Data Kuantitatif	66
3.8 Kerangka Metode Penelitian	70
BAB IV.....	71
EVALUASI PENERAPAN KONSEP HUNIAN ISLAMI YANG IDEAL.....	71
4.1 Evaluasi Aspek Fisik	71
4.1.1 Analisis Variabel Desain Kawasan	71
4.1.2 Analisis Variabel Desain Unit Bangunan.....	104
4.2 Evaluasi Aspek Non-Fisik.....	129
4.2.1 Analisis Variabel Manajemen Pengelolaan Lingkungan	129
4.2.2 Analisis Variabel Tahap Pengembangan Perumahan.....	133

4.2.3 Analisis Variabel Prinsip – Prinsip Investasi Syari’ah	141
4.2.4 Analisis Variabel Pengelolaan Modal dan Usaha	153
4.2.5 Analisis Variabel Kepuasan Investasi.....	159
4.3 Analisis Statistik Deskriptif	161
BAB V.....	167
ANALISIS STATISTIK KORELASIONAL	167
5.1 Analisis Statistik Korelasional Antar Variabel Dalam Penerapan Konsep hunian Islami yang ideal.....	167
5.2 Analisis Hubungan Penerapan Konsep hunian Islami yang ideal terhadap Kepuasan Investasi.	168
5.3 Hasil Temuan Penelitian	176
BAB VI	191
KESIMPULAN DAN SARAN.....	191
6.1 Kesimpulan	191
6.2 Saran	192
DAFTAR PUSTAKA	193

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Diagram Kerangka Teori Penelitian	12
Gambar 2. 2 Tahap – tahap proses pengembangan Real estate	14
Gambar 2. 3 Modern and Traditional Islamic “cluster of houses” planning, Sumber : Diterjemahkan dari (Mahgoub, 1997).....	26
Gambar 2. 4 Pola bata konstruksi untuk bukaan eksternal dan internal rumah tradisional Islam di Baghdad-Irak sumber : Diterjemahkan dari (Hwaish, 2018). 27	27
Gambar 2. 5 Jendela eksternal mashrabia adalah salah satu elemen terkemuka yang digunakan untuk privasi dan penetrasi radiasi matahari, gambar untuk rumah tradisional di Basra-Irak sumber: Diterjemahkan dari (Hwaish, 2018).....	28
Gambar 2. 6 Skema Investasi Mudharabah Sumber : (Antonio, 2001).....	34
Gambar 3. 1 Peta Lokasi Penelitian Dusun Klandungan, Desa Landungsari , Kecamatan Dau, Kabupaten Malang	51
Gambar 3. 2 Objek Penelitian Perumahan Syari’ah Medina Residence 1	52
Gambar 3. 3 Objek Perbandingan Perumahan Syari’ah Medina Residence 2	53
Gambar 3. 4 Objek Perbandingan Perumahan Syari’ah Medina Residence 3	53
Gambar 3. 5 Gambar hasil Uji realibilitas kuisioner evaluasi perumahan syari’ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi	54
Gambar 3. 6 Rasio Jenis Kelamin Investor Medina Residence.....	55
Gambar 3. 7 Rasio lokasi domisili investor Medina Residence	56
Gambar 3. 8 Interval Usia Investor Medina Residence	56
Gambar 3. 9 Tingkat jenjang pendidikan investor Medina Residence	57
Gambar 3. 10 Interval pendapatan rata – rata perbulan investor Medina Residence	58
Gambar 3. 11 Mata Pencaharian Investor Medina Residence.....	58
Gambar 3. 12 Alasan Berinvestasi Investor Medina Residence.....	59
Gambar 3. 13 Kerangka Metode Penelitian.....	70
Gambar 4. 1 Fasilitas peribadatan pada Site Plan Medina Residence 1	71
Gambar 4. 2 Fasilitas peribadatan pada Site Plan Medina Residence 2.....	72
Gambar 4. 3 Fasilitas peribadatan pada Site Plan Medina Residence 3.....	72

Gambar 4. 4 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representative	73
Gambar 4. 5 Lokasi Peletakan pos Satpam dan Titik PJU.....	74
Gambar 4. 6 Lokasi Peletakan pos Satpam dan one gate system Medina Residence 2.....	75
Gambar 4. 7 Lokasi Peletakan pos Satpam dan one gate system Medina Residence 3.....	75
Gambar 4. 8 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam , PJU).....	76
Gambar 4. 9 Lokasi Peletakan Titik Sarana Prasarana Kebersihan Medina Residence 1	77
Gambar 4. 10 Lokasi Peletakan Titik Tempat Sampah Medina Residence 2.....	78
Gambar 4. 11 Lokasi Peletakan Titik Tempat Sampah Medina Residence 3.....	78
Gambar 4. 12 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif	79
Gambar 4. 13 Lokasi Peletakan Titik utilitas Kawasan (listrik , air , telepon/ internet) Medina Residence 1.....	80
Gambar 4. 14 Rencana Utilitas Kawasan Medina Residence 2.....	81
Gambar 4. 15 Rencana Utilitas Kawasan Medina Residence 3.....	81
Gambar 4. 16 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan sarana prasarana Utilitas Kawasan yang representatif	82
Gambar 4. 17 Lokasi Ruang Bersama (taman) Medina Residence 1	83
Gambar 4. 18 Rencana Publik space / ruang bersama Medina Residence 2.....	84
Gambar 4. 19 Rencana Publik Space / ruang Bersama Medina Residence 3.....	85
Gambar 4. 20 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan fasilitas ruang bersama yang representatif.....	85
Gambar 4. 21 Lokasi Rumah Tahfidz Medina Residence 1	86
Gambar 4. 22 Rencana TPQ terintegrasi pada perumahan Medina Residence 2..	87
Gambar 4. 23 Rencana TPQ terintegrasi pada perumahan Medina Residence 3..	88
Gambar 4. 24 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan fasilitas pendidikan formal / informal	88

Gambar 4. 25 Peta Lokasi Perumahan Medina Residence terhadap fasilitas publik	89
Gambar 4. 26 Rencana Ruang Multi fungsi untuk kegiatan Posyandu Medina Residence 2.....	90
Gambar 4. 27 Rencana Ruang Multi fungsi untuk kegiatan Posyandu pada perumahan Medina Residence 3	90
Gambar 4. 28 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik, dsb).....	91
Gambar 4. 29 Peta Lokasi Perumahan Medina Residence terhadap fasilitas public & Pasar Modern Joyo Agung	92
Gambar 4. 30 Rencana Area Komersial Medina Residence 2	93
Gambar 4. 31 Rencana Area Komersial Medina Residence 3	93
Gambar 4. 32 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan fasilitas keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan.....	94
Gambar 4. 33 Kondisi sarana prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 1.....	95
Gambar 4. 34 Aksesibilitas sarana – prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 2.....	96
Gambar 4. 35 Aksesibilitas sarana – prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 3.....	97
Gambar 4. 36 Rencana Desain Masjid Medina Residence 3.....	97
Gambar 4. 37 Diagram Batang Respon Investor terhadap kemudahan akses terhadap sarana prasarana kawasan.	98
Gambar 4. 38 Ornamen dan karya 3D pada Medina residence 1	99
Gambar 4. 39 Ornamen dan karya 3D pada Medina residence 2	100
Gambar 4. 40 Ornamen dan karya 3D pada Medina Residence 3.....	100
Gambar 4. 41 Diagram Batang Respon Investor terhadap Tidak terdapatnya ornamen atau karya 3D berbentuk manusia atau hewan	101
Gambar 4. 42 Vegetasi penunjang kawasan pada Medina residence 1	102
Gambar 4. 43 Vegetasi pada Medina Residence 2	102
Gambar 4. 44 Rencana Titik vegetasi pada kawasan Medina Residence 3.....	103

Gambar 4. 45 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan vegetasi penunjang kawasan	103
Gambar 4. 46 Akses pintu masuk Medina Residence 1	104
Gambar 4. 47 Akses pintu masuk Medina Residence 2 dan 3	105
Gambar 4. 48 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan).....	106
Gambar 4. 49 Ruang utama dan ruang servis Medina residence 1	107
Gambar 4. 50 Ruang utama dan ruang servis Medina Residence 2 dan 3	107
Gambar 4. 51 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.....	108
Gambar 4. 52 Perletakan ruang keluarga Medina Residence 1	109
Gambar 4. 53 Perletakan ruang keluarga dan ruang tamu pada perumahan Medina Residence 2 dan 3.....	109
Gambar 4. 54 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.	110
Gambar 4. 55 Taman depan unit bangunan Medina Residence 1	111
Gambar 4. 56 Taman bagian depan unit bangunan Medina Residence 2 dan 3 .	111
Gambar 4. 57 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan taman pada kavling bangunan..	112
Gambar 4. 58 Motif tumbuhan pada entrance unit bangunan Medina Residence 1	113
Gambar 4. 59 Motif tumbuhan pada entrance unit bangunan Medina Residence 2	114
Gambar 4. 60 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga.	114
Gambar 4. 61 <i>Secondary skin</i> pada bagian depan unit bangunan Medina Residence 1	115
Gambar 4. 62 <i>Secondary skin</i> pada bagian depan unit bangunan Medina Residence 2 dan 3.....	116
Gambar 4. 63 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan shading device dan <i>Secondary skin</i> untuk privasi penghuni	116
Gambar 4. 64 Ornamen pada main entrance Medina Residence 1	118

Gambar 4. 65 Ornamen pada main entrance Medina Residence 2 dan 3	118
Gambar 4.66 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan ornamen pada main entrance menjadi poin vokal dari desain pintu masuk	119
Gambar 4. 67 Ventilasi pada ruang dalam unit bangunan Medina Residence 1 .	120
Gambar 4. 68 Ventilasi pada ruang dalam unit bangunan Medina Residence 2 dan 3	120
Gambar 4. 69 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan ventilasi pada setiap ruang	121
Gambar 4. 70 Akses pencahayaan alami pada taman belakang Medina Residence 1	122
Gambar 4. 71 Akses pencahayaan alami pada taman belakang Medina Residence 2 dan 3	123
Gambar 4. 72 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang	123
Gambar 4. 73 konsep tanggap iklim unit bangunan Medina Residence 1	124
Gambar 4. 74 konsep tanggap iklim unit bangunan Medina Residence 2 dan 3 .	125
Gambar 4. 75 Diagram Batang Respon Investor terhadap mengusung konsep tanggap iklim	125
Gambar 4. 76 Ketinggian Plafond dan Bangunan Medina Residence 1	127
Gambar 4. 77 Ketinggian Plafond dan Bangunan Medina Residence 2 dan 3....	127
Gambar 4. 78 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Ketinggian Bangunan Tidak Melebihi Lingkungan Sekitar	128
Gambar 4. 79 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Aktifitas Penunjang Keagamaan	129
Gambar 4. 80 fasilitas untuk Aktifitas Penunjang Keagamaan Medina Residence 1	130
Gambar 4. 81 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Pengelolaan Kebersihan Dan Keamaan Lingkungan	131
Gambar 4. 82 Kondisi Eksisting Kawasan Perumahan Medina Residence 1	131
Gambar 4. 83 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Diselenggarakannya Kegiatan Keagamaan	132
Gambar 4. 84 Spanduk Kegiatan Masjid Al-Hijrah Medina Residence 1.....	133

Gambar 4. 85 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Ide Awal Menggagas Konsep hunian Islami yang ideal.....	133
Gambar 4. 86 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Penajaman Ide Terdapat Diskusi Mengenai Kriteria Desain Dan Konsep Yang Akan Dikembangkan Kepada Investor	134
Gambar 4. 87 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Penyusunan Kelayakan Menggunakan Konsep hunian Islami yang ideal Pada Perencanaan, Perancangan , dan Pelaksanaannya	135
Gambar 4. 88 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Negosiasi Memaparkan Konsep hunian Islami yang ideal Dan Sistem Investasi Bagi Hasil Mudharabah Pada Investor.....	136
Gambar 4. 89 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Pembuatan Perjanjian Dengan Investor Meggunakan Akad Sesuai Dengan Kaidah Mudharabah.....	137
Gambar 4. 90 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Pelaksanaan Menerapkan Konsep hunian Islami yang ideal Pada Fisik Bangunan, Kawasan, Pemasaran, Dan Manajemen.....	138
Gambar 4. 91 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Peresmian Dan Pembukaan Dan Serah Terima Perumahan Dilakukan Sesuai Dengan Akad Yang Telah Disepakati.....	139
Gambar 4. 92 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Manajemen Dan Pengelolaan Perumahan Mengakomodasi Kebutuhan Sesuai Konsep hunian Islami yang ideal.	140
Gambar 4. 93 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Penerapan Investasi Dengan Prinsip Tauhidi (Berbasis Pada Syari'ah Islam).....	141
Gambar 4. 94 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Merupakan Usaha Barang Halal (Bukan Tanah Sengketa, Barang Curian, Dsb)	142
Gambar 4. 95 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Bertujuan Untuk Kemaslahatan Umat	143
Gambar 4. 96 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Diperbolehkan Dalam Syari'ah Islam	144

Gambar 4. 97 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Penerapan Kebebasan Dalam Bertransaksi (Tidak Melakukan Monopoli Atau Penimbunan)	145
Gambar 4. 98 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Penerapan Prinsip Kerjasama Bagi Hasil Yang Baik.....	146
Gambar 4. 99 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Melunasi Kewajiban Zakat Akan Penghasilan Yang Didapat	147
Gambar 4. 100 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Dilakukan Bagi Hasil Dan Pelaporan Yang Menjunjung Tinggi Prinsip Keadilan.....	148
Gambar 4. 101 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Dilakukan Oleh Pengembang Yang Amanah (Dapat Dipercaya).....	149
Gambar 4. 102 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Menerapkan Prinsip Akhlakul Karimah Sehingga Tidak Merugikan Investor, Pengembang, Dan Konsumen.	150
Gambar 4. 103 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Terhindar Dari Gharar (Sita) , Riba (Bunga Pinjaman) , Mayshir (Mengundi Nasib).....	151
Gambar 4. 104 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Akad Investasi Yang Dijalankan Didasarkan Pada Fatwa Mui Mengenai Akad Mudharabah	152
Gambar 4. 105 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Nilai Modal Yang Diberikan Sesuai Dengan Akad Bagi Hasil Dan Pengembalian Sesuai Dengan Terminasi Yang Telah Disepakati	153
Gambar 4. 106 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Masa Terminasi Investasi Yang Dijalankan Jelas Dan Sesuai Dengan Akad Mudharabah.....	154
Gambar 4. 107 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Yang Dikembangkan Memiliki Kualitas Baik	155
Gambar 4. 108 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Terjual Dengan Cepat Mendapat Respon Positif Dari Pasar	156
Gambar 4. 109 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Yang Terjual Tepat Sasaran.....	157
Gambar 4. 110 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Strategi Dan Media Promosi Sudah Baik Dan Tepat Sasaran	158

Gambar 4. 111 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Yang Dikembangkan Sudah Memenuhi Konsep hunian Islami yang ideal Secara Menyeluruh	159
Gambar 4. 112 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Layanan Yang Dilakukan Developer Dalam Menjalankan Akad Investasi Bagi Hasil	160
Gambar 5. 1 Matriks Hubungan Korelasi T-Pearson antar sub variabel	167

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Prinsip – Prinsip perumahan Islami.....	18
Tabel 2. 2 Tabel Standar Sarana Prasarana Perumahan berdasarkan SNI (untuk 2.500 jiwa).....	28
Tabel 2. 3 Teori dan Referensi Konsep Hunian Islami yang Ideal.....	37
Tabel 3. 1 Variabel Karakteristik Investor	46
Tabel 3. 2 Variabel Konsep hunian Islami yang ideal, Investasi Syari’ah, dan Kepuasan investasi	47
Tabel 4. 1 Tabel <i>Mean score</i> Sub – Variabel Penelitian	161
Tabel 4. 2 Tabel Rangkuman Analisis Statistik Deskriptif	165
Tabel 5. 1 Tabel Korelasi Pearson antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada aspek produk dan layanan.....	169
Tabel 5. 2 Analisis Regresi korelasi variabel desain unit bangunan, desain kawasan, dan pengelolaan kawasan terhadap variabel dengan hubungan substansial kepuasan investasi pada aspek bangunan.....	172
Tabel 5. 3 Analisis regresi korelasi variabel tahap pengembangan perumahan, prinsip – prinsip investasi syari’ah, dan pengelolaan modal usaha terhadap variabel kepuasan layanan investasi.....	174
Tabel 5. 4 Analisis regresi korelasi variabel penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh terhadap variabel strategi dan media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran	175
Tabel 5. 5 Tabel Temuan Penelitian	177

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Masyarakat Indonesia adalah masyarakat yang religius dan menjunjung tinggi nilai-nilai adat istiadat dan keagamaan. Negara Republik Indonesia merupakan negara dengan pemeluk agama Islam terbesar di dunia. Hal ini menyebabkan masyarakat Indonesia sangat menjunjung tinggi nilai-nilai keagamaan dalam kehidupannya (Kuntartianto, 2013). Nilai-nilai syari'ah Islami ini juga sangat memengaruhi karakter masyarakat Indonesia baik secara langsung, maupun tidak langsung. Pada era modern ini perkembangan Islam di Indonesia sangatlah pesat, dengan adanya era teknologi dan komunikasi, memudahkan masyarakat belajar mengenai ilmu agama. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya perubahan di berbagai bidang, baik bidang agama, ekonomi, budaya, dan bidang-bidang yang lainnya. Dalam hal ekonomi semakin tinggi pengetahuan masyarakat Indonesia mengenai syari'ah Islam yang mengatur mengenai kegiatan ekonomi, menyebabkan mulai banyak masyarakat yang terbuka hatinya untuk beralih menggunakan sistem ekonomi Syari'ah dalam bermuamalah.

Dalam bidang arsitektur masyarakat muslim Indonesia juga sangat memperhatikan nilai-nilai religius dalam merencanakan dan membangun suatu bangunan. Hal ini ditunjukkan dengan upaya menerapkan prinsip-prinsip arsitektur Islami. Dalam merencanakan dan membangun suatu bangunan, perlu memperhatikan konfigurasi teknik, sosial, ekonomi, dan psikologis. Prinsip berarsitektur dalam syariat Islam harus didasarkan pada Al-Qur'an dan Al-Hadist, sehingga dalam arsitektur tersebut dapat membentuk hubungan baik antara manusia dengan Allah SWT (hablumminallah), manusia dengan lingkungan alam (habluminal'alamini), dan manusia dengan sesama manusia (hablumminannas) (Edrees, 2012).

Dalam bidang arsitektur salah satu sektor yang paling sering dikembangkan adalah sektor properti hunian, hal ini dikarenakan kebutuhan manusia untuk bertempat tinggal terus meningkat. Oleh karena itu banyak sekali proyek pengembangan properti hunian baru bagi masyarakat, baik yang berbentuk *landed*

house, midrise building, hingga highrise building (Murbaintoro, 2009). Salah satu sektor properti hunian yang saat ini banyak bermunculan adalah properti hunian yang berkonsep khusus, seperti konsep hijau, berkelanjutan, ataupun yang berkonsep hunian Islami yang ideal yang mengaplikasikan nilai-nilai religi kedalam hunian. Penerapan konsep hunian Islami yang ideal ini bertujuan untuk mendekatkan nilai-nilai keagamaan dalam hunian sehingga penghuninya mendapatkan manfaat khusus dari penerapan konsep tersebut.

Selain untuk memenuhi kebutuhan hunian, bagi masyarakat kelas menengah ke atas sektor properti juga dijadikan tempat untuk berinvestasi, hal ini dikarenakan sektor properti memiliki kecenderungan nilainya selalu mengalami apresiasi (Hidayat, 2014). Dalam perkembangannya sektor properti selalu melihat peluang pasar agar usaha yang dilakukan berhasil dan laku di pasaran. Dengan terbukanya segmen pasar perumahan syari'ah, maka saat ini banyak pengembang real estate yang membawa konsep hunian Islami yang ideal dalam mengembangkan real estate khususnya pada jenis perumahan (*landed house*).

Penerapan dari konsep hunian Islami yang ideal pada sektor properti ini juga cukup bervariasi. Beberapa pengembang properti hanya mengimplementasikan konsep hunian Islami yang ideal pada aspek non-fisiknya saja seperti skema pembayarannya saja. Selain itu juga ada pengembang yang hanya mengambil konsep arsitektur muslim kedalam desain bangunan, namun strategi pemasaran perumahannya masih menggunakan konsep konvensional dan belum menggunakan konsep yang sesuai dengan syari'at Islam. Hal ini menunjukkan selama ini banyak penerapan konsep hunian Islami yang ideal yang masih parsial dan masih jauh dari kata ideal.

Untuk mewujudkan keberhasilan sebuah pengembangan real estate berkonsep hunian Islami yang ideal tentunya dibutuhkan banyak hal yang harus diterapkan agar konsep tersebut dapat teraplikasikan kedalam aspek fisik dan non fisik dari sebuah perumahan. Keberhasilan sebuah real estate bisa dilihat dari manfaat dan keuntungan yang di dapatkan oleh pengembang, investor, dan konsumen. Dalam perencanaan sebuah real estate dibutuhkan beberapa tahapan yang harus dilakukan sehingga sebuah real estate dapat memberikan hasil yang baik (Miles, 2013). Tahap ide awal merupakan langkah pertama yang harus diambil

dalam pengembangan proyek real estate. Pada tahap ide awal ini dilakukan pemilihan konsep real estate yang akan dikembangkan, pada konteks perumahan syari'ah konsep hunian Islami yang ideal menjadi salah satu pilihan yang cukup menjanjikan. Tahap selanjutnya adalah penajaman ide, pada tahap ini mulai diperjelas konsep hunian yang seperti apa yang akan diterapkan pada proyek, pada konteks perumahan syari'ah tahap penajaman ide dilakukan untuk memperinci kriteria perencanaan yang akan dikembangkan. Dari segi fisik properti perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal memiliki ciri dan karakter dari arsitektur Islami yang diterapkan pada fisik bangunan rumah, penataan kawasan, penyediaan fasilitas umum, dan manajemen pengelolaan perumahan berbasis konsep hunian Islami yang ideal.

Dengan adanya konsep hunian Islami yang ideal ini, kecenderungan masyarakat muslim di Indonesia memilih properti ini dibanding dengan properti dengan konsep konvensional baik untuk ditinggali maupun untuk sekedar berinvestasi. Selain dari sisi desain fisik bangunannya, sisi strategi pemasaran secara skema pembelian syari'ah juga menjadi sebuah faktor penentu konsumen membeli Real estate berkonsep hunian Islami yang ideal (Imansari, 2016). Untuk komunitas muslim tentunya menjadi hal penting untuk menghindari sistem pembayaran tunda dengan sistem KPR konvensional, dikarenakan akad yang terjadi adalah akad pinjam meminjam dengan bunga, sehingga rumah yang dibeli tersebut adalah jaminannya. Apabila pada saat tertentu konsumen yang mengambil kredit tersebut tidak mampu membayar maka rumah tersebut akan disita secara langsung. Hal ini merupakan praktik riba yang sangat dilarang dalam syari'ah Islam.

Dengan konsep penerapan KPR syari'ah akad yang dibuat adalah akad jual beli dengan pembayaran tunda sehingga apabila kredit tersebut macet dan konsumen tidak dapat meneruskan angsuran maka properti tersebut akan dilikuidasi dan uang yang telah dibayarkan dalam angsuran akan dikembalikan apabila rumah tersebut sudah laku terjual kepada pihak ke-3. Jumlah pengembalian sesuai dengan nilai harga yang telah dibayarkan dalam angsuran tanpa dikenakan potongan ataupun pinalti. Semua kesepakatan dan penyelesaian transaksi dijelaskan di awal proses akad jual beli tunda dengan skema syari'ah.

Sistem pendanaan pada proyek perumahan berbasis syari'ah ini tidak menggunakan pinjaman modal dari bank, sehingga untuk mendanai proyek yang dikembangkan diperlukan investor (*Al-Mudhaarib*) yang memberikan modal awalnya (*ra'sul-maal*) kepada pengembang properti (*developer*). Skema ini membuka peluang investasi baru bagi para pemilik modal untuk melakukan investasi Syari'ah berupa bagi hasil dengan prosentase (*nisbah*) tertentu dengan pengembang properti (*Al-'Amil*). Sebelum melakukan investasi investor harus memikirkan bagaimana pengelolaan dari properti tersebut, lokasinya, desain fisik bangunan dan kawasannya, pasar yang disasar, resiko yang mungkin akan dialami, hingga bagaimana skema bagi hasil (*Al-Mudharabah*) yang diterapkan, dan jangka waktu investasi yang ditawarkan (Rahmawati, 2016).

Saat ini pengembangan perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal memang belum sebanyak perumahan konvensional. Perumahan Islami sendiri merupakan perumahan yang proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengelolannya sesuai dengan syari'ah Islam (Amalia, 2017). Konsep hunian Islami yang ideal menjadi salah satu elemen terpenting pada proses pengembangan perumahan berbasis syari'ah. Namun pada kenyataannya masih banyak penerapan konsep hunian Islami yang ideal yang masih parsial dan jauh dari kata ideal, sehingga perlu diadakan evaluasi lebih mendalam mengenai penerapan konsep hunian Islami yang ideal yang ideal.

Perumahan Medina Residence merupakan salah satu perumahan syari'ah yang menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada pengembangannya. Hal ini ditunjukkan dengan promosi yang dilakukan pengembang bahwa perumahan tersebut secara menyeluruh menerapkan syariat-syariat Islam di dalamnya. Namun perlu dievaluasi sejauh mana perumahan tersebut dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Perumahan dengan konsep hunian Islami yang ideal merupakan perumahan yang menerapkan konsep hunian Islami dengan holistik atau menyeluruh pada setiap tahapan pengembangannya. Dengan melakukan evaluasi terhadap konsep hunian Islami yang ideal pada studi kasus, maka akan diketahui sejauh mana nilai-nilai Islami diterapkan dalam pengembangan perumahan berbasis syari'ah. Selain itu nantinya developer, investor, dan konsumen menjadi lebih

mengetahui manfaat penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan syari'ah.

1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian

Pengembangan *real estate* dengan tema khusus menjadi sebuah *branding* yang mampu menarik konsumen. Konsep hunian Islami sebagai branding produk perumahan yang dikembangkan saat ini, belum memenuhi seluruh kriteria ideal dari konsep hunian Islami baik pada aspek fisik maupun non fisiknya. Sehingga, dibutuhkan evaluasi terhadap penerapan konsep tersebut pada perumahan syari'ah. Selain itu dengan adanya penerapan konsep hunian Islami yang ideal maka muncul peluang investasi modal syari'ah pada bidang properti untuk para investor yang tertarik untuk berinvestasi pada pengembangan proyek tersebut.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan yang telah dijelaskan sebelumnya maka pertanyaan dari penelitian ini adalah : Bagaimana penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan syari'ah dan hubungannya terhadap kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini antara lain adalah untuk mengevaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan syari'ah serta hubungannya terhadap kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Sesuai dengan tujuan penelitian dan permasalahan yang ingin diselesaikan yaitu mengenai evaluasi penerapan konsep hunian Islami pada perumahan syari'ah, dan hubungannya terhadap pemilihan investasi dan kepuasan investor, maka permasalahan yang dikaji dibatasi sebagai berikut :

- Pada penelitian ini akan diteliti tentang penerapan konsep hunian Islami pada perumahan, dengan studi kasus perumahan yang menerapkan konsep hunian Islami di perumahan Medina Residence yang telah dikembangkan dengan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal.
- Sudut pandang yang akan diambil adalah sudut pandang investor yang terlibat dalam praktik pengembangan perumahan tersebut. Sudut pandang

investor dipilih dikarenakan akan lebih objektif untuk mengevaluasi kinerja pengembang yang telah mengerjakan proyek pengembangan perumahan syari'ah tempat mereka beinvestasi.

- Aspek yang akan diteliti adalah aspek fisik (Arsitektural) bangunan rumah beserta elemen – elemen penunjang kawasan, dan aspek non fisik berupa tahapan pengembangan perumahan, serta aspek kepuasan investasi oleh investor di proyek perumahan syari'ah.

1.5 Manfaat penelitian

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan mampu memberikan manfaat terhadap perkembangan ilmu arsitektur dan khususnya pada bidang *real estate* baik berupa manfaat teoritik dan manfaat praktis.

1.5.1 Manfaat Teoritik

Studi ini mampu memberikan kontribusi pada wawasan keilmuan arsitektur khususnya dalam mengevaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal. Sehingga, pengetahuan publik tentang hal tersebut menjadi lebih luas, serta memberikan kesempatan pada peneliti lain untuk melanjutkan atau memperdalam kajian dengan topik yang serupa. Selain itu juga memberikan pengetahuan baru mengenai manfaat investasi syari'ah bagi pemilik modal (*shareholder*), untuk berinvestasi pada sektor properti syari'ah.

1.5.2 Manfaat praktis

- Bagi pengembang *real estate*

Penelitian ini mampu memberikan gambaran hasil evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada studi kasus yang dipilih. Selain itu dapat memberikan masukan bagi pengembang untuk meningkatkan kualitas pembangunan dengan implementasi konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh.

- Bagi investor dan calon investor (*shareholder*) perumahan syari'ah.

Penelitian ini mampu memberikan informasi pada investor dan calon investor (*shareholder*) mengenai bagaimana penerapan konsep

hunian Islami yang ideal di lapangan. Sehingga investor maupun calon investor mengetahui secara lebih mendalam mengenai bagaimana pengelolaan proyek yang dikembangkan. Selain itu juga memberikan pengetahuan kepada masyarakat luas mengenai manfaat dan keunggulan dari sebuah produk properti berbasis syari'ah yang menerapkan konsep hunian Islami yang ideal.

1.6 Sistematika Pembahasan

BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini berisi mengenai latar belakang penelitian yaitu pertumbuhan properti dengan konsep hunian Islami, berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan maka disimpulkan pertanyaan penelitian yaitu mengenai bagaimana penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan syari'ah dan hubungannya terhadap kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah. Selain itu pada Bab I ini juga di jelaskan mengenai tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika pembahasan dalam penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab II ini membahas kajian teoritik mengenai penelitian terdahulu, konsep hunian Islami yang ideal, teori pengembangan *real estate*, teori tentang investasi Syari'ah, dan beberapa strategi pengembangan perumahan yang bersumber dari literatur yang terkait konteks penelitian. Nantinya teori – teori yang terkait dengan topik studi tersebut akan menjadi variabel penelitian dan akan diteliti pada studi kasus di lapangan.

BAB III : Metode Penelitian

Bab ini akan membahas mengenai metodologi penelitian, serta metode dalam pengumpulan data dan analisisnya. Secara garis besar penelitian ini nantinya akan menggunakan paradigma post-positivistik untuk menjawab pertanyaan penelitian. Strategi penelitian kombinasi yang digunakan untuk penelitian ini adalah strategi studi kasus dan kualitatif. Selain metode penelitian pada bab ini juga

akan dikemukakan gambaran umum objek studi penelitian, variabel penelitian, instrumen penelitian, serta teknik analisis yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV : Hasil dan Pembahasan

Bab ini akan membahas mengenai pembahasan dari hasil pengumpulan data yang akan dianalisis sesuai dengan metodologi yang telah dirumuskan. Pembahasan dilakukan secara komprehensif sehingga dapat diketahui proses dari analisis data baik data kualitatif maupun data kuantitatif sesuai dengan metode analisis data masing – masing yang telah ditentukan. Sehingga, dapat mencapai tujuan penelitian dan diketahui jawaban dari pertanyaan penelitian serta memberikan manfaat teoritik dan praktis.

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Bab ini akan membahas mengenai kesimpulan dari penelitian yang dilakukan berdasarkan hasil analisis dan temuan penelitian, sehingga memberikan gambaran mengenai hasil dari penelitian secara ringkas dan padat, serta dapat memberikan umpan balik berupa saran maupun masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang arsitektur khususnya konsep hunian Islami yang ideal.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Penelitian Terdahulu

Sebelum membahas mengenai teori – teori yang berkaitan dengan topik penelitian, diperlukan kajian terhadap penelitian yang pernah dilakukan dengan topik bahasan yang berhubungan dengan topik penelitian. Dengan meninjau penelitian yang telah dilakukan maka akan dapat diketahui kebaruan topik penelitian yang spesifik, guna melanjutkan atau memperluas kajian dengan topik tersebut. Berikut beberapa penelitian terdahulu dengan topik bahasan dengan kata kunci perumahan berkonsep Islami beserta dengan strategi pemasaran dan pendanaan berbasis syari'ah, serta prinsip – prinsip investasi syari'ah.

Penelitian yang dilakukan oleh Amalia dan Pranggono dilaksanakan tahun 2017, membahas mengenai evaluasi penerapan prinsip-prinsip perumahan Islami pada studi kasus perumahan berkonsep Islami. Dengan pembagian evaluasi pra pembangunan, pembiayaan dan pembangunan, bentuk fisik, hingga ke pemasarannya (Amalia, 2017). Penelitian ini membahas masing-masing kriteria dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif sehingga bersifat sangat subjektif, sehingga dapat dikembangkan dengan metode penelitian yang lebih objektif. Temuan prinsip – prinsip perumahan Islami dalam penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam menyusun variabel pada penelitian yang akan dilakukan

Penelitian yang dilakukan oleh M. Benny Hermawan tahun 2014, membahas tentang bagaimana bentuk, pola, dan karakter rumah tinggal Islami. Pada penelitian ini dilakukan studi tipologi tentang penataan kawasan perumahan Islami, dengan kajian terbatas fisik dan filosofis tata arsitektural (Hermawan, 2014). Penelitian ini berfokus pada penataan kawasan serta keberadaan sarana prasarana penunjang peribadatan berupa masjid dalam perumahan Islami di kota Pekanbaru, sehingga perlu adanya pengembangan penelitian terhadap kualitas dari kawasan perumahan Islami itu sendiri. Teori mengenai tipologi kawasan dapat dijadikan acuan dalam menyusun variabel penelitian yang akan dilakukan.

Penelitian yang dilakukan oleh Akeel Noori Al-Mulla Hwaish dilaksanakan pada tahun 2018, membahas mengenai konsep hunian Islami Tradisional di wilayah Andalusia dan Iraq beserta kriteria khusus mengenai hunian Islami tradisional (Hwaish, 2018). Penelitian ini secara spesifik membahas bagaimana unit hunian yang berkonsep Islami pada studi kasus di Andalusia dan Iraq yang diulas dengan metode kualitatif. Teori tentang kriteria hunian Islami dapat dijadikan acuan dalam menyusun variabel penelitian.

Penelitian yang dilaksanakan oleh Nurul Aini pada tahun 2015, membahas mengenai respon masyarakat terhadap keberadaan perumahan berbasis agama. Hasil penelitiannya menemukan bahwa perumahan yang menerapkan nilai-nilai Islam kedalam perumahan, memiliki lingkungan yang menunjang sarana dan prasarana ibadah untuk perumahan tersebut, juga perumahan yang memiliki hubungan yang baik dengan antar penghuni sehingga tercipta suasana Islami di lingkungan perumahan (Aini, 2015). Metode statistik yang digunakan dalam penelitian tersebut dapat dijadikan referensi dalam menyusun metodologi penelitian.

Penelitian tentang analisis strategi pemasaran perumahan Syari'ah ditinjau dari segi marketing MIX 7P dilakukan oleh Imansari pada tahun 2016, membahas mengenai stategi pemasaran (aspek ekonomi) dalam perumahan Syari'ah serta aspek aspek strategi pemasarannya (Imansari, 2016). Penelitian ini berfokus pada studi ekonomi syari'ah , khususnya strategi pemasaran perumahan syari'ah, sehingga teori tentang pemasaran perumahan berbasis syari'ah dapat digunakan untuk melengkapi variabel penelitian.

Penelitian yang dilakukan oleh Machfudzoh pada tahun 2017, membahas mengenai Akad Jual Beli Syari'ah dan bagaimana proses transaksinya serta mengevaluasi berdasarkan fatwa MUI (Machfudzoh, 2017). Hasil dari penelitian ini berfokus pada studi ekonomi syari'ah, khususnya tentang akad jual beli Istishna', sehingga teori tentang transaksi jual beli syari'ah pada perumahan berbasis syari'ah dapat digunakan untuk melengkapi variabel penelitian pada aspek tahap pengembangan perumahan syari'ah khususnya pada tahap pemasaran.

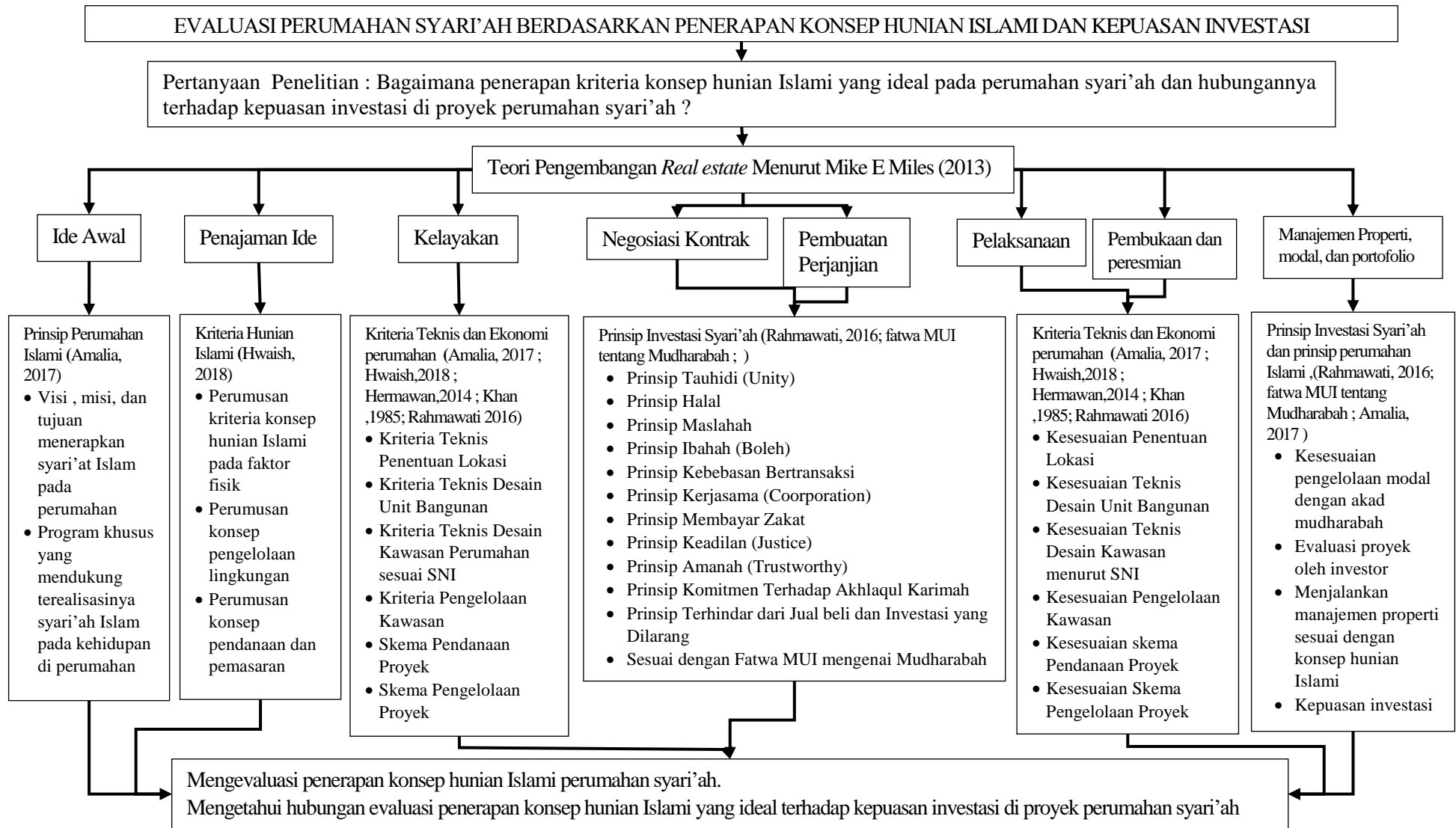
Penelitian yang dilakukan oleh Rahmawati pada tahun 2016, membahas mengenai prinsip-prinsip investasi Syari'ah yang harus dilakukan, khususnya pada sistem bagi hasil (*Mudharabah*) (Rahmawati, 2016). Penelitian ini berfokus pada studi ekonomi syari'ah, khususnya tentang prinsip-prinsip investasi syari'ah bagi hasil (*Mudharabah*), sehingga teori tentang prinsip-prinsip investasi syari'ah (*mudharabah*) pada perumahan berbasis syari'ah dapat digunakan untuk melengkapi variabel penelitian khususnya pada tahap pendanaan proyek.

Berdasarkan pembahasan di atas sudah ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan evaluasi penerapan konsep hunian Islami pada perumahan baik secara fisik dan non fisik. Namun terdapat permasalahan yang perlu diangkat untuk diteliti lebih mendalam, yaitu tentang hubungan antara evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah. Saat ini kebanyakan penelitian yang telah dilakukan mengambil sudut pandang konsumen atau pengembang sehingga dari sudut pandang investor masih belum banyak dilakukan.

Sudut pandang investor (*shareholder*) sangat diperlukan untuk melakukan evaluasi terhadap produk yang dikembangkan. Investor sendiri merupakan salah satu pihak yang terdampak dari proses pengembangan proyek. Investor akan mendapatkan bagi hasil yang minimal apabila produk yang dikembangkan kurang berkualitas dan tidak memenuhi permintaan pasar. Peran investor pada proyek pengembangan perumahan syari'ah sangatlah besar, karena tanpa ada modal dari investor tentunya skala proyek tidak akan berkembang. Hal ini dikarenakan pada perumahan syari'ah tidak menggunakan skema modal dengan sistem ribawi seperti pinjaman berbunga dari bank konvensional.

2.2 Kerangka Teori

Berdasarkan hasil kajian penelitian terdahulu, maka dalam menganalisis permasalahan pada penelitian ini menggunakan kerangka teori utama tentang Pengembangan *Real estate* serta didukung dengan beberapa teori penjunjang yang sesuai dengan masing-masing tahap pengembangan *real estate* sesuai pada Gambar 2.1.



Gambar 2. 1 Diagram Kerangka Teori Penelitian

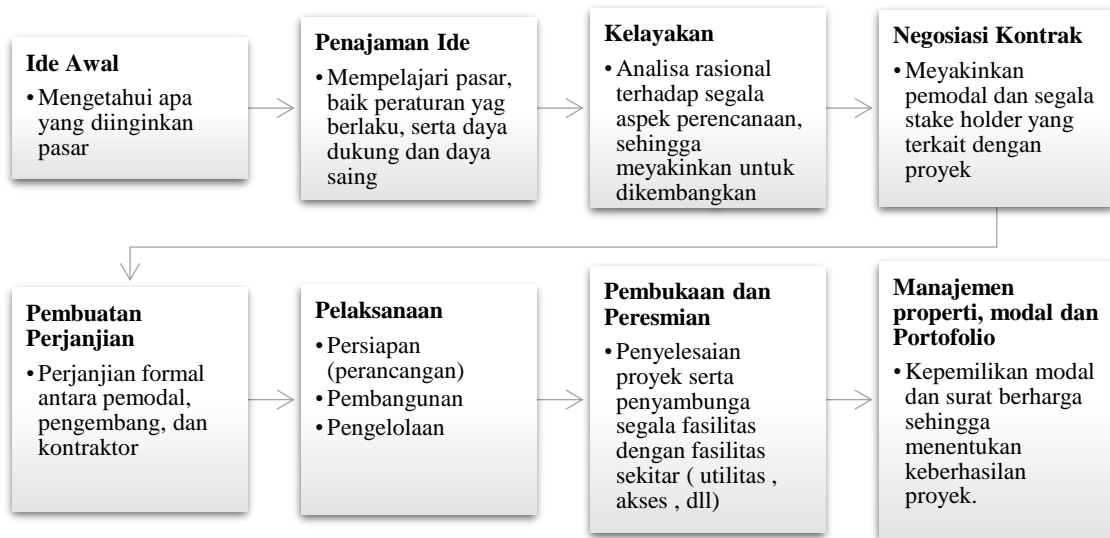
2.3 Konsep Hunian Islami yang Ideal

Dalam penelitian ini referensi dan teori dibutuhkan sebagai metode pendekatan untuk menganalisis permasalahan yang akan diselesaikan. Referensi dan teori mengenai *real estate* diperlukan untuk mengetahui bagaimana tahapan dalam proses pengembangan *real estate* merupakan teori utama yang digunakan dalam penelitian ini. Selain itu teori dan referensi mengenai konsep hunian Islami yang ideal diperlukan untuk melakukan evaluasi pada proyek perumahan syari'ah. Sedangkan teori investasi syari'ah diperlukan untuk mengevaluasi penerapan prinsip-prinsip investasi yang sesuai dengan hukum syari'at Islam. Referensi mengenai konsep hunian Islami yang ideal dan prinsip Investasi syari'ah merupakan teori pendukung.

2.3.1 Proses Pengembangan *Real Estate* berbasis syari'ah

Definisi dari kegiatan *real estate* sendiri merupakan sebuah usaha untuk meningkatkan nilai dari suatu properti sehingga menghasilkan keuntungan secara bersama. Implementasi dari sebuah *real estate* salah satunya adalah dengan mengubah lahan yang kurang aktif atau kosong menjadi bangunan sehingga menghasilkan sebuah keuntungan. Keberhasilan dari sebuah pengembangan *real estate* ditentukan dari bagaimana proses *real estate* itu berjalan. Dalam mengembangkan *real estate* biasanya melalui beberapa tahap proses perencanaan dan perancangan (Miles 2013) , sebagaimana terlihat pada Gambar 2.2.

Teori perencanaan *real estate* yang dikemukakan Miles (2013) sudah cukup mendetail dalam membahas proses dan tahapan pengembangan dalam delapan tahapan yang masing-masing dapat diterjemahkan lebih lanjut dengan teori penunjang yang lebih spesifik, sehingga dengan teori ini dapat dikembangkan menjadi teori pengembangan perumahan berbasis syari'ah yang menerapkan nilai-nilai syari'at Islam sejak tahap awal pengembangan hingga tahap akhir.



Gambar 2. 2 Tahap – tahap proses pengembangan *Real estate*
Sumber : Diterjemahkan dari Miles (2013)

1. Tahap Ide Awal Pada Perumahan Syari'ah

Pada kasus studi yang akan diteliti dalam penelitian ini ide yang dikembangkan adalah *real estate* berkonsep hunian Islami dengan pangsa pasar utama adalah masyarakat yang ingin mendapatkan hunian yang mampu mengaktualisasikan nilai – nilai Islam didalamnya.

2. Tahap Penajaman Ide Pada Perumahan Syari'ah

Tahap penajaman ide merupakan proses studi dan penggalian kriteria perencanaan dan perancangan dengan tema yang sesuai dengan ide awal. Dalam pengembangan perumahan syari'ah tahap penajaman ini merujuk pada kriteria – kriteria yang harus dipenuhi untuk mengembangkan sebuah *real estate* berkonsep hunian Islami yang ideal.

3. Tahap Penyusunan Kelayakan Proyek Pada Perumahan Syari'ah

Fase tahap penyusunan studi kelayakan ini adalah tahapan terakhir proses perencanaan selanjutnya akan dilanjutkan dengan proses perancangan fisik dari suatu proyek. Pada tahap ini peran arsitek sangat dominan. Pada pengembangan perumahan Syari'ah konsep hunian Islami yang ideal diaktualisasikan dalam

proyek *real estate* dengan fisik arsitektur yang layak di *branding* dengan hunian Islami sesuai dengan kriteria desain dan perencanaan yang sudah dirumuskan pada tahap sebelumnya.

4. Tahap Negosiasi dan Kontrak Pada Perumahan Syari'ah

Tahap negosiasi dan kontrak pada perumahan Syari'ah merupakan tahap perumusan skema pendanaan, pelaksanaan, dan pengelolaan proyek. Dalam konteks ekonomi Islam sistem pendanaan (*finance*) salah satunya adalah *Mudharabah* sistem ini sering digunakan dalam pengembangan properti berbasis syari'ah dengan skema bagi hasil antara stakeholder atau pemilik modal dengan pelaksana usaha dalam hal ini developer. Dalam tahap ini juga dibahas bagaimana metode dan skema pelaksanaan dan pengelolaan proyek, sehingga akan dibahas mulai dari Metode pendanaan dengan investor, pelaksanaan dengan kontraktor konstruksi, dan pengelolaan dengan manajemen dari perumahan yang dikembangkan.

5. Tahap Pembuatan Perjanjian Pada Perumahan Syari'ah

Tahap pembuatan perjanjian merupakan proses akad dan penandatanganan kontrak secara resmi antar pihak yang terlibat pada proyek pengembangan perumahan syari'ah. Pada konteks perumahan Syari'ah proses ini dinamakan akad syari'ah, proses akad ini adalah kesepakatan dan kesediaan kedua belah pihak untuk bekerjasama dalam sebuah usaha pengembangan *real estate* serta menjalankan semua proses didalamnya sesuai dengan pasal-pasal yang telah ada sebelumnya. Selain itu juga dilakukan perjanjian kontrak kerja antara developer dengan kontraktor.

6. Tahap Pelaksanaan Proyek Pada Perumahan Syari'ah

Dalam tahap pelaksanaan pembangunan banyak sekali aktor yang terlibat antara lain arsitek, ahli struktur, ahli MEP, ahli interior, ahli akustik, ahli pencahayaan, dan estimator. Sedangkan dalam operasional pelaksanaan diperlukan pengelola proyek yang akan mengawasi dan melaksanakan dari segi teknis pembangunan. Pengelola pemasaran dibutuhkan selama tahap pelaksanaan untuk mendapatkan calon pembeli, sehingga pembeli bisa

melakukan indend atau dapat segera membeli ketika proses pembangunan bangunan selesai pada konteks perumahan Syari'ah pelaksanaan proyek dapat dilaksanakan apabila *capital budget* dari investor telah diterima oleh pelaksana usaha dalam hal ini adalah developer, selanjutnya developer dan kontraktor yang telah dipilih akan melaksanakan proses pembangunan fisik, pada perumahan Syari'ah salah satu elemen terpenting pada kawasan adalah pembangunan fasilitas ibadah yang menjadi ciri khas perumahan Syari'ah, sehingga pada umumnya developer akan membangun fasilitas tersebut bersamaan dengan pembangunan fisik perumahan.

7. Tahap Pembukaan dan Peresmian Pada Perumahan Syari'ah

Pada tahap ini dilakukan penyambungan jaringan listrik, telepon, dan utilitas lainnya. Sehingga dengan rencana yang matang dan pengurusan izin yang lengkap maka kegiatan ini tidak akan terhambat. Para pekerja operasional harus siap sebelum proses pembukaan proyek. Pada konteks perumahan Syari'ah pada umumnya ditandai dengan serah terima unit hunian kepada konsumen, serta pada tahap ini proses investasi masih berlangsung sampai jangka waktu investasi yang ditentukan selesai. Selama proses berlangsung developer berkewajiban memberikan deviden bagi hasil dari pengerjaan proyek kepada investor sesuai dengan akad yang telah disepakati.

8. Tahap Manajemen, Modal, dan Pengelolaan Pada Perumahan Syari'ah

Kewajiban dari seorang pengembang real estate tidak hanya terbatas pada pengembangan unit rumah yang akan dibeli oleh konsumen saja. Pada dasarnya pengembangan suatu real estate meliputi pengembangan lahan properti yang terbagi atas lahan privat dan lahan publik. Lahan publik seringkali digunakan untuk fasilitas umum yang menunjang Kawasan hunian. Fasilitas yang ditekankan dalam konsep hunian yang Islami adalah keberadaan tempat ibadah berupa musholla sebagai fasilitas penunjang utama yang menjadi karakter sebuah hunian atau real estate berkonsep hunian Islami yang ideal.

2.3.2 Prinsip-Prinsip Perumahan Islami

Suatu perumahan dapat dikatakan berkonsep Islami apabila secara fisik maupun proses pembangunannya tidak bertentangan dengan ketentuan syari'ah Islam baik yang terkandung dalam Al-Qur'an maupun Al-Hadits. Untuk memberikan gambaran secara mendetail dalam melakukan evaluasi terhadap suatu perumahan Islami, maka harus dirumuskan prinsip-prinsip perumahan Islami sebagai tolak ukur kriteria minimum untuk mengevaluasi suatu perumahan berkonsepkan hunian Islami. Prinsip-prinsip ini ditentukan dengan cara melakukan elaborasi dan strukturisasi dalil yang berkaitan erat dengan lingkungan binaan dan proses pembangunan perumahan.

Selain dari dalil tersebut dalam perumusan prinsip perumahan Islami juga perlu ditambahkan hal-hal yang mendukung dalil tersebut, seperti latar belakang dalil, inspirasi kota Islam, dan pendapat para ahli yang kompeten di bidang arsitektur Islam, serta ahli-ahli lain yang terkait dengan proses pengembangan perumahan Islami. Prinsip-prinsip perumahan Islami tersebut dikelompokkan kedalam tiga kategori, yakni yang pertama hal-hal yang bersifat prinsipil (wajib), kemudian hal-hal yang dianjurkan untuk dilaksanakan (sunnah) dan yang ketiga hal-hal yang tidak prinsipil (mubah) (Amalia, 2017).

Prinsip-prinsip perumahan berkonsep Islami harus diterapkan pada proyek hunian Islami pada tahapan pengembangan *real estate* berbasis syari'ah. Prinsip-prinsip ini nantinya yang akan menjadi dasar untuk mengembangkan perumahan syari'ah yang mengimplementasikan nilai-nilai syariat islam secara menyeluruh pada setiap proses pengembangannya. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Amalia (2017) terdapat 28 prinsip perumahan islami yang bersumber dari hasil elaborasi Al-Quran dan Al-Hadist tentang rumah maupun perumahan yang dapat dilihat pada Tabel 2.1.

Tabel 2. 1 Prinsip – Prinsip perumahan Islami

NO	PRINSIP	INDIKATOR	FASE
1	Niat untuk membangun perumahan yang Islami	Adanya visi, misi, dan tujuan yang mengarah pada penerapan syari'ah Islam pada perumahan	Pra Perencanaan
2	Adanya ruh Islam pada perumahan	Adanya program program khusus yang mendukung terselenggaranya / terealisasinya syari'ah Islam pada kehidupan di perumahan	Pra Perencanaan
3	Keamanan lokasi	Tidak terletak di kawasan rawan bencana, daerah resapan air, sawah irigasi teknis, dan daerah banjir	Penentuan lokasi
4	Ekologis/keberlanjutan lingkungan (bukan merupakan kawasan peruntukan lindung)	Bukan merupakan kawasan lindung	Penentuan lokasi
5	Terdapat kemudahan mengakses air bersih	Dekat dengan akses air bersih atau terjangkau oleh pelayanan PAM	Penentuan lokasi
6	Terpenuhinya instrumen pendukung legalitas untuk melakukan kegiatan pembangunan (QS. Al An'am :152)	Dalam pembebasan lahan untuk pembangunan perumahan ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu : <ul style="list-style-type: none"> • Keterangan RUTR • Izin Pemanfaatan Lahan • Izin Prinsip • Izin Lokasi • Izin mengenai Amdal • Pengesahan Site Plan 	Perizinan proyek

NO	PRINSIP	INDIKATOR	FASE
7	Dalam proses pembebasan lahan antara pengembang dan pemilik lahan tidak diperkenankan terdapat unsur pemaksaan	Lahan yang dikembangkan tidak terjadi sengketa dan permasalahan antara pengembang dan pemilik lahan sehingga tidak terjadi pemaksaan pembebasan lahan.	Pengadaan Lahan
8	Perumahan yang Islami tidak boleh dibangun di atas tanah yang bersifat subhat (ragu-ragu) dalam kepemilikannya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perumahan harus jelas kepemilikannya (dilihat dari administratif sertifikat kepemilikan lahan) 2. Bukan merupakan lahan sengketa 	Pengadaan Lahan
.9	Tidak ada unsur praktik ribawi (QS. Ali Imran : 130)	Setiap piutang yang mendatangkan kemanfaatan / keuntungan, maka itu adalah riba	Pembiayaan Pembangunan
10	Masjid menjadi focal point pada perumahan dan menjadikan orientasi kegiatan terpengaruh dengan nuansa religius dan aktivitas keagamaan (QS. Al-Baqarah :149-150)	<ol style="list-style-type: none"> 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 bangkitnya pergerakannya berasal dari rumah – rumah warga. Pergerakan ini semakin memperkecil kemungkinan adanya ruang yang terisolir, yang rentan terjadinya tindak kejahatan 	Perencanaan Pembangunan Fisik
11	Masjid memiliki kesan monumental (QS. Al-Qashaash 28:77)	Letak masjid yang mudah dicapai dan menjadi patokan orientasi pergerakan Menjadi bangunan yang memiliki ciri dan desain tersendiri	Perencanaan Pembangunan Fisik

NO	PRINSIP	INDIKATOR	FASE
12	Masjid sebagai pembangkit (trigger) aktivitas dan memiliki fungsi pengamanan pada lingkungan sekitarnya (QS. Al- Jumuah ; 9)	Masjid sebagai titik kumpul, pusat kegiatan beribadah, dakwah dan belajar mengajar	Perencanaan Pembangunan Fisik
13	Pengelolaan Keamanan Lingkungan (QS. Thalaq;6)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tersedianya sarana dan sistem pengamanan perumahan: <ol style="list-style-type: none"> a. Pos Satpam b. Satuan pengamanan c. Regulasi dan himbauan untuk menjaga keamanan 2. Penyediaan Penerangan Jalan Umum yang memadai 	Perencanaan Lingkungan Perumahan
14	Pengelolaan Keindahan Lingkungan (QS. Qaaf ; 7)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya keteraturan berupa tidak adanya kawasan kumuh 2. Terdapat ruang parkir yang memadai 3. Terawatnya ruang terbuka publik dan ruang terbuka hijau 	Perencanaan Lingkungan Perumahan
15	Kesehatan / Kebersihan (QS. Al-Baqarah ; 222)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lingkungan perumahan bersih 2. Tersedianya sistem pengelolaan sampah yang baik 3. Terdapatnya sarana berolahraga untuk warga 	Perencanaan Lingkungan Perumahan
16	Keamanan dan kenyamanan pengguna jalan (QS. Saba' ; 18)	<ol style="list-style-type: none"> 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 	Perencanaan penyediaan fasilitas tambahan
17	Sesuai dengan standar kebutuhan sarana dan prasarana umum perumahan (QS. Al-Qamar ; 49)	Dapat didasarkan pada ketentuan PSU dalam SNI 03-1733-2004 Tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan	Perencanaan penyediaan fasilitas tambahan

NO	PRINSIP	INDIKATOR	FASE
18	Adanya kemudahan akses (terjangkau) dan pelayanan yang merata pada penyediaan fasilitas	Fasilitas – fasilitas sosial seperti masjid, sekolah, klinik harus mudah diakses oleh warga	Perencanaan penyediaan fasilitas tambahan
19	Fasilitas yang ramah pengguna (Lansia, Wanita, Anak – Anak)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pada sarana olahraga 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) 	Perencanaan penyediaan fasilitas tambahan
20	Tidak menggunakan sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan ajaran Islam (berlaku pada signage, papan informasi, patung, dan nama – nama pada jalan)	<ol style="list-style-type: none"> 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 yang bertentangan atau berindikasi pada kemusyrikan. 	Perencanaan penyediaan fasilitas tambahan
21	Tidak membangun rumah yang dapat mengurangi dan mengganggu hak tetangga (QS; Al-Furqan ; 46)	<ol style="list-style-type: none"> 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 	Perencanaan rumah tinggal

NO	PRINSIP	INDIKATOR	FASE
22	Tidak membangun rumah dengan niat menyombongkan harta dan kekuasaan (QS' Al-Furqan 67; QS Al – Isra' ; 27)	Desain ekterior awal rumah yang tidak berlebihan	Perencanaan rumah tinggal
23	Tidak membangun rumah dengan desain yang memungkinkan ruang dalam rumah terlihat dari luar rumah (QS; An Nur ; 30-31)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Perlindungan privasi penghuni rumah diupayakan dengan pembagian sistem teritorial yang terbagi ke dalam ruang pribadi, keluarga, semi publik, publik 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 	Perencanaan rumah tinggal
24	Adanya kesamaan baik kualitas dan kuantitas antara yang dijanjikan dan yang direalisasikan (QS; An – Nisa ; 120)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam serah terima rumah / perumahan kualitas dan spesifikasi yang dijanjikan sesuai dengan yang ditawarkan saat akad 2. Adanya ketepatan waktu dalam penyerahan rumah 	Pasca pembangunan
25	Pangsa pasar : Perumahan Islami bukan perumahan yang bersifat eksklusif / membatasi penghuni dengan hanya memperuntukkan perumahan bagi penghuni muslim (QS An-Nisa ; 36)	Perumahan memperbolehkan non muslim untuk tinggal di perumahan sebagai upaya dakwah Islamiyah	Pasca pembangunan
26	Tidak mengandung praktik riba dalam transaksi penjualannya (QS; Al-Baqarah; 278-279)	Dalam jual beli rumah / lahan pihak developer bekerjasama dengan bank Syari'ah / dikelola secara mandiri dengan menghindari unsur ribawi	Jual Beli

NO	PRINSIP	INDIKATOR	FASE
27	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 dilakukan pemecahan setifikat setelah siteplan disetujui. Sertifikat yang sudah dipecah masing – masing unit akan memberikan kepercayaan lebih bagi konsumen dalam membeli disamping mempermudah dalam hal pengajuan IMB	Jual Beli
28	Adanya Aktifitas sosial kemasyarakatan dan agama agar saling mengenal dan bersilahturahmi (QS;An-Nisa ; 36)	1. Perumahan Islami adalah perumahan dimana di dalamnya hubungan ukhuwah Islamiyah di dalamnya kuat, ditunjukkan dengan saling tolong menolong serta menghargai antar sesama. 2. Interaksi dilakukan sebagian besar bertempat di masjid 3. Adanya semangat dan cita – cita bersama untuk menciptakan lingkungan hunian yang kondusif untuk beribadah	Pengelolaan Sosial kemasyarakatan

Sumber : (Amalia, 2017)

2.3.3 Karakteristik dan Filosofi Rumah Tinggal dan Perumahan Islami

Rumah dalam ajaran Islam harus dapat mengakomodasi bentuk kasih sayang bagi penghuninya. Rumah dalam ajaran Islam juga merupakan sarana tempat peribadatan. Dalam hal ini rumah merupakan tempat yang afdhol untuk mengerjakan ibadah sholat sunnah, membaca al-quran, serta sebagai tempat pendidikan akhlak yang sebenarnya bagi keluarga muslim (Hermawan, 2014).

Untuk mengetahui konsep filosofi rumah tinggal dalam Islam, kita dapat mengkaji salah satu konsep rumah berkonsep hunian Islami di Andalusia. Hal ini disebabkan wilayah andalusia merupakan wilayah yang mengalami akulturasi budaya timur tengah dengan eropa yang hampir sama dengan kondisi hunian Islami di Indonesia yang terjadi akulturasi budaya lokal, timur tengah, dan modern. Dalam mendirikan rumah terdapat dua hal yang mendasari dari sebuah proses pembangunan rumah yaitu pola ruang dalam dan pola ruang luar yang membentuk sebuah kesatuan hunian (Hermawan, 2014). Selain itu ada juga beberapa karakteristik yang membentuk rumah dengan konsep hunian Islami (Hwaish, 2018), antara lain :

1. Pola tata ruang dalam bangunan, faktor tata ruang dalam ini sangat menentukan bagaimana aktivitas penghuni di dalam rumah itu dibentuk, pada rumah di Andalusia dilakukan pemisahan antara ruang utama dan ruang pembantu, hal ini bertujuan untuk memberikan privasi kepada pembantu dan penghuni rumah, sehingga dapat menjaga privasi masing – masing penghuni.
2. Akses pintu masuk, pada konteks hunian Islami di andalusia selalu terdapat dua buah pintu masuk kedalam rumah, sebagai pemisah antara akses pintu masuk laki – laki dan akses pintu masuk bagi perempuan
3. Pemisahan antara ruang tamu dengan ruang keluarga, pemisahan ruang ini merupakan tindakan memberikan privasi kepada penghuni.
4. Keberadaan taman pada hunian, pada masyarakat Andalusia dan daerah Mediterania area taman menjadi poin yang harus ada di hunian. Hal ini dimaksudkan untuk sirkulasi udara atau pemandangan alami kedalam ruang. Konsep seperti ini juga ditemukan pada pemukiman di Dhaka Bangladesh, meskipun di kota tersebut sangat padat dan kumuh namun konsep taman sebagai elemen ruang tetap dipertahankan (Khan, 1985).

5. Memiliki dua macam kamar tidur yang terpisah satu sama lain. Satu untuk orang tua dan satu untuk anak, apabila anak perempuan dan laki-laki harus tidur secara terpisah dari usia sepuluh tahun.
6. Ventilasi dan pencahayaan alami harus dapat menjangkau semua ruangan.
7. Rumah, halaman, ruang tamu, dan semua ruang service harus bersih dan tidak terdapat kotoran.
8. Dapat mengaktualisasikan prinsip – prinsip perilaku Islami, terutama prinsip kecantikan, kebersihan, dan biaya yang tidak terlalu tinggi, mengaktualisasikan karakteristik kesederhanaan, dalam desain hunian.
9. Menggunakan halaman untuk ruang terbuka, baik didalam maupun di depan dan belakang bangunan. Privasi ditunjang dengan adanya shading kisi-kisi seperti mashrabiya.
10. Unit kamar harus terdapat privasi antara satu unit dengan unit yang lain.
11. Hunian Islami harus mampu memenuhi kebutuhan manusia berdasarkan sifat mereka gaya hidup, budaya, lingkungan, sosial, dan fisik.
12. Hunian Islami harus berhubungan dengan kebutuhan keluarga dan kepekaan terhadap lingkungan, sumber daya yang ada dan teknologi bangunan. Pemenuhan kebutuhan harus memenuhi fungsi yang mencerminkan gaya hidup umat Islam.
13. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam, desain bunga dan kaligrafi serta tidak menunjukkan keindahan rumah dengan kesombongan.
14. Ketinggian bangunan tidak boleh terlalu melebihi dari bangunan sekitar untuk mencegah orang pamer (kesombongan) dan mengganggu privasi orang lain
15. Perlindungan Keluarga
 - a. Pemisahan setiap ruang sesuai dengan aktivitas di dalamnya.
 - b. Pintu masuk yang tepat untuk menghubungkan rumah ke halaman.
 - c. Desain rumah dan bahan yang digunakan harus mampu menanggapi iklim lingkungan.
 - d. Ventilasi dan pencahayaan alami harus disediakan untuk semua ruang.
 - e. Lebih baik memiliki toilet terpisah dari kamar mandi.
 - f. Tidak berlebihan dalam membangun rumah.

- g. Lebih baik terdapat ruang khusus untuk tamu untuk menjaga privasi penghuni rumah.

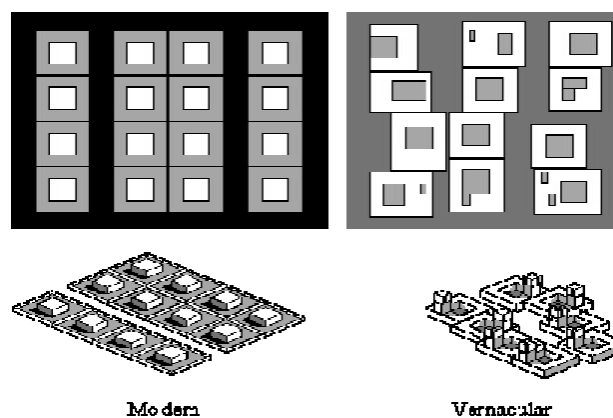
2.3.4 Aktualisasi Arsitektur Islam pada Konsep Hunian Islami di Nusantara

Pengembangan arsitektur Islam pada konsep hunian Islami dapat diketahui dengan implementasi beberapa elemen fisik dan filosofis bangunan yang khas bernuansa Islam dan timur tengah. Hal ini disebabkan karena wilayah timur tengah sebagai tempat lahir, tumbuh, dan berkembangnya Islam (Edrees, 2012).

Perkembangan arsitektur Islam di Indonesia dapat dilihat dari berbagai bentuk implementasi desain, struktur, dan ornamen yang ada pada bangunan – bangunan berkonsep Islami, seperti: Islamic center, kampus Islam, masjid, dan juga pada rumah tinggal. Untuk mengetahui lebih mendalam mengenai penerapan konsep arsitektur pada hunian Islami diperlukan pendalaman mengenai konsep yang diterapkan pada beberapa elemen bangunan (Hwaish, 2018)

1. Konsep Halaman

Pada bangunan hunian muslim tradisional kecenderungan yang terbentuk adalah adanya *courtyard* yang ada pada bagian tengah bangunan, namun seiring berjalan zaman perubahan tersebut beralih pada halaman di luar bangunan. Adaptasi penerapan konsep hunian Islami pada era modern dapat dilihat pada Gambar 2.3 yaitu peletakan unsur halaman dan ruang terbuka pada site kavling hunian (Mahgoub, 1997).

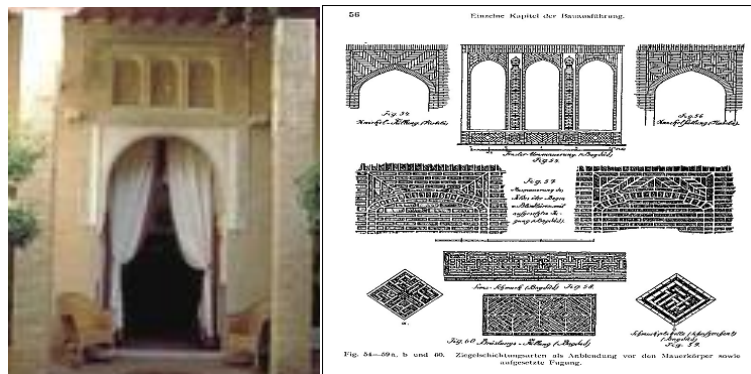


Gambar 2. 3 Modern and Traditional Islamic “cluster of houses” planning,
Sumber : Diterjemahkan dari (Mahgoub, 1997)

Pada konteks hunian perumahan di Indonesia standar ruang terbuka pada kavling rumah diatur dalam SNI 03-1733-2004 (SNI, 2004) , yaitu kurang lebih 40% dari luas kavling yang tersedia. Sehingga ruang terbuka ini dapat dimanfaatkan untuk ruang terbuka non hijau dan ruang terbuka hijau.

2. Peletakan Akses dan Pintu

Akses pintu pada ruang utama pada hunian masyarakat muslim timur tengah pada umumnya memiliki bentuk ornamentasi geometri baik lengkung, ataupun menyudut. Hal ini juga memberikan kesan lebih vokal terhadap fungsi utama dari *main entrance*. Bentuk simbolis juga ditampakkan pada Gambar 2.4 yaitu ornamen penunjang *main entrance* (Hwaish, 2018).



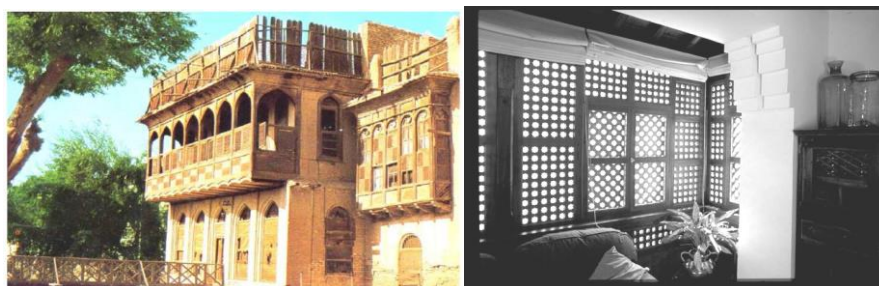
Gambar 2. 4 Pola bata konstruksi untuk bukaan eksternal dan internal rumah tradisional Islam di Baghdad-Irak sumber : Diterjemahkan dari (Hwaish, 2018)

Pintu masuk pada standar perumahan di Indonesia berfungsi sebagai bukaan yang digunakan untuk lalu lintas jalan keluar masuk bangunan, selain itu dapat dikombinasikan sebagai ventilasi (Kementerian Pekerjaan Umum, 2011).

3. Keberadaan *Shading device* dan *Perforated wall*

Pada bangunan hunian muslim tradisional timur tengah memiliki *shading device* pada bagian yang lebih tinggi, hal ini berguna untuk mengurangi paparan sinar matahari. Selain *shading device* juga terdapat fitur *perforated wall* yang memberikan efek cerlang bayang pada bagian dalam bangunan. Selain digunakan sebagai pembatas ruang dan privasi pada Gambar 2.5 , *perforated wall* ini juga untuk memasukkan udara dan cahaya matahari

kedalam bangunan pada siang hari dan ditutup pada malam hari (Hwaish, 2018).



Gambar 2. 5 Jendela eksternal *mashrabiya* adalah salah satu elemen terkemuka yang digunakan untuk privasi dan penetrasi radiasi matahari, gambar untuk rumah tradisional di Basra-Irak sumber: Diterjemahkan dari (Hwaish, 2018)

Pada bangunan rumah tinggal di Indonesia sesuai dengan SNI 03-1733-2004 dan juga arahan dari kementerian pekerjaan umum dalam modul rumah sehat, dijelaskan mengenai perlunya penghawaan dan pencahayaan alami untuk bangunan serta perlunya dinding pembatas untuk privasi bagi penghuni (Kementerian Pekerjaan Umum, 2011). Untuk rumah tropis di daerah selatan katulistiwa pada sisi utara perbandingan tinggi bangunan dan overhang adalah 0,5 atau 2:1 , sedangkan pada sisi selatan 0,3 atau 3:1 (Puspitasari, 2014). Sedangkan untuk bukaan ventilasi udara sesuai dengan standar SNI 03- 1733-2004 disyaratkan memiliki luasan 5% dari luas ruangan.

2.3.5 Standar Fasilitas Penunjang Kawasan Perumahan

Dalam mengembangkan sebuah perumahan selain konsep hunian Islami yang diterapkan pada perumahan, tentunya standar fasilitas penunjang perumahan juga harus memenuhi peraturan dan standar yang berlaku (Adimagistra, 2016). Di Indonesia standar sarana dan prasarana perumahan diatur dalam SNI 03-1733-2004, sehingga setiap perumahan yang dikembangkan harus memenuhi standar tersebut seperti pada tabel 2.2.

Tabel 2. 2 Tabel Standar Sarana Prasarana Perumahan berdasarkan SNI (untuk 2.500 jiwa)

No	Jenis Sarana Prasarana	Nama Sarana / Prasarana	Spesifikasi (m ² / jiwa)	Radius Capaian
1		Balai pertemuan warga	0,12	500 m

	Pemerintahan dan pelayanan umum	Pos Hansip	0,06	500 m
		Gardu Listrik	0,012	500 m
		Bak Sampah	0,003	Disebar di titik strategis
		Parkir Umum	0,017	Untuk Skala Fasum Kawasan
2	Sarana Pendidikan dan Pembelajaran	Taman Kanak – Kanak	0,28	500 m
		Sekolah Dasar	1,25	1.000 m
3	Sarana Kesehatan	Posyandu	0,048	500 m
		Balai Pengobatan warga	0,12	1.000 m
4	Sarana Peribadatan	Musholla	0,36	100 m
		Masjid	0,24	1.000 m
5	Sarana Perdagangan dan Niaga	Toko/Warung / Pertokoan	0,4	300 m / 2.000 m
6	Sarana ruang terbuka, Taman, Lapangan Olahraga	Taman / ruang terbuka	1	100 m
		Lapangan Olahraga / tempat bermain	0,3	1.000 m
7	Jaringan jalan	Jalan Lokal Sekunder I	Min Lebar 6 m	
		Jalan Lokal Sekunder II	Min Lebar 5 m	
8	Jaringan Drainase	Badan Penerima Air	Min Lebar 0,5 m	
		Bangunan Pelengkap	Bak Kontrol	
9	Jaringan Air Bersih	Penyediaan jaringan air bersih	Harus tersedia	Masing – Masing Unit hunian
		Kran Umum	30 Ltr/Org/hr	100 m
		Hidran Kebakaran	SNI 03-175-1989	200 m
10	Jaringan persampahan	Tong Sampah	1 Unit / Rmh	Masing – Masing Unit hunian
		Gerobak Sampah	1 Unit / RT	200 m
		Bak Sampah	1 Unit / RW	1.000 m

11	Jaringan Air Limbah	Septictank	1 Unit / Rmh	Masing – Masing Unit hunian
12	Jaringan Listrik	Penyediaan kebutuhan daya	Min 450 VA	
		Penyediaan jaringan listrik	Gardu 200 KVA	
		Tiang Listrik	1 Unit	Tiap 100 m
		Lampu jalan	1 Unit tinggi 5m	Tiap 36 m
13	Jaringan Telepon / Internet	Penyediaan jaringan telepon / internet	1 sambungan	Tiap Unit hunian

Sumber : (Adimagistra, 2016)

2.3.6 Investasi Syari'ah

Kata Syari'ah pada umumnya digunakan dalam arti luas dan arti sempit, dalam arti luas Syari'ah merupakan keseluruhan ajaran norma-norma yang dibawa oleh Nabi Muhammad SAW, yang mengatur kehidupan manusia baik aspek kepercayaan maupun dalam aspek kehidupan dan tingkah laku praktisnya (Muhaimin, 2015). Dalam ajaran Islam dianjurkan untuk memperoleh kehidupan yang baik di dunia dan di akhirat. Memperoleh kehidupan yang baik di dunia dan di akhirat inilah yang dapat menjamin dicapainya kesejahteraan lahir dan batin (*Al-falah*) (Romansyah, 2001).

Kegiatan ekonomi adalah salah satu kegiatan bermuamalah yang telah diatur secara lengkap dan detail dalam Syari'ah Islam. Pentingnya investasi pada hakikatnya adalah suatu kewajiban bagi mereka yang mempunyai dana yang lebih untuk melakukan investasi yang menghasilkan produk-produk baru dan kesempatan kerja (Perwataatmadja, 2014). Demikian pula larangan terhadap perjudian dalam Al-baqarah:219 (Al-Quran, 2015), penipuan *ta'diis* dan sejenisnya merupakan perbuatan yang harus jauh dari kegiatan investasi dan ruang lingkungannya. Kesatuan antara dunia dan akhirat mengaitkan pula pada kegiatan investasi di dunia sebagai suatu sarana yang menyamakan jalan ke akhirat. Sehingga dalam berinvestasi seorang muslim harus memperhatikan prinsip- prinsip syari'ah yang mengaturnya (Sakinah, 2015).

1. Prinsip – Prinsip Investasi Syari’ah

Dalam melakukan kegiatan investasi Syari’ah terdapat prinsip-prinsip yang harus dijalankan sesuai dengan syari’ah Islam lain :

1. Prinsip Tauhidi (Unity)

Prinsip tauhidi adalah dasar utama dari setiap bentuk bangunan yang ada dalam syari’ah Islam. Artinya dalam setiap gerak langkah serta bangunan hukum harus mencerminkan nilai-nilai ketuhanan. Tauhid sendiri dapat diartikan sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam hal investasi prinsip ini merupakan implementasi berinvestasi sekaligus beribadah (Sanabila.com, 2015).

2. Prinsip Halal

Dalam berinvestasi harus dilakukan dengan cara halal dan meninggalkan segala yang haram, karena pada harta yang halal akan membawa keberkahan dan manfaat bagi pribadi dan kemaslahatan umat (Rahmawati, 2016).

3. Prinsip Maslahah

Maslahah dalam konteks investasi yang dilakukan oleh seseorang hendaknya bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan harus juga dirasakan oleh masyarakat (Rahmawati, 2016). Prinsip masalah adalah prinsip yang paling esensial dalam bermuamalah. Oleh karena itu pastikan bahwa investasi yang dilakukan dapat memberikan dampak sosial dan lingkungan yang positif bagi kehidupan masyarakat, baik untuk generasi saat ini maupun generasi yang akan datang.

4. Prinsip Ibadah (Boleh)

Bahwa berbagai jenis muamalah, hukum dasarnya adalah boleh sampai ditemukan dalil yang melarangnya selama masih memenuhi kaidah – kaidah yang ditetapkan syara’(Habibullah, 2018), antara lain :

- a. Muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus dalam rangka mengabdikan kepada Allah SWT dan

senantiasa berprinsip bahwa Allah SWT selalu mengontrol dan mengawasi tindakanya.

- b. Seluruh tindakan muamalah tidak terlepas dari nilai-nilai kemanusiaan dan dilakukan dengan mengetengahkan akhlak terpuji sesuai dengan kedudukan manusia sebagai khalifah Allah di bumi.
- c. Melakukan pertimbangan atas kemaslahatan pribadi dan kemaslahatan masyarakat.

5. Prinsip Kebebasan Bertransaksi

Prinsip muamalah selanjutnya yaitu prinsip kebebasan bertransaksi, namun harus didasari prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang didzalimi dengan didasari oleh akad yang sah (Habibullah, 2018).

6. Prinsip Kerjasama (Coorporation)

Prinsip transaksi didasarkan pada kerjasama yang saling menguntungkan dan solidaritas (Pardiansyah, 2017).

7. Prinsip Membayar Zakat

Mengimplementasikan zakat merupakan kewajiban seorang muslim secara ekonomi, sebagai wujud kepedulian sosial (Rahmawati, 2016).

8. Prinsip Keadilan (Justice)

Prinsip keadilan dalam bermuamalah adalah terpenuhinya nilai-nilai keadilan (justice) antara para pihak yang melakukan akad (Pardiansyah, 2017).

9. Prinsip Amanah (Trustworthy)

Prinsip amanah yaitu prinsip kepercayaan, kejujuran ,tanggung jawab, misalnya dalam hal membuat laporan keuangan dan lain-lain (Habibullah, 2018).

10. Prinsip Komitmen Terhadap Akhlaqul Karimah

Sebagai pelaku usaha harus memiliki komitmen kuat untuk mengamalkan akhlak mulia, seperti tekun bekerja serta menundukan diri (berdzikir kepada Allah), jujur, dan dapat dipercaya, cakap dan

komunikatif, sederhana dalam berbagai keadaan, memberi kelonggaran orang yang kesulitan membayar hutangnya, menghindari penipuan, kolusi dan manipulasi, atau sejenisnya (Habibullah, 2018).

11. Prinsip Terhindar dari Jual beli dan Investasi yang Dilarang

a. Terhindar dari *Ikhtikar*

Ikhtikar adalah upaya dari seseorang untuk menimbun barang atau harta (kebutuhan sehari-hari) pada saat barang itu langka atau diperkirakan harga akan naik (Habibullah, 2018).

b. Terhindar dari *Iktinaz*

Iktinaz adalah upaya dari seseorang untuk menimbun barang atau harta (emas dan perak) pada saat barang itu langka atau diperkirakan harga akan naik.

c. Terhindar dari *Tas'ir*

Tas'ir adalah penetapan harga standar pasar yang ditetapkan oleh pemerintah atau yang berwenang untuk disosialisasikan secara paksa kepada masyarakat dalam jual beli dalam kondisi normal.

d. Terhindar dari upaya melambungkan harga

Islam tidak menoleransi semua tindakan melambungkan harga-harga secara zalim karena mempunyai dampak yang mudarat.

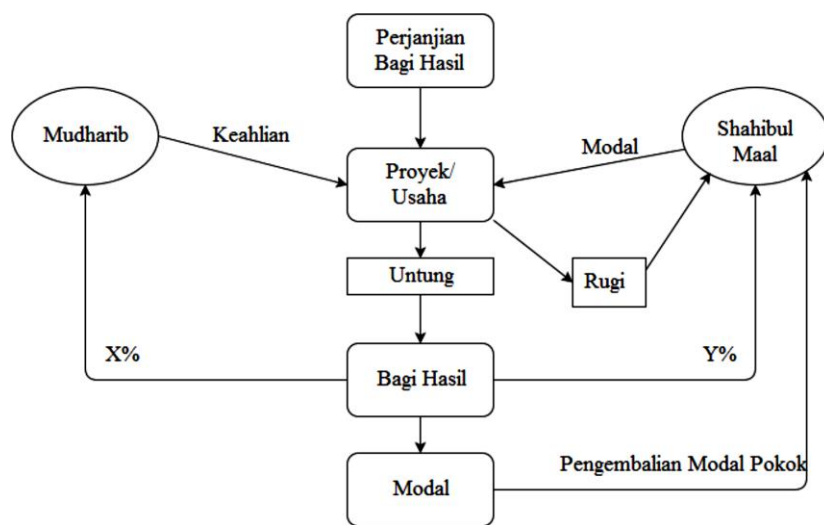
2. Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* merupakan pembiayaan bagi hasil. Pembiayaan bagi hasil pada sebagian lembaga keuangan masih rendah. Hal ini dikarenakan pembiayaan bagi hasil masuk dalam kategori *high risk*, karena keuntungan maupun kerugian akan ditanggung oleh kedua belah pihak (Dewi, 2016). Meski demikian pembiayaan bagi hasil menerapkan prinsip keadilan bagi kedua belah pihak.

Bentuk-bentuk kegiatan lembaga keuangan mikro Islam dalam hal pembiayaan syari'ah meliputi jual beli, simpanan wadiah, *Mudharabah*, musyarakah, zakat, dan jasa lainnya (Widodo, 1999). Menurut (Agus Ridwan,

2015) menjelaskan bahwa pembiayaan *Mudharabah* merupakan pembiayaan yang dipromosikan dalam Al-Quran dan Al-Hadist. (MUI, 2000) menimbang pembiayaan *Mudharabah* yaitu akad kerjasama suatu usaha antara dua pihak di mana pihak pertama (*malik, shahib al-mal*, lembaga keuangan Islam) menyediakan seluruh modal, sedang pihak kedua (*'amil, mudharib, nasabah*) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai yang dituangkan dalam kontrak.

Mudharabah mirip dengan konsep kemitraan di mana modal keuangan disediakan oleh satu atau lebih (*shahibul maal*) dan pekerjaan dilakukan oleh *mudharib*. Dana yang digunakan dalam beberapa aktivitas dan kegiatan untuk jangka waktu yang tetap. Pemodal dan manajer proyek berbagi keuntungan dalam yang telah disetujui berdasarkan akad (Ahmed, 2014). Skema investasi dapat dilihat pada gambar 2.6.



Gambar 2. 6 Skema Investasi *Mudharabah* Sumber : (Antonio, 2001)

3. Pelaksanaan atau Operasional Pembiayaan *Mudharabah*

Menurut penjelasan Fatwa DSN MUI No.07/DSN-MUI/IV/2000 bahwa standar keSyari'ahan pembiayaan *Mudharabah* dapat disimpulkan menjadi :

1. Usaha atau proyek yang dijalankan antara *shahibul maal* dan *mudharib* adalah suatu usaha yang produktif. Produktif artinya mampu memberi hasil

atau manfaat dalam jumlah besar bagi semua unsur yang terlibat dalam suatu usaha. Serta usaha yang dijalankan tidak melanggar ketentuan ajaran Islam.

2. Usaha yang dijalankan merupakan hasil keputusan dan telah disepakati bersama antara *shahibul maal* dan *mudharib*.
3. Segala bentuk perjanjian dan kesepakatan tertuang dalam bentuk tersirat dan tersurat sehingga ada bukti yang konkrit.
4. *Sahibul maal* sebagai penyediaan dana harus menyerahkan dana kepada *mudharib* secara tunai baik bertahap atau tidak dan bukan dalam bentuk piutang.
5. Apabila proyek atau usaha yang dijalankan *shahibul maal* dan *mudharib* mengalami kerugian atau kebangkrutan dikarenakan kecuali penyimpangan yang dilakukan *mudharib* ditanggung oleh *shahibul maal*.
6. Nisbah bagi hasil berdasarkan *profit sharing* atau *revenue sharing* sesuai kesepakatan antara *shahibul maal* dan *mudharib*.
7. Pembiayaan tidak menggunakan jaminan karena berlandaskan kepercayaan. Tetapi agar dapat meminimalisir penyimpangan yang dilakukan *mudharib* maka *shahibul maal* dapat meminta jaminan. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila *mudharib* terbukti melakukan penyimpangan.
8. Apabila terjadi perselisihan antara *shahibul maal* dan *mudharib*, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah serelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.3.7 Kepuasan Investasi

Kepuasan investasi dapat diartikan sebagai perasaan senang atau kekecewaan yang dialami setelah membandingkan antara persepsi dengan hasil dari suatu usaha (Kotler, 2001). Faktor – faktor yang dapat menentukan tingkat kepuasan investor dalam berinvestasi antara lain adalah :

1. Tingkatan kualitas produk yang dikembangkan, dalam penelitian ini merupakan kualitas penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan syari'ah.
2. Layanan yang diberikan oleh pelaku usaha kepada investor. Pada penelitian ini layanan yang dimaksud adalah proses tahap – tahap pengembangan *real*

estate yang di paparkan pada investor serta transaksi dan negosiasi dari pendanaan proyek.

2.4 Sintesis Kajian Pustaka

Berdasarkan hasil kajian pustaka yang telah dilakukan diatas, maka dapat disintesis teori dan referensi yang digunakan dalam pendekatan penelitian. Untuk mengevaluasi penerapan Konsep hunian Islami yang ideal, maka perlu mengetahui aspek-aspek yang akan dievaluasi sesuai dengan teori dan referensi yang telah dikaji seperti pada tabel 2.3.

Tabel 2. 3 Teori dan Referensi Konsep Hunian Islami yang Ideal

No	Judul Pustaka	Sintesa Teori dan Referensi dalam pustaka
1	<i>Real estate development : principles and process</i> , Miles, Mike. E. Urban. Land., Institute 2013. Washington, D.C., Urban Land Institute.	Dalam bukunya Miles menjelaskan mengenai teori tahap – tahap pengembangan real estate yang terdiri dari : tahap ide awal; tahap penajaman ide; tahap penyusunan studi kelayakan; tahap negosiasi; tahap pembuatan perjanjian; tahap pelaksanaan; tahap peresmian; pembukaan dan serah terima; dan tahap manajemen dan pengelolaan perumahan. Prinsip-prinsip yang dikembangkan Miles (2013) ini merupakan prinsip dan proses secara umum dari sebuah pengembangan real estate, sehingga diperlukan referensi dan teori yang lebih spesifik untuk mempertajam, khususnya untuk perumahan dengan konsep hunian Islami yang ideal.
2	<i>Kajian Penerapan Prinsip-prinsip Perumahan Islami pada Perumahan Muslim Bukit Az Zikra</i> . Amalia, Z., Bambang, Pranggono 2017. Seminar Penelitian Sivas Akademi Unisba.	Dalam penelitian yang dilakukan Amalia dan Pranggono (2017) diketahui prinsip-prinsip perumahan Islami, diantaranya : Niat untuk membangun perumahan yang Islami, Adanya ruh Islam pada perumahan; Keamanan lokasi; Ekologis/keberlanjutan lingkungan (bukan merupakan kawasan peruntukan lindung); Terdapat kemudahan mengakses air bersih; Terpenuhinya instrumen pendukung legalitas untuk melakukan kegiatan pembangunan; Dalam proses pembebasan lahan antara pengembang dan pemilik lahan tidak diperkenankan terdapat unsur pemaksaan; Perumahan yang Islami tidak boleh dibangun di atas tanah yang bersifat sengketa (ragu-ragu) dalam kepemilikannya; Tidak ada unsur praktik ribawi; Masjid menjadi focal point pada perumahan dan menjadikan orientasi kegiatan terpengaruh dengan nuansa religius dan aktivitas keagamaan; Masjid memiliki kesan monumental; Masjid sebagai pembangkit (trigger) aktivitas dan memiliki fungsi pengamanan pada lingkungan sekitarnya; Pengelolaan Keamanan Lingkungan, Pengelolaan Keindahan Lingkungan; Kesehatan / Kebersihan, Keamanan dan kenyamanan pengguna jalan; Sesuai dengan standar kebutuhan sarana dan prasarana umum perumahan; Adanya kemudahan akses (terjangkau) dan pelayanan yang merata pada penyediaan fasilitas; Fasilitas yang ramah pengguna (Lansia, Wanita, Anak – Anak); Tidak menggunakan sesuatu yang bertentangan dengan ketentuan ajaran Islam (berlaku

		<p>pada signage, papan informasi, patung, dan nama – nama pada jalan); Tidak membangun rumah yang dapat mengurangi dan mengganggu hak tetangga; Tidak membangun rumah dengan niat menyombongkan harta dan kekuasaan; Tidak membangun rumah dengan desain yang memungkinkan ruang dalam rumah terlihat dari luar rumah; Adanya kesamaan baik kualitas dan kuantitas antara yang dijanjikan dan yang direalisasikan; Perumahan Islami bukan perumahan yang bersifat eksklusif / membatasi penghuni dengan hanya memperuntukkan perumahan bagi penghuni muslim; Tidak mengandung praktik riba dalam transaksi penjualannya; Akad yang jelas dan istiqamah dalam proses penjalanannya (pelunasan); Adanya Aktifitas sosial kemasyarakatan dan agama agar saling mengenal dan bersilahturahmi. Prinsip-prinsip tersebut mendukung teori yang dikembangkan oleh Miles (2013) tentang proses dan prinsip pengembangan real estate. Prinsip-prinsip yang dikemukakan Amalia (2017) memiliki spesifikasi khusus untuk perumahan islami, sehingga dapat dijadikan referensi acuan dalam mengevaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal.</p>
3	<p><i>Concept of Islamic House ; A Case Study for Early Muslims Traditional House. Hwaish, A.-M. 2018.</i></p>	<p>Dalam penelitiannya Hwaish (2018) mengemukakan Karakteristik dan Filosofi Rumah tinggal islami, yang memiliki karakteristik sebagai berikut : Pola tata ruang dalam bangunan dilakukan pemisahan antara ruang utama dan ruang pembantu; Terdapat dua buah pintu masuk kedalam rumah sebagai pemisah antara akses pintu masuk laki – laki dan akses pintu masuk bagi perempuan; Pemisahan antara ruang tamu dengan ruang keluarga; Keberadaan taman pada hunian; Memiliki dua macam kamar tidur yang terpisah satu sama lain; Ventilasi dan pencahayaan alami harus dapat menjangkau semua ruangan; Rumah, halaman, ruang tamu , dan semua ruang service harus bersih dan tidak terdapat kotoran; Dapat mengaktualisasikan prinsip – prinsip perilaku Islami, terutama prinsip kecantikan, kebersihan, dan biaya yang tidak terlalu tinggi; mengaktualisasikan karakteristik kesederhanaan, dalam desain hunian; Menggunakan halaman untuk ruang terbuka, baik didalam maupun di depan dan belakang bangunan. Privasi ditunjang dengan adanya shading kisi-kisi seperti mashrabia; Unit kamar harus terdapat privasi antara satu unit dengan unit yang lain; Hunian Islami harus mampu memenuhi kebutuhan manusia</p>

		<p>berdasarkan sifat mereka gaya hidup, budaya, lingkungan, sosial, dan fisik; Hunian Islami harus berhubungan dengan kebutuhan keluarga dan kepekaan terhadap lingkungan, sumber daya yang ada dan teknologi bangunan. Pemenuhan kebutuhan harus memenuhi fungsi yang mencerminkan gaya hidup umat Islam; Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam, desain bunga dan kaligrafi serta tidak menunjukkan keindahan rumah dengan kesombongan; Ketinggian bangunan tidak boleh terlalu melebihi dari bangunan sekitar untuk mencegah orang pamer (kesombongan) dan mengganggu privasi orang lain; Pemisahan setiap ruang sesuai dengan aktivitas di dalamnya; Pintu masuk yang tepat untuk menghubungkan rumah ke halaman; Desain rumah dan bahan yang digunakan harus mampu menanggapi iklim lingkungan; Ventilasi dan pencahayaan alami harus disediakan untuk semua ruang; Lebih baik memiliki toilet terpisah dari kamar mandi; Tidak berlebihan dalam membangun rumah; Lebih baik terdapat ruang khusus untuk tamu untuk menjaga privasi penghuni rumah. Karakteristik rumah Islami yang dikemukakan Hwaish (2018) secara mendetail membahas ciri khusus dari sebuah rumah tinggal Islami, namun ciri ini tidak bersifat opsional dan tidak mengikat atau prinsipal. Karakteristik ini dapat memperkaya sudut pandang dalam mengevaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal</p>
4	<p><i>Evaluasi Penyediaan Sarana Dan Prasarana Di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang.</i> Adimagistra, T., Pigawati, Bitta 2016. Jurnal Pengembangan Kota.</p>	<p>Pada penelitian yang dilakukan oleh Adimagistra dan Pigawati (2016), dikemukakan bahwa standar fasilitas penunjang kawasan perumahan yang sesuai dengan SNI 03-1733-2004 antara lain terdapat : Sarana Pemerintahan dan pelayanan umum; Sarana Pendidikan dan Pembelajaran; Sarana Kesehatan; Sarana Peribadatan; Sarana Perdagangan dan Niaga; Sarana ruang terbuka, Taman, Lapangan Olahraga; Jaringan jalan; Jaringan Drainase; Jaringan Air Bersih; Jaringan persampahan; Jaringan Air Limbah; Jaringan Listrik; Jaringan Telepon / Internet. Standar yang dikemukakan Adimagistra (2016) ini mendukung penelitian yang dilakukan Amalia (2017) dan Hwaish (2018) khususnya pada poin kesesuaian kebutuhan sarana & prasarana dalam perumahan, sehingga dapat memperinci penilaian dalam mengevaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal.</p>

5	<p><i>Mengenal Prinsip-Prinsip Investasi Keuangan Dalam Islam.</i> Rahmawati, Y. 2016. Jurnal Ekonomi Islam UIN Syarif Hidayatullah.</p>	<p>Dalam penelitian yang dilakukan Rahmawati (2016) dikemukakan prinsip-prinsip investasi syari'ah, dimana dalam menjalankan investasi khususnya <i>mudharabah</i> harus memenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut: Prinsip Tauhidi (Unity); Prinsip Halal; Prinsip Masalah; Prinsip Ibadah (Boleh); Prinsip Kebebasan Bertransaksi; Prinsip Kerjasama (Cooperation); Prinsip Membayar Zakat; Prinsip Keadilan (Justice); Prinsip Amanah (Trustworthy); Prinsip Komitmen Terhadap Akhlaqul Karimah; Prinsip Terhindar dari Jual beli dan Investasi yang Dilarang; Sesuai dengan Fatwa MUI mengenai Mudharabah. Prinsip-prinsip investasi syari'ah yang dikemukakan Rahmawati (2016) mendukung penelitian yang dilakukan Amalia (2017) khususnya pada poin tidak ada unsur praktik ribawi. Dengan prinsip-prinsip tersebut juga menunjang pendapat Miles (2013) khususnya pada poin tahap negosiasi dan pelaksanaan yang didalamnya terkait dengan pendanaan proyek. Dengan prinsip-prinsip investasi syari'ah tersebut akan mempertegas evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal.</p>
6	<p><i>Manajemen Pemasaran: Analisa Perencanaan dan Pengendalian.,</i> Kotler, P. 2001. Jakarta, Erlangga.</p>	<p>Kotler (2001) mengemukakan dalam penelitiannya bahwa, tingkat kepuasan investasi dipengaruhi oleh dua faktor utama, yaitu :Tingkatan kualitas produk yang dikembangkan dan Layanan yang diberikan oleh pelaku usaha kepada investor. Berdasarkan kedua faktor tersebut maka untuk mengetahui kepuasan investasi pada perumahan syari'ah akan dievaluasi kedua faktor tersebut sehingga dapat diketahui hubungan penerapan konsep hunian islami yang ideal dengan kepuasan investasi.</p>

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Gambaran Umum

Penelitian merupakan salah satu cara untuk menggali dan memperluas pengetahuan. Ada berbagai macam metodologi yang bisa digunakan dalam sebuah kegiatan penelitian. Secara umum sebuah penelitian harus mampu menghadirkan tata cara yang strategis, sistematis, serta layak untuk dijabarkan secara ilmiah. Sebuah penelitian harus memenuhi ciri-ciri keilmuan yaitu, harus rasional (mampu diterima akal dan mudah terjangkau oleh nalar manusia), selain itu juga harus empiris (menggunakan cara-cara yang mampu tercermati oleh indra sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan dalam penelitian. Tentu yang terpenting dalam penelitian adalah sistematika penulisan yang tepat sehingga proses yang dilakukan menggunakan langkah-langkah yang bersifat logis (Sugiyono, 2007).

3.1.1 Paradigma Penelitian

Untuk menjawab pertanyaan penelitian, dibutuhkan cara untuk melakukan pendekatan terhadap permasalahan yang akan diselesaikan. Cara tersebut harus memenuhi kriteria ilmiah sehingga dibutuhkan pendekatan yang rasional, empiris, dan sistematis. Metodologi secara umum dibagi menjadi dua kelompok besar yaitu yang bersifat naturalistik yaitu menggunakan analisis kualitatif untuk menjawab permasalahan yang dikaji dan positivistik / post- positivistik yang menggunakan analisis kuantitatif untuk menjawab permasalahan yang dikaji (Groat, 2013).

Dalam penelitian yang akan dikembangkan ini membahas mengenai penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan, serta pemilihan investasi menurut investor, oleh sebab itu paradigma dari penelitian ini adalah paradigma post-positivistik dengan metodologi penelitian *two phases combined strategy* (Groat, 2013), yaitu pada tahap awal penelitian dilakukan metodologi penelitian kualitatif terhadap penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada objek penelitian yang nantinya akan diulas menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif

(Poerwandari, 2009). Setelah dianalisis maka akan dipaparkan kepada investor untuk menanyakan hasil analisis tersebut untuk dievaluasi dengan menggunakan teknik wawancara dan kuisisioner (Sugiyono, 2007) untuk mengetahui motif pemilihan investasi dan seberapa jauh kepuasan investor terhadap hasil pengembangan perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal tersebut, setelah analisa dari kedua data tersebut tercapai maka dapat dicari hubungan antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan pemilihan investasi Syari'ah dan kepuasan investor pada properti perumahan syari'ah.

3.1.2 Kerangka Dasar Penelitian

Kerangka dasar penelitian ini terdiri dari:

1. Definisi operasional, definisi operasional pada dasarnya melekatkan arti pada suatu variabel / aspek dengan cara menetapkan kegiatan-kegiatan atau tindakan-tindakan yang perlu untuk mengukur variabel / aspek yang diteliti (Kerlinger, 2003). Definisi operasional dalam penelitian ini adalah :
 - a. *Real estate* merupakan sebuah usaha untuk meningkatkan nilai dari suatu properti sehingga menghasilkan keuntungan secara bersama (Miles, 2013).
 - b. Variabel / aspek penelitian, adalah aspek yang menjadi titik perhatian dari suatu penelitian (Sugiyono, 2007). Variabel dalam penelitian ini dijelaskan pada Tabel 3.1.
 - c. Faktor Fisik pada konsep hunian Islami yang ideal, merupakan implementasi konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan dan kawasan sesuai dengan karakteristik hunian Islami (Hwaish, 2018, Hermawan, 2014, Khan, 1985, Amalia, 2017, SNI, 2004).
 - d. Faktor Non Fisik merupakan implementasi prinsip hunian Islami pada perumahan syari'ah pada tahapan – tahapan pengembangan properti (Miles, 2013), serta karakteristik dan fungsi hunian Islami untuk mewedahi kebutuhan penghuni dalam segi religi dan sosial budaya (Hermawan, 2014, Hwaish, 2018, Amalia, 2017).
 - e. Faktor Investasi Syari'ah merupakan sistem pendanaan proyek dengan kaidah bagi hasil (*Mudharabah*) antara investor dan

- developer, investasi yang dilakukan harus memenuhi prinsip – prinsip dalam investasi syari’ah *mudharabah* (MUI, 2000).
- f. Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas subjek / objek yang memiliki karakteristik tertentu yang berisi seluruh subjek atau objek yang sedang diteliti. Pada penelitian ini populasi yang dikaji adalah populasi investor pada perumahan syari’ah yang dikaji, sehingga data yang akan diambil adalah data populasi (Sugiyono, 2007).
 - g. Sampel adalah bagian sebuah populasi yang diteliti yang dapat merepresentasikan karakteristik dari sebuah populasi (Sugiyono, 2007), pada penelitian ini teknik sampel yang digunakan adalah *purposive sampling* kepada investor yang dianggap paling representatif dan objektif dikarenakan latar belakang tertentu dari kelompok investor untuk diambil pendapatnya secara wawancara mendalam.
2. Lokasi studi penelitian, adalah objek yang akan diteliti dalam penelitian, di mana dalam konteks penelitian ini mengambil studi tentang perumahan syari’ah berkonsep hunian Islami yang ideal, baik dalam segi branding yang digunakan, metode pemasaran, hingga desain yang berbasiskan konsep hunian Islami yang ideal.
 3. Subjek penelitian yang diteliti adalah investor yang terkait dalam kegiatan pengembangan perumahan syari’ah tersebut. Sedangkan narasumber yang akan diambil pendapatnya mengenai persepsinya terhadap objek penelitian adalah investor, untuk memberikan tanggapan mengenai penerapan konsep hunian Islami yang ideal yang diterapkan pada perumahan syari’ah yang mereka danai, serta alasan dan kepuasan mereka dalam berinvestasi di perumahan syar’ah tersebut.

3.1.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan suatu atribut atau sifat atau nilai dari suatu objek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang telah ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2007).

Variabel pada penelitian ini digolongkan menjadi dua jenis variabel, yaitu variabel terikat dan variabel bebas. Variabel terikat atau variabel dependen merupakan variabel yang dipengaruhi atau menjadi akibat dari adanya variabel bebas. Variabel bebas atau variabel independen merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab dari perubahan atau timbulnya variabel terikat atau dependen (Sugiyono, 2007).

Pada penelitian ini terdapat dua jenis variabel, yaitu variabel terikat dan variabel bebas. Variabel bebas pada penelitian ini adalah hasil evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan syari'ah, antara lain : variabel karakteristik investor Tabel 3.1, desain unit bangunan, desain kawasan, manajemen pengelolaan lingkungan, tahap pengembangan perumahan syari'ah, prinsip – prinsip investasi syari'ah, dan pengelolaan modal dan usaha Tabel 3.2. Variabel terikat pada penelitian ini adalah variabel kepuasan investasi. Yang di dalam variabel kepuasan investasi ini akan dipaparkan hasil evaluasi secara kualitatif kepada responden.

Tabel 3. 1 Variabel Karakteristik Investor

Aspek	Variabel	Sub- Variabel	Kegunaan	Cara mendapatkan Data	Alat yang digunakan
Karakteristik Investor	Jenis Kelamin	<ul style="list-style-type: none"> • Laki – Laki • Perempuan 	Untuk mengetahui perbandingan gender dari investor	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner
	Alamat Tinggal	<ul style="list-style-type: none"> • Malang Raya • Luar Malang Raya 	Untuk mengetahui domisili investor	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner
	Usia	<ul style="list-style-type: none"> • 15-30 Tahun • 31-45 Tahun • 46-60 Tahun • 60 Tahun ke atas 	Untuk mengklasifikasikan usia investor berdasarkan usia produktif	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner
	Jenjang Pendidikan Terakhir	<ul style="list-style-type: none"> • Strata 3 (S3) • Strata 2 (S2) • Strata 1 (S1) • Diploma 1,2,3 (D1,D2,D3) • Lain-Lain 	Untuk mengetahui latarbelakang pendidikan dari investor	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner
	Rata – Rata Pendapatan per Bulan	<ul style="list-style-type: none"> • < Rp. 6.000.000,00 • Rp 6.000.000,00-Rp 10.000.000,00 • Rp 10.100.000,00-Rp 15.000.000,00 • Diatas Rp. 15.000.000,00 	Untuk mengetahui Kelompok kelas masyarakat yang berinvestasi , sumber: Boston Consulting Group (BCG)	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner
	Profesi	<ul style="list-style-type: none"> • Pegawai Negeri Sipil • Pegawai Swasta • Wirausaha • Lain-Lain 	Untuk mengetahui mata pencaharian investor	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner

	Alasan Investasi	<ul style="list-style-type: none"> • Dapat menjadi Potensi penghasilan jangka panjang • Dapat Mengungguli inflasi • Dapat memberikan sebuah penghasilan yang tetap • Memiliki Pasar Tertentu dan masif • Membantu membangun taraf hidup masyarakat sesama muslim. • Lain-Lain 	Untuk mengetahui manfaat investasi yang ingin dicapai.	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Kuisisioner
--	------------------	---	--	---	---

Sumber : (Putra, 2016)

Tabel 3. 2 Variabel Konsep hunian Islami yang ideal, Investasi Syari'ah, dan Kepuasan investasi

Aspek	Variabel	Sub- Variabel	Cara mendapatkan Data	Alat yang digunakan
Fisik	Desain Unit bangunan	• Terdapat dua buah pintu masuk untuk laki – laki dan perempuan.	<ul style="list-style-type: none"> •Observasi •Survey •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumen Gambar kerja •Kamera •Voice Recorder •Transkrip
		• Terdapat pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.		
		• Terdapat pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.		
		• Terdapat taman sebagai orientasi utama.		
		• Terdapat ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga.		
		• Terdapat <i>shading device</i> dan <i>Secondary skin</i> untuk privasi penghuni.		
		• Terdapat ornamen pada main entrance menjadi poin vokal dari desain pintu masuk.		
		• Terdapat ventilasi pada setiap ruang		
		• Terdapat bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang		
• Mengusung konsep tanggap iklim				

Aspek	Variabel	Sub- Variabel	Cara mendapatkan Data	Alat yang digunakan
		<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar (lantai bangunan 2 lantai , jarak ubin ke langit-langit maksimal 5 meter) 		
	Desain Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat fasilitas penunjang peribadatan. 	<ul style="list-style-type: none"> •Observasi •Survey •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumen Gambar kerja •Kamera •Voice Recorder •Transkrip
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sarana prasarana penunjang keamanan (pos satpam , PJU) 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sarana prasarana kebersihan 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sarana prasarana utilitas kawasan (listrik, air, telepon/internet) 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat ruang bersama (balai warga , Lapangan olahraga , Taman bermain) 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat fasilitas Pendidikan (Formal / Informal) 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi fasilitas sarana prasarana kawasan mudah diakses oleh pengguna. Dan ramah lansia, wanita, dan anak – anak. 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat fasilitas kesehatan (posyandu, klinik , dsb) 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat fasilitas perbelanjaan (warung / toko) 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Tidak terdapat ornamen / karya 3D berbentuk hewan / manusia. • Terdapat Vegetasi penunjang Kawasan. 		
Non Fisik	Tahap Pengembangan Perumahan Syari'ah	<ul style="list-style-type: none"> • Tahap Ide awal yang dikembangkan adalah konsep hunian Islami yang ideal 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> •Kamera •Voice Recorder •Transkrip
		<ul style="list-style-type: none"> • Tahap Penajaman ide mengkaji kriteria konsep hunian Islami yang ideal. 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Tahap penyusunan kelayakan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal pada perencanaan, perancangan , dan pelaksanaannya. 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Tahap negosiasi memaparkan konsep hunian Islami yang ideal dan sistem investasi bagi hasil mudharabah pada investor. 		
		<ul style="list-style-type: none"> • Tahap pembuatan perjanjian dengan investor meggunakan akad sesuai dengan kaidah mudharabah. 		

Aspek	Variabel	Sub- Variabel	Cara mendapatkan Data	Alat yang digunakan
		<ul style="list-style-type: none"> Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen. 		
		<ul style="list-style-type: none"> Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati. 		
		<ul style="list-style-type: none"> Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal. 		
	Manajemen Pengelolaan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> Terdapat aktifitas penunjang keagamaan 	<ul style="list-style-type: none"> •Observasi •Survey •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumen Gambar kerja •Kamera •Voice Recorder •Transkrip
		<ul style="list-style-type: none"> Pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga 		
		<ul style="list-style-type: none"> Diselenggarakan kegiatan keagamaan 		
	Prinsip – Prinsip Pendaan dengan skema Investasi mudharabah yang diterapkan	<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Tauhidi (Unity) 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner
		<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Halal 		
		<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Masalahah 		
		<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Ibadah (Boleh) 		
		<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Kebebasan Bertransaksi 		
		<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Kerjasama (Coorporation) 		
		<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Membayar Zakat 		
<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Keadilan (Justice) 				
<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Amanah (Trustworthy) 				
<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Komitmen Terhadap Akhlaqul Karimah 				
<ul style="list-style-type: none"> Prinsip Terhindar dari Jual beli dan Investasi yang Dilarang 				
<ul style="list-style-type: none"> Sesuai dengan Fatwa MUI mengenai Mudharabah 				
Investasi	Pengelolaan modal dan usaha	<ul style="list-style-type: none"> Modal yang diberikan 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner
		<ul style="list-style-type: none"> Masa Investasi 		
		<ul style="list-style-type: none"> Masa Pegembalian modal dan hasil usaha 		

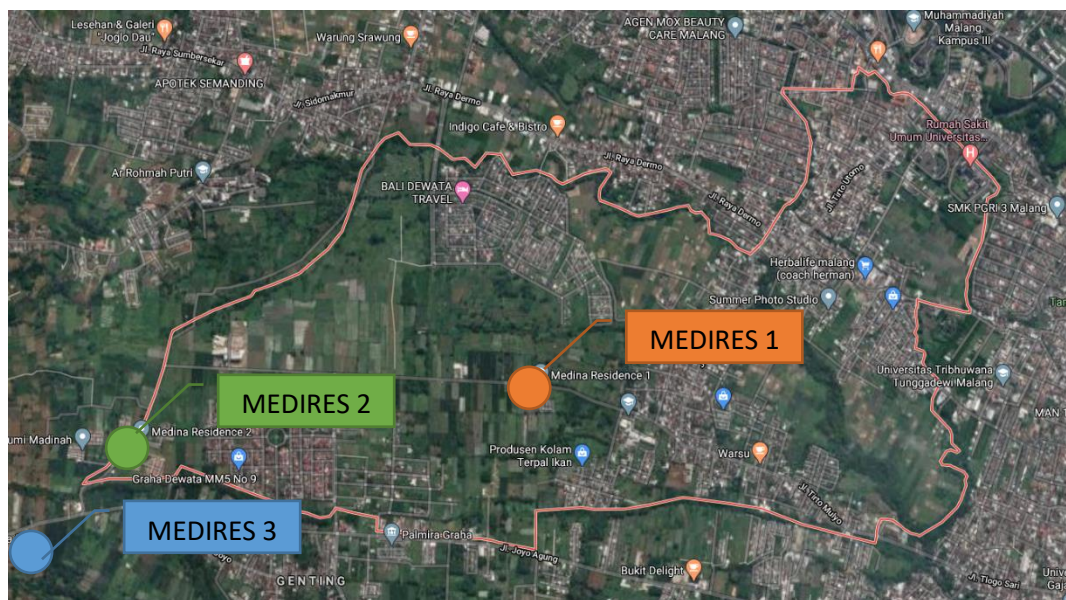
Aspek	Variabel	Sub- Variabel	Cara mendapatkan Data	Alat yang digunakan
		<ul style="list-style-type: none"> • Produk yang dikembangkan / dijual • Kondisi pasar • Tempat Distribusi • Strategi Promosi 		
	Kepuasan Investasi	<ul style="list-style-type: none"> • Kualitas produk yang dikembangkan • Kualitas layanan yang diberikan oleh pengembang (developer) 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner 	<ul style="list-style-type: none"> •Wawancara •Data sekunder •Kuisisioner

3.2 Gambaran Umum Studi Kasus Penelitian

Penelitian ini membahas mengenai evaluasi perumahan syari'ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi. Evaluasi yang dilakukan berdasarkan konsep hunian Islami yang ideal sesuai dengan variabel penelitian yang telah dirumuskan. Sesuai dengan batasan masalah yang telah ditentukan penelitian ini mengambil lokasi objek penelitian yang berupa perumahan syari'ah yang menerapkan konsep hunian Islami yang ideal di Malang. Kriteria objek penelitian yang diambil adalah perumahan syari'ah dengan system modal pengembangan dengan menggunakan skema mudharabah serta memiliki konsep fisik dan non fisik yang menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Sehingga dari objek penelitian tersebut dapat dievaluasi sesuai dengan variabel – variabel yang telah dirumuskan sebelumnya.

3.2.1 Lokasi Penelitian

Secara administratif Lokasi objek penelitian berada di perumahan Medina Residence 1 yang berlokasi di Dusun Klandungan , Desa Landungsari , Kecamatan Dau , Kabupaten Malang. Gambar 3.1.



Gambar 3. 1 Peta Lokasi Penelitian Dusun Klandungan, Desa Landungsari , Kecamatan Dau, Kabupaten Malang

3.2.2 Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah perumahan syari'ah Medina Residence 1 Gambar 3.2 , perumahan ini dipilih dikarenakan secara umum menggunakan konsep syari'ah secara menyeluruh. Penerapan konsep syari'ah dapat dilihat sejak tahap perencanaan, perancangan, pendanaan, hingga pemasaran serta manajemen estatnya. Selain perumahan Medina Residence 1 sebagai pembanding penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada desain unit bangunan dan kawasan maka digunakan objek pembanding yang setara dari perumahan Medina Residence 2 Gambar 3.3 dan 3 Gambar 3.4 dimana kedua perumahan ini juga berada dibawah pengembang yang sama yaitu PT Insan Medina Propertindo yang berada di lokasi yang tidak terlalu jauh dari perumahan Medina Residence 1. Secara umum desain fisik perumahan yang dikembangkan oleh PT. Insan Medina Propertindo memiliki ciri khas dan nilai – nilai Islami yang hampir serupa namun memiliki detail desain bangunan maupun kawasan yang cukup berbeda pada masing – masing perumahannya, sehingga dapat di lihat bagaimana perbandingan dari ketiga objek tersebut untuk dievaluasi sesuai dengan variabel yang telah ditentukan, khususnya pada aspek desain fisik unit hunian dan kawasan.



Gambar 3. 2 Objek Penelitian Perumahan Syari'ah Medina Residence 1



Gambar 3. 3 Objek Pemandangan Perumahan Syari'ah Medina Residence 2



Gambar 3. 4 Objek Pemandangan Perumahan Syari'ah Medina Residence 3

3.3 Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah investor proyek yang dikelola PT. Insan Medina Propertindo yang mendanai pengembangan perumahan Medina Residence 1,2, dan 3. Data yang diambil merupakan respon dari populasi kelompok investor proyek perumahan Medina Residence 1, 2, dan 3 yang berjumlah 18 Orang.

Mengingat lokasi domisili investor yang cukup bervariasi maka pengambilan data kuisioner dilakukan secara online melalui perangkat platform Google Form yang disebar oleh pengembang melalui grup jejaring sosial kelompok investor pada Bulan Februari-Maret 2020. Sebelum dianalisis secara mendalam kuisioner evaluasi pengembangan perumahan syari'ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi dilakukan uji validitas dan realibilitas menggunakan realibilitas statistic *Cronbach Alpha*. Skor minimum data dikatakan reliable adalah 0,6. Pada hasil kuisioner evaluasi perumahan syari'ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi, skor realibilitasnya adalah 0,962, maka hasil kuisioner dapat dikatakan reliable Gambar 3.5. Berikut adalah uji realibilitas kuisioner evaluasi perumahan syari'ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi.

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	18	100.0
	Excluded ^a	0	.0
	Total	18	100.0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.962	52

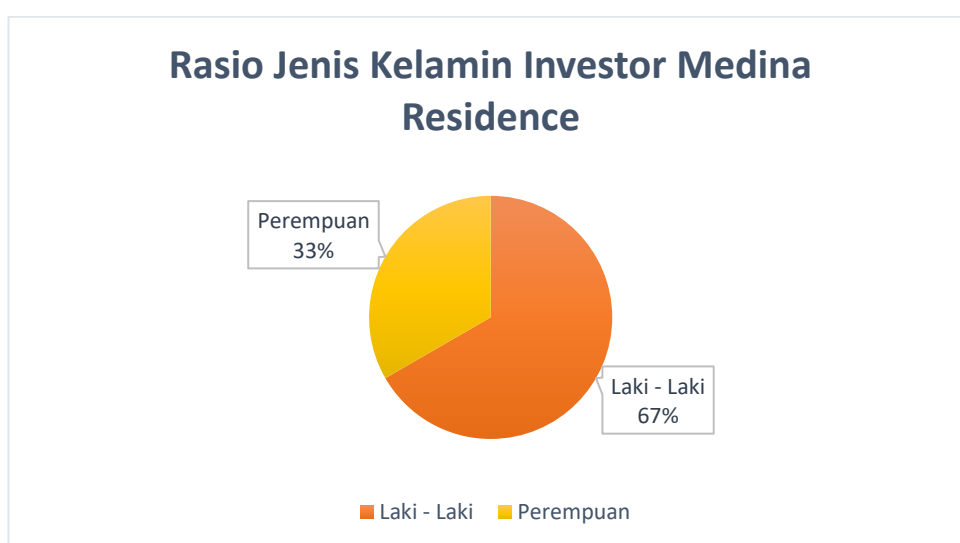
Gambar 3. 5 Gambar hasil Uji realibilitas kuisioner evaluasi perumahan syari'ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi

Selain respon investor yang diambil sebagai bahan analisis penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi secara kuantitatif, juga diambil data hasil wawancara narasumber yang merupakan investor pertama pada perumahan Medina Residence yang juga memiliki latar belakang pendidikan Arsitektur sehingga dapat memberikan jawaban secara kualitatif yang lebih mendalam serta alasan dari respon yang diberikan. Perwakilan investor yang diwawancarai pada penelitian ini merupakan Investor pertama pada proyek

pengembangan perumahan Medina Residence sehingga mengetahui seluk beluk pengembangan perumahan di Medina Residence sejak tahap perencanaan hingga manajemen estat.

3.3.1 Rasio Jenis Kelamin

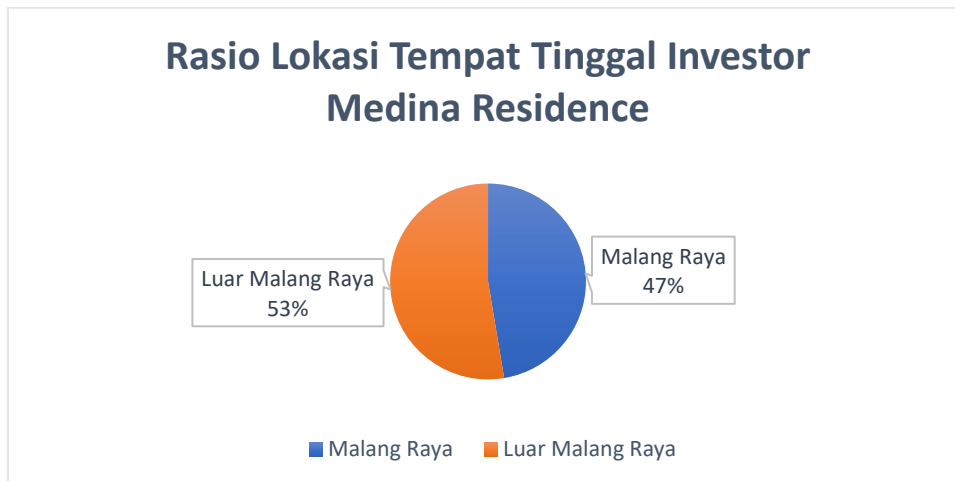
Pada kelompok investor perumahan Medina Residence jumlah responden dengan jenis kelamin Laki – laki adalah 12 dan perempuan 6 orang dengan prosentase pada Gambar 3.6. Sehingga pada kelompok investor perumahan Medina Residence didominasi oleh jenis kelamin Laki – Laki.



Gambar 3. 6 Rasio Jenis Kelamin Investor Medina Residence

3.3.2 Rasio Lokasi Tempat Tinggal

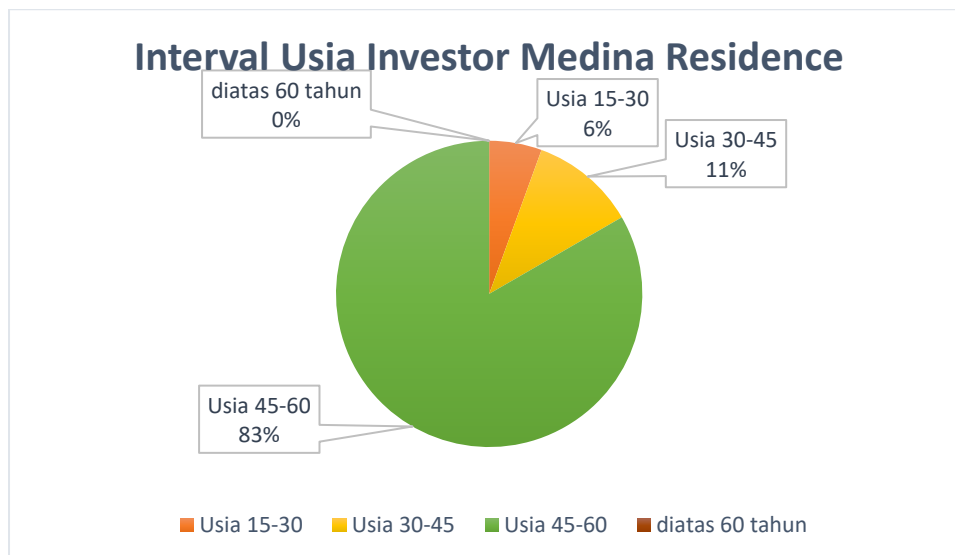
Pada kelompok investor perumahan Medina Residence rasio perbandingan Lokasi Domisili adalah 47 % Malang Raya dan 53% Luar Malang Raya Gambar 4.7. Sehingga pada kelompok investor perumahan Medina Residence didominasi oleh investor yang berdomisili di Luar Malang Raya. Hal ini dikarenakan jaringan relasi pengembang yang cukup luas sehingga mampu menyakinkan investor dari luar Malang Raya untuk berinvestasi pada proyek yang dikembangkan.



Gambar 3. 7 Rasio lokasi domisili investor Medina Residence

3.3.3 Interval Usia

Pada Gambar 4.8 Interval Usia para investor perumahan Medina Residence adalah 6% berusia 15-30 tahun, 11% berusia 30-45 tahun, 83% berusia 45-60 tahun, dan 0% berusia 60 tahun ke atas. Sehingga pada kelompok investor perumahan Medina Residence didominasi oleh investor yang berusia antara 45-60 tahun. Rentang usia 45 – 60 tahun ini tergolong pada tahap ekonomi yang mulai mapan, sehingga investor cenderung mengalokasikan tabungannya untuk berinvestasi.

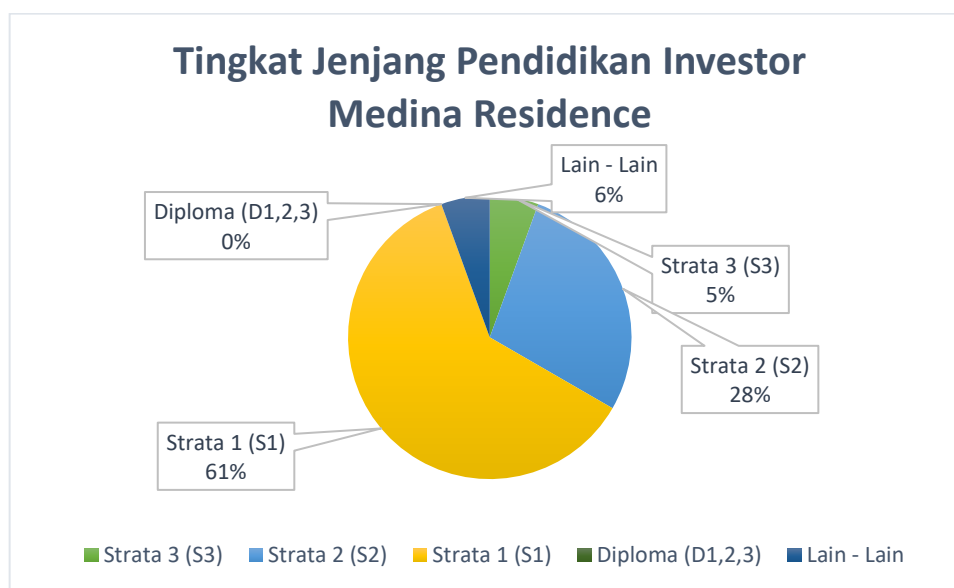


Gambar 3. 8 Interval Usia Investor Medina Residence

3.3.4 Tingkat Jenjang Pendidikan

Pada Gambar 4.9 dapat dilihat bahwa tingkat jenjang pendidikan para investor perumahan Medina Residence adalah 5 % memiliki pendidikan terakhir Strata 3,

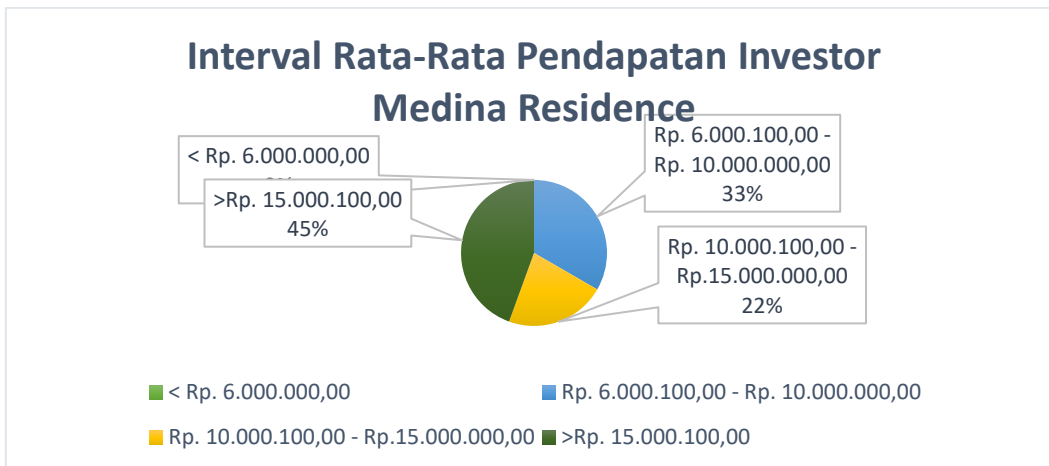
28% memiliki pendidikan terakhir Strata 2, 61% memiliki pendidikan terakhir Strata 1, 0% memiliki pendidikan terakhir Diploma, dan 6% memiliki pendidikan terakhir Lain-Lain. Sehingga pada kelompok investor perumahan Medina Residence didominasi oleh investor yang memiliki pendidikan terakhir Strata 1 (S1). Para investor didominasi oleh tingkat pendidikan terakhir S1 dimana sesuai dengan rentang usia mayoritas berusia 45-60 tahun yang pada saat itu mayoritas hanya meneruskan pendidikan hingga jenjang S1.



Gambar 3. 9 Tingkat jenjang pendidikan investor Medina Residence

3.3.5 Interval Pendapatan Rata – Rata perbulan

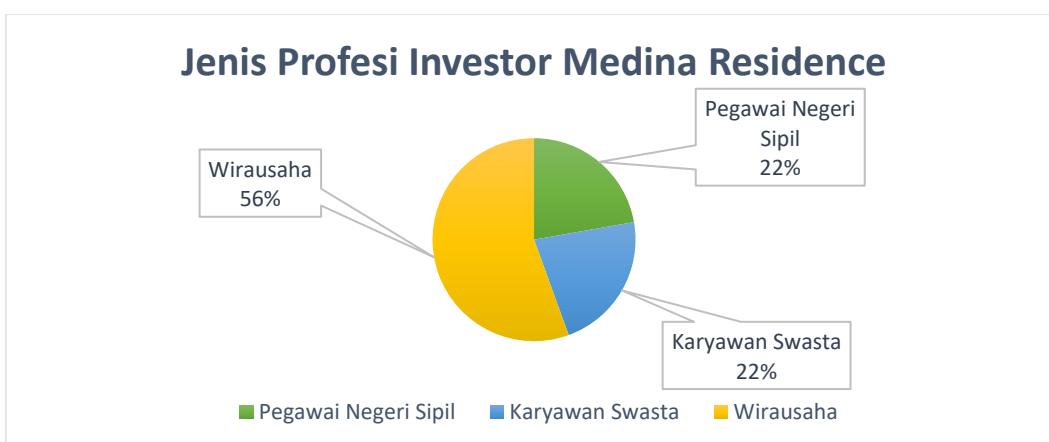
Pada kelompok investor perumahan Medina Residence Interval pendapatan Rata – rata perbulan para investor adalah 0% memiliki rata – rata pendapatan per bulan < Rp. 6.000.000,00 , 33% memiliki rata – rata pendapatan per bulan Rp.6.000.000,00 – Rp.10.000.000,00, 22% memiliki rata – rata pendapatan per bulan Rp.10.000.100,00 – Rp.15.000.000,00, dan 45% memiliki rata – rata pendapatan per bulan diatas Rp.15.000.000,00 dengan prosentase pada Gambar 4.10. Sehingga pada kelompok investor perumahan Medina Residence didominasi oleh investor yang memiliki Interval pendapatan rata – rata perbulan diatas Rp. 15.000.000,00. Berdasarkan daftar penghasilan perbulan rata – rata didominasi dengan investor yang berpenghasilan diatas Rp.15.000.000,00 yang tentunya dengan penghasilan tersebut dapat mengalokasikan sisa penghasilan yang tidak digunakan untuk memenuhi kebutuhan untuk berinvestasi.



Gambar 3. 10 Interval pendapatan rata – rata perbulan investor Medina Residence

3.3.6 Jenis Profesi

Pada kelompok investor perumahan Medina Residence para investor memiliki mata pencaharian 11 % Pegawai negeri sipil, 22% Pegawai swasta, 56% Wirausaha dengan prosentase pada Gambar 4.11. Sehingga pada kelompok investor perumahan Medina Residence didominasi oleh investor yang memiliki mata pencaharian Wirausaha. Mata pencaharian wirausaha mendominasi karena memang karakter dari wirausaha sendiri cenderung tertarik dengan investasi dan bisnis, serta lebih toleran dengan resiko dari investasi dibandingkan dengan mata pencaharian lainnya. Selain itu juga jenis profesi wirausaha juga mampu menghasilkan penghasilan tambahan yang lebih bervariasi.



Gambar 3. 11 Mata Pencaharian Investor Medina Residence

3.3.7 Alasan Berinvestasi

Pada kelompok investor perumahan Medina Residence para investor memiliki alasan berinvestasi yang cukup bervariasi seperti pada gambar 4.12.



Gambar 3. 12 Alasan Berinvestasi Investor Medina Residence

Para Investor pada perumahan Medina Residence sebagian besar memiliki alasan berinvestasi karena dapat menjadi potensi penghasilan jangka panjang. Selain itu juga dapat membantu sesama muslim yang belum memiliki tempat tinggal tetap untuk memiliki tempat tinggal yang representative dan terbebas dari jeratan riba. Selain itu beberapa responden juga menambahkan alasannya dalam berinvestasi pada proyek Medina Residence seperti :

1. Syiar agama dan nilai – nilai Islam.
2. Menegakkan hukum syari’ah dalam usaha kerjasama di bidang perumahan.
3. Ikut berjuang di jalan Allah.
4. Memberi solusi KPR tanpa riba.

Dengan adanya alasan investasi tersebut maka dapat disimpulkan bahwa investor perumahan Medina Residence memiliki motif investasi untuk mendapatkan potensi pendapatan jangka panjang serta memiliki ketertarikan dalam penerapan nilai – nilai syari’ah pada kehidupan khususnya untuk memerangi sistem ribawi yang selama ini menjerat umat Islam dengan cara menegakkan sistem ekonomi syari’ah.

3.4 Metode Pengumpulan Data

Untuk menjawab pertanyaan penelitian dibutuhkan data yang mendukung untuk dianalisis secara ilmiah, data tersebut harus dikumpulkan baik dari sumber primer maupun sekunder, berikut adalah metode pengumpulan data pada penelitian ini (Muhadjir, 1996) :

1. Proses Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan ditentukan oleh aspek-aspek yang akan diteliti. Data dikumpulkan berdasarkan topik yang telah ditentukan sebelumnya, topik tersebut terdiri atas sekumpulan permasalahan yang akan analisis sebagai sasaran penelitian (Sugiyono, 2007). Dalam penelitian ini terdapat beberapa proses pengumpulan data, sejak pengumpulan data untuk menyusun latar belakang penelitian, menentukan topik studi, kajian literatur dan metodologi, hingga menentukan subjek dan objek penelitian. Proses pengumpulan data ini berlangsung sampai data yang dibutuhkan untuk analisis tercukupi.

2. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dilakukan metode tertentu yang sesuai dengan tujuan penelitian. Data-data tersebut dibagi berdasarkan cara memperolehnya, yaitu:

a. Data dan Informasi Primer

Data ini diperoleh langsung dari subjek penelitian (responden) yang berupa jawaban dari berbagai daftar pertanyaan dalam kuisioner yang diajukan kepada investor proyek pengembangan perumahan Medina residence, serta didukung wawancara untuk melengkapi kebutuhan data dan informasi (Poerwandari, 2009). Data dan informasi primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini antara lain data eksisting lokasi studi, data hasil wawancara kepada perwakilan investor, serta data hasil pengisian kuisioner.

- Teknik Observasi

Observasi merupakan teknik yang paling dasar, karena dalam cara-cara tertentu kita selalu terlibat dalam proses mengamati. Istilah observasi diarahkan pada kegiatan memperhatikan secara akurat,

mencatat fenomena yang muncul, dan mempertimbangkan hubungan antar aspek dalam fenomena tersebut. Tujuan observasi adalah mendiskripsikan *setting* yang dipelajari, aktivitas-aktivitas yang berlangsung, orang-orang yang terlibat dalam aktivitas, dan makna kejadian dilihat dari perspektif mereka yang terlibat dalam kejadian yang diamati tersebut (Poerwandari, 2009). Teknik observasi pada penelitian ini digunakan untuk memperoleh data primer berupa kondisi dan situasi eksisting objek penelitian yang selanjutnya akan dijadikan bahan dalam menyusun kuisisioner untuk para investor. Selain itu hasil observasi juga menjadi bahan memvalidasi kondisi eksisting dari objek penelitian yang dalam konteks ini adalah perumahan Medina Residence.

- Teknik Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan komunikasi langsung dengan subjek yang terlibat langsung dalam suatu kegiatan atau peristiwa sehingga dapat memberikan keterangan yang berhubungan dengan variabel penelitian. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara secara langsung kepada perwakilan investor mengenai evaluasi konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan Medina Residence tempat investor berinvestasi.

- Teknik Kuisisioner (Angket)

Angket (Kuisisioner) adalah teknik pengumpulan data dengan menyerahkan atau mengirimkan daftar pertanyaan untuk diisi oleh responden. Responden adalah orang yang memberikan tanggapan (respon) atas-atau, menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan. Pada penelitian ini respondennya adalah investor yang menanamkan modalnya di proyek perumahan Medina Residence. Untuk dapat menggunakan teknik ini, diisyaratkan responden harus memiliki tingkat pendidikan yang memadai, walaupun tidak maka dalam menjawab pertanyaan tersebut harus didampingi/dipandu untuk menjelaskan apa yang dimaksud dalam pertanyaan tersebut. Peneliti

akan menggunakan jenis angket semi terbuka dalam penelitian ini, yang didukung dengan wawancara untuk *crosscheck* mengenai jawaban atas pertanyaan-pertanyaan dalam angket yang kurang dipahami responden (Sugiyono, 2007).

Alternatif pertanyaan yang dipilih, menggunakan modifikasi Skala Likert 6,5,4, 3, 2, 1. Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang suatu fenomena (Sugiyono, 2007). Jawaban setiap item instrumen yang menggunakan skala Likert mempunyai gradasi dari positif (>4) sampai negatif (<4), sehingga bisa disimpulkan berupa: 6 adalah Amat Sangat Setuju, 5 adalah Sangat Setuju, 4 adalah Setuju, 3 adalah Tidak Setuju, 2 adalah Sangat Tidak Setuju, dan 1 adalah Amat Sangat Tidak Setuju. Teknik kuisioner yang digunakan pada penelitian ini ditujukan kepada seluruh investor yang berinvestasi pada proyek perumahan syariah yang menjadi objek penelitian. Kuisioner yang digunakan menggunakan basis online dengan memanfaatkan *platform* Google Form.

b. Data dan Informasi Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan jalan mengambil data atau informasi yang telah dikumpulkan oleh pihak lain atau instansi terkait, Data sekunder berupa materi audio visual yang berupa *leaflet*, *site plan*, dan berbagai bentuk media yang diperlukan dalam kegiatan *Real estate*. Kelebihannya ada pada hasil akhir penyajian data dan juga data yang ada tidak reaktif, sehingga tidak langsung mempresentasikan realitas, adapun kekurangannya yaitu materi audio visual ini sulit untuk diakses. Perlu alat bantu atau tidak semua golongan dapat mengakses data dalam bentuk audio visual ini (Poerwandari, 2009). Adapun data dan informasi sekunder yang diperlukan dalam penelitian ini antara lain : data gambar rencana pengembangan perumahan, data teknis perumahan, data jumlah investor, peta lokasi perumahan, dan spesifikasi perumahan.

3.5 Teknik Penyajian Data Dan Informasi

Data dan informasi yang diperoleh dan diolah dalam penelitian ini akan disajikan peneliti dalam bentuk:

1. Secara deskriptif untuk data-data yang berkaitan dengan gambaran umum lokasi studi, seperti: fungsi bangunan, gambar perencanaan, kondisi kawasan, kegiatan dalam kawasan, hasil observasi lapangan, dan data-data sekunder yang menunjang.
2. Tabulasi untuk data angka dan rangkuman potensi maupun masalah yang bersifat spesifik;
3. Peta secara tematik dan skalatis untuk mendukung data deskriptif;
4. Foto dan sketsa gambar; secara perspektif maupun isometri sesuai dengan kebutuhan analisis visual.
5. Penyajian data kualitatif juga dapat dilakukan dalam bentuk matriks, grafik, jaringan, dan sekma/bagan yang dideskripsikan. Semuanya dirancang untuk menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah dipahami. Penyajian data merupakan bagian dari analisis data agar mudah dipahami (Sugiyono, 2007).

3.6 Hipotesis Penelitian

Hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian, di mana rumusan masalah penelitian telah dinyatakan dalam bentuk kalimat pertanyaan (Sugiyono, 2007). Hipotesis dalam penelitian ini untuk pertanyaan penelitian yang bersifat kuantitatif.

Berdasarkan permasalahan dan tujuan penelitian yang telah dijelaskan maka hipotesis penelitian untuk pertanyaan penelitian hubungan evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah adalah :

H₀ :Tidak ada korelasi antara evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah.

H₁: Ada korelasi antara evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi di proyek perumahan syari'ah.

3.7 Metode Analisis Data

Data secara umum dikelompokkan dalam dua kategori , yaitu data kualitatif dan data kuantitatif, dalam penelitian ini terdapat dua jenis data tersebut, sehingga untuk menganalisisnya dibutuhkan metode analisis yang spesifik

3.7.1 Analisis Data Kualitatif

Analisis data kualitatif dilakukan apabila data empiris yang diperoleh adalah data kualitatif berupa kumpulan berwujud kata-kata dan bukan rangkaian angka serta tidak dapat disusun dalam struktur klasifikasi tertentu. Data kualitatif dapat dikumpulkan dengan beberapa cara, seperti : observasi, wawancara, intisari dokumen, dan pita rekaman. Data kualitatif biasanya diproses terlebih dahulu sebelum siap untuk digunakan, baik melalui pencatatan, pengetikan, penyuntingan, atau alih-tulis. Analisis data kualitatif biasanya menggunakan metode narasi deskripsi dan tidak menggunakan perhitungan matematis atau statistika sebagai alat bantu analisis (Muhadjir, 1996).

Kegiatan analisis data kualitatif terdiri dari tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi (Miles, 2014). Alur analisis ini terjadi secara bersamaan sebagai sesuatu yang saling menjalin, dan merupakan proses siklus interaksi pada saat sebelum, selama, dan sesudah pengumpulan data (Ulber, 2009). Teknik analisis data kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari pembuatan transkrip hasil wawancara, reduksi data, analisis, dan interpretasi data serta triangulasi. Dari hasil analisis data kualitatif tersebut kemudian dapat ditarik kesimpulan. berikut ini adalah teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti:

1. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian, penyederhanaan, pengabstraksian, dan transformasi data kasar yang muncul dari hasil pengumpulan data kualitatif di lapangan. Selama pengumpulan data berlangsung, terjadi tahapan reduksi, yaitu membuat ringkasan, transkrip wawancara, menelusuri tema, membuat klasifikasi data, membuat partisi, dan menulis memo (Miles, 2014).

Reduksi data bertujuan untuk menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data, sehingga kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi. Dalam penelitian ini reduksi data dilakukan dalam menyusun analisis mengenai kondisi eksisting lokasi penelitian, menganalisis transkrip hasil wawancara investor, serta menarik kesimpulan akhir penelitian.

2. Triangulasi

Selain menggunakan teknik reduksi data peneliti juga menerapkan teknik Triangulasi sebagai teknik untuk mengecek keabsahan data. Dimana dalam pengertiannya triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data dengan membandingkan hasil wawancara terhadap objek penelitian dan teori yang digunakan sebagai pendekatan penelitian.

Terdapat empat macam triangulasi diantaranya dengan memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik dan teori. Pada penelitian ini, dari keempat macam triangulasi tersebut, peneliti menggunakan teknik pemeriksaan dengan memanfaatkan sumber (Denzin, 2003). Triangulasi dengan sumber artinya membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif (Patton, 1987). Adapun untuk mencapai kepercayaan itu, maka ditempuh langkah sebagai berikut :

- a. Membandingkan data hasil pengamatan lapangan dengan data hasil wawancara terhadap investor dan pengembang.
- b. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi melalui kuisioner respon kepuasan investor.
- c. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan. Pada riset kualitatif triangulasi merupakan proses yang harus dilalui oleh seorang peneliti disamping proses lainnya, dimana proses ini menentukan aspek validitas informasi yang diperoleh untuk kemudian disusun dalam suatu penelitian. teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu

untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu.

Kegiatan triangulasi data pada tahap analisis kualitatif dalam penelitian ini dilakukan terhadap variabel penelitian dengan cara membandingkan hasil wawancara perwakilan investor, hasil respon kuisioner terhadap kondisi objek studi, dan teori atau referensi mengenai konsep hunian islami yang ideal.

3. Menarik Kesimpulan

Kegiatan analisis ketiga adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Pada tahap pengumpulan data dilakukan maka peneliti akan mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Hal-hal tersebut yang mula-mulanya belum jelas akan meningkat menjadi lebih terperinci dengan proses penarikan kesimpulan. Kesimpulan “final” akan muncul bergantung pada hasil tahapan analisis sebelumnya seperti reduksi data dan triangulasi. Kesimpulan yang didapat dari hasil analisis maka akan dijadikan rujukan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

3.7.2 Analisis Data Kuantitatif

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan (Sugiyono, 2007). Analisis data kuantitatif diproses dalam dua tahap, yaitu analisis pendahuluan dan analisis uji hipotesis. Sebelum analisis pendahuluan data mentah perlu diolah terlebih dahulu supaya dapat dimasukkan ke dalam proses analisis menggunakan metode statistik. Proses pengolahan ini dilakukan dalam 3 tahap yaitu: editing (penyuntingan data yang diperlukan dalam analisis penelitian), coding (pemberian kode pada variabel dan data yang telah terkumpul melalui lembar instrumen penelitian), *master sheet* (tabel induk, memasukkan data ke dalam tabel induk yang merangkum data kuantitatif yang digunakan dalam penelitian).

Berdasarkan pola pikir analisis data kuantitatif yaitu mengejar yang terukur, teramati, empiris sensual, menggunakan logika matematik, serta menggunakan generalisasi atas rerata. Analisis data kuantitatif yang

mengakomodasi deskripsi verbal untuk menterjemahkan angka, atau menggabungkan olahan statistik dengan olahan verbal maka teknik analisis yang digunakan yaitu statistik deskriptif.

Analisis statistik deskriptif dalam penelitian pada dasarnya merupakan proses transformasi data penelitian dalam bentuk tabulasi, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan. Tabulasi menyajikan ringkasan, penyusunan atau pengaturan data dalam bentuk tabel numerik dan grafik. Teknik analisis ini digunakan untuk menganalisis variabel diskrit atau nominal, dan untuk mendapatkan temuan hasil penelitian yang memperkuat hasil uji hipotesis yang akan dilakukan. Untuk mengukur variabel nominal digunakan ukuran frekuensi, yang menunjukkan nilai distribusi dari suatu pernyataan. Analisis statistik deskriptif ini diawali dengan mengumpulkan data penilaian responden di lapangan. Dalam penelitian ini merupakan respon evaluasi investor terhadap penerapan konsep hunian Islami yang ideal. Data Hasil kuisisioner yang berisikan variabel-variabel evaluasi aspek fisik, non fisik, dan investasi syari'ah, akan dianalisis dengan metode analisis statistik deskriptif dengan tolok ukur *mean score*.

1. Analisis Statistik Deskriptif dengan *Mean score*

Pada tahap awal data yang didapatkan dari hasil kuisisioner akan diolah dan disajikan dalam bentuk tabel distribusi frekuensi untuk mengetahui respon pada masing-masing variabel yang diteliti. Selanjutnya akan dilakukan analisis statistik *mean score* untuk mengetahui rerata dari pendapat responden apakah kualitas dari masing-masing aspek yang ditanyakan sudah memenuhi (Sugiyono, 2007). Tabel distribusi akan dihitung nilai *mean score* dari masing – masing aspek yang diteliti, dengan rumus sebagai berikut :

Mencari Nilai Rata – Rata :

$$X = \frac{\sum fx}{N}$$

Dengan:

X = Nilai Rata – rata

$\sum fx$ = Jumlah Tingkat Ketersetujuan

N = Jumlah Responden

Setelah diketahui *mean score* maka dilanjutkan dengan teknik analisis statistik deskriptif untuk menjelaskan tingkat ketersetujuan dari responden terhadap aspek yang diteliti. Dalam penelitian ini menggunakan derajat ketersetujuan dengan skala 6, maka *mean score* bernilai positif apabila nilainya (>4), dan bernilai negatif apabila nilainya (<4).

2. Analisis Statistik Korelasi-Bivariate (Uji t-Pearson)

Teknik analisis ini digunakan untuk mendapatkan gambaran tentang urutan atau tingkat prioritas dari berbagai variabel yang ada. Analisis korelasi digunakan untuk membuktikan adanya hubungan/pengaruh antara variabel dependent dan variabel independent, sedangkan analisis uji t-Pearson digunakan untuk mengukur tingkat pengaruh antara variabel dependent yang ada terhadap variabel independent.

Uji t-Pearson merupakan uji hipotesis untuk menguji sampel yang berdistribusi normal dan berasal dari dua varian (*bivariate*). Berdasarkan hasil kuisioner variabel tingkat kepuasan investasi oleh investor akan dicari hubungannya terhadap variabel penerapan konsep hunian Islami yang ideal.

Korelasi Pearson banyak digunakan untuk mengukur korelasi data interval dan rasio (parametrik) (Trihendardi, 2004). Setelah mendapatkan peringkat pengaruh faktor – faktor penentu. Kemudian hasil analisis diuji dengan menggunakan uji derajat bebas (*degrees of freedom*) = $n-2$. Uji t dihitung dengan rumus:

$$t = \frac{r\sqrt{n} - 2}{\sqrt{1 - (r)^2}}$$

Dengan:

r = koefisien korelasi

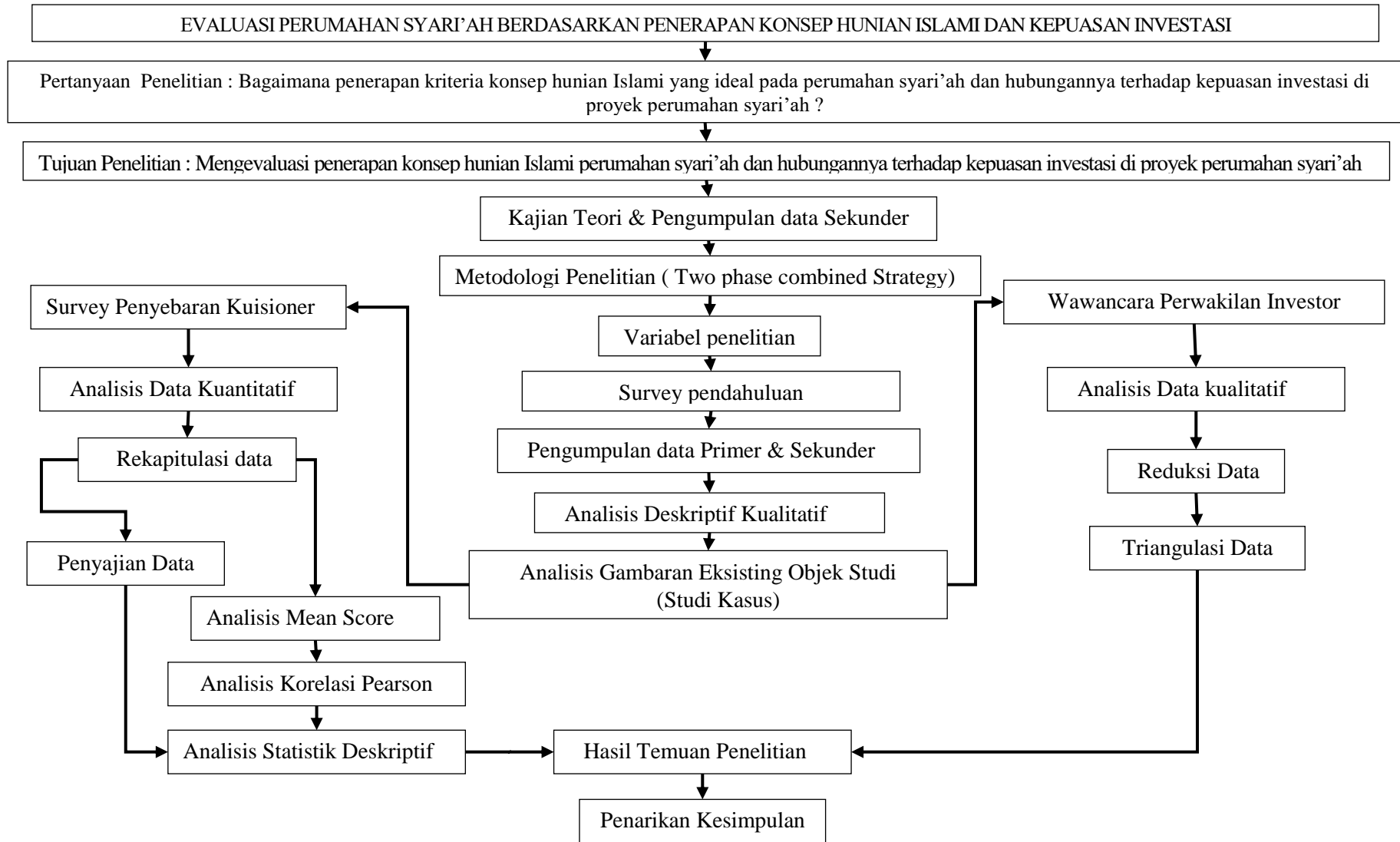
n = Jumlah sampel

Setelah t hitung didapat, maka akan dibandingkan dengan t sampel untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh antara variabel – variabel yang diteliti. Sedangkan untuk melihat besarnya pengaruh dari variabel dependent dan independent adalah dengan melihat besarnya *Pearson Correlation* pada tabel analisis antara dua variabel tersebut.

Besarnya nilai korelasi menurut Young dalam Cornelius Trihendradi (2004), dikategorikan sebagai berikut:

- a. Memiliki derajat korelasi 0,7 – 1,00 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang tinggi;
- b. Memiliki derajat korelasi 0,4 – 0,7 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang substansial/sedang;
- c. Memiliki derajat korelasi 0,2 – 0,4 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang rendah;
- d. Memiliki derajat korelasi $< 0,2$: baik positif maupun negatif, hubungan dapat diabaikan.

3.8 Kerangka Metode Penelitian



Gambar 3. 13 Kerangka Metode Penelitian

BAB IV

EVALUASI PENERAPAN KONSEP HUNIAN ISLAMI YANG IDEAL

4.1 Evaluasi Aspek Fisik

Dalam penerapan konsep hunian Islami yang ideal aspek fisik merupakan aspek utama yang mampu merepresentasikan bentuk arsitektur yang menerapkan nilai – nilai Islami pada perumahan berbasis syari’ah. Dari hasil evaluasi aspek fisik maka dapat dilihat dari ketiga desain fisik perumahan dapat dibandingkan sejauh mana penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada masing – masing unit perumahan.

4.1.1 Analisis Variabel Desain Kawasan

Pada Variabel Desain Kawasan dapat dibandingkan berdasarkan kondisi desain kawasan pada masing – masing perumahan dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Evaluasi variabel desain kawasan berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan beberapa sub variabel berikut :

1. Keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representatif.



Gambar 4. 1 Fasilitas peribadatan pada Site Plan Medina Residence 1

Pada site plan kawasan perumahan Gambar 4.1 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat fasilitas penunjang peribadatan berupa masjid, dengan nama Masjid Al- Hijrah yang terletak pada bagian depan kawasan perumahan.



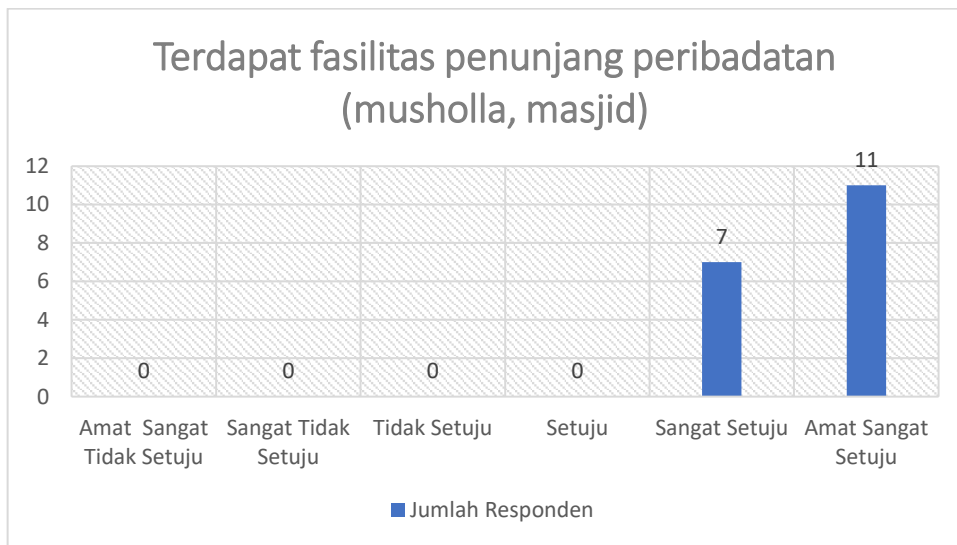
Gambar 4. 2 Fasilitas peribadatan pada Site Plan Medina Residence 2

Sebagai pembanding pada perumahan Medina Residence 2 juga terdapat fasilitas penunjang peribadatan yang terletak pada bagian depan kawasan sehingga cukup merepresentasikan ciri hunian Islami Gambar 4.2. Sedangkan pada perumahan Medina Residence 3 keberadaan masjid berada pada area depan blok perumahan namun tidak terlihat secara langsung dari akses jalan utama Gambar 4.3.



Gambar 4. 3 Fasilitas peribadatan pada Site Plan Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representatif pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,611 sehingga fasilitas peribadatan tersebut sudah cukup representatif menurut investor yang ditunjukkan pada Gambar 4.4. Mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan fasilitas peribadatan pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 4 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representative

Menurut Investor melihat dari luasan fasilitas, lokasi, dan kualitas bangunan sudah cukup representatif, karena lokasi fasilitas langsung terlihat dari jalan yang bisa memberikan ciri khas hunian Islami serta dengan bentuk kawasan yang tidak terlalu luas menyebabkan fasilitas masjid ini masih mudah dijangkau oleh seluruh penghuni. Jika dibandingkan keberadaan fasilitas penunjang peribadatan pada Medina Residence 1 lebih baik dari Medina Residence 2 dan 3, dikarenakan akses penghuni yang jarak unit huniannya terjauh pada Medina Residence 1 adalah 108 m, dimana masih relatif lebih dekat dibanding dengan Medina Residence 2 dan 3 yang memiliki jarak hunian terjauh berjarak 165 m dari fasilitas. Sedangkan ukuran lahan fasilitas peribadatan yang lebih baik adalah lahan pada Medina Residence 2 dikarenakan memiliki lahan

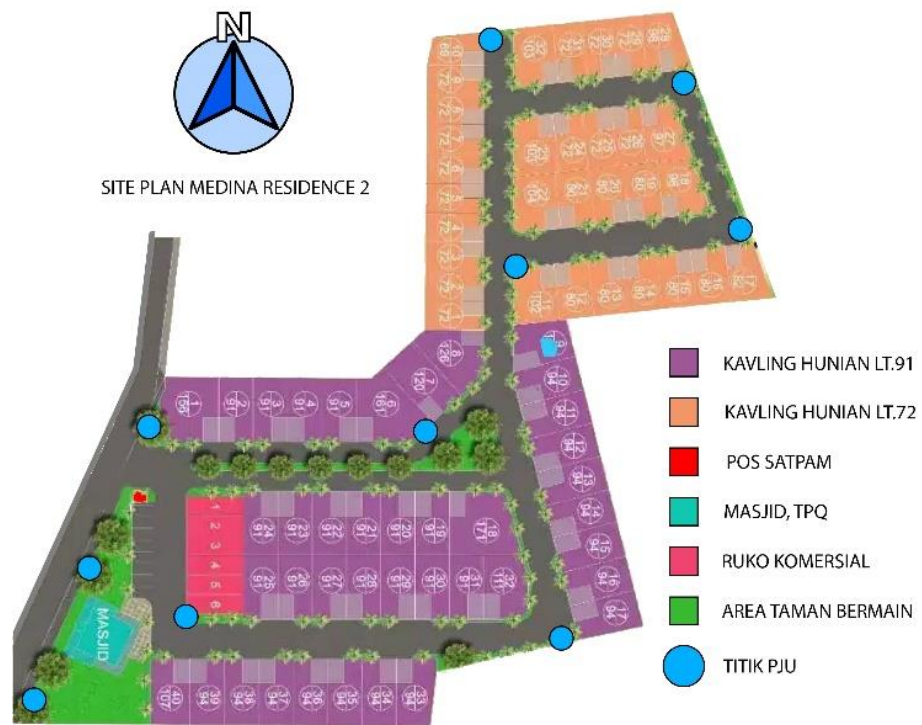
yang memungkinkan untuk area perluasan fasilitas peribadatan kedepannya. Sedangkan sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa maka jarak ideal maksimum menuju musholla adalah 100 m dan masjid 1.000m , pada konteks perumahan Medina Residence 1 radius terjauh dari masjid adalah 165 m. Sehingga baik Medina Residence 1,2, maupun 3 masih sangat memenuhi standar yang berlaku.

- Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam , PJU)



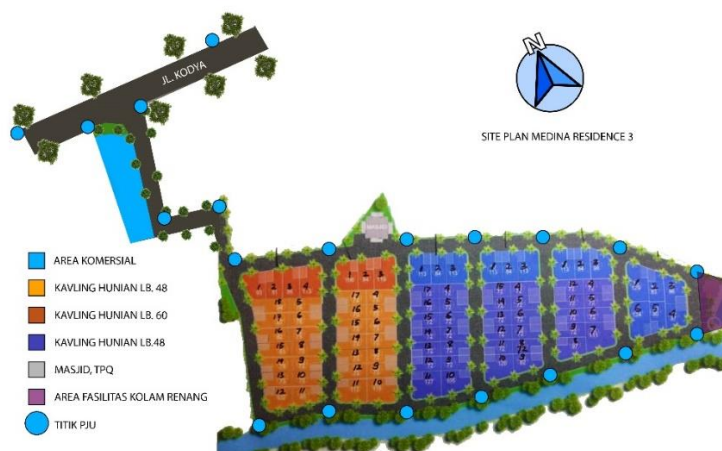
Gambar 4. 5 Lokasi Peletakan pos Satpam dan Titik PJU

Pada site plan dan dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.5 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat sarana prasarana penunjang keamanan berupa *one gate system*, serta PJU pada bagian jalan dalam kawasan perumahan maupun menuju perumahan dengan jarak antar PJU 25m. Peletakan pos satpam berada pada pintu masuk utama perumahan bagian depan kawasan perumahan dengan jangkauan terjauh 90m.



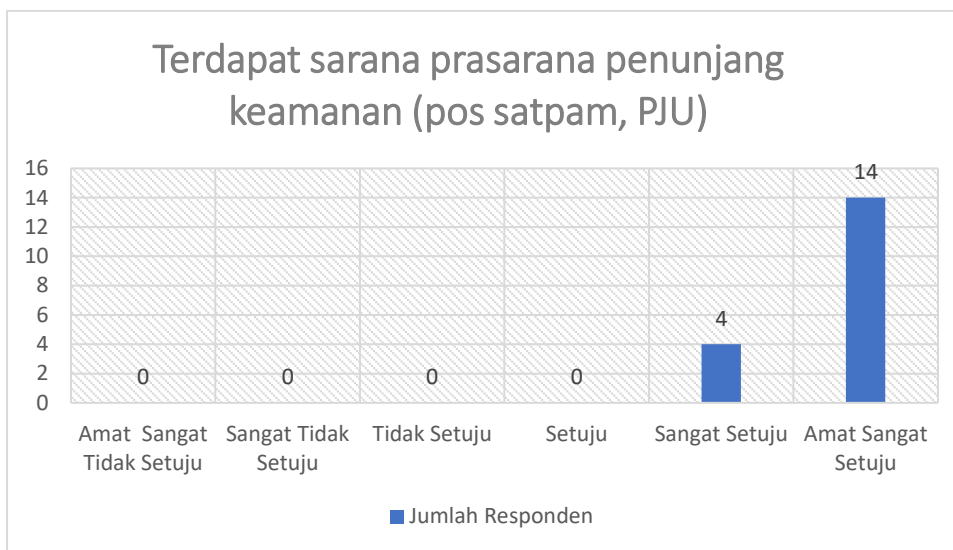
Gambar 4. 6 Lokasi Peletakan pos Satpam dan one gate system Medina Residence 2

Sebagai pembandingan pada Gambar 4.6 dan Gambar 4.7 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga terdapat sarana prasarana penunjang keamanan berupa *one gate system* dan sarana PJU yang dapat dilihat dari gambar rencana titik PJU dan siteplan kawasan, dengan jarak jangkauan terjauh pos satpam 250m dan jarak antar PJU 25-35 m.



Gambar 4. 7 Lokasi Peletakan pos Satpam dan one gate system Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representative pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,778 sehingga tersebut sudah cukup representatif dan memenuhi kriteria hunian Islami yang ideal yang ditunjukkan pada Gambar 4.8. Hal ini juga tercermin dari 14 investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan sarana prasarana keamanan yang representatif pada Medina Residence 1



Gambar 4. 8 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam , PJU)

Menurut investor sebagai sarana prasarana penunjang sudah cukup representatif sehingga bisa juga menjadi ciri perumahan Medina Residence dengan desain Pos Keamanan dan gate perumahan dengan ornamen khas Medina Residence. Jika dibandingkan dengan medina 2 dan 3 posisi pos keamanan paling baik karena jangkauan pos dengan unit hunian terjauh masih terhitung paling dekat dengan jarak maksimum 90 m, sedangkan karena keterbatasan lokasi lahan terhadap pintu keluar masuk pada medina 2 dan 3, perlu ditambahkan dengan fasilitas keamanan cctv untuk memaksimalkan keamanan lokasi dan terpantau oleh petugas keamanan. Jarak kavling terjauh dari pos keamanan pada Medina Residence 2 adalah 144 m sedangkan untuk Medina Residence 3 250 m. Sesuai dengan SNI

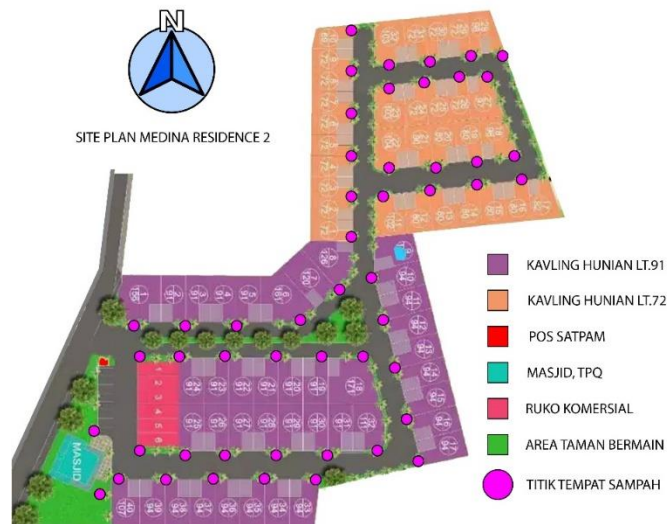
SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa maka jarak minimum pos keamanan adalah dalam radius 500 m serta jarak antar PJU maksimum 36m. Dengan demikian dengan jarak terjauh 250m dari pos keamanan dan memiliki jarak antar PJU antara 25-35 m. Perumahan Medina Residence 1,2 maupun 3 masih memenuhi standar yang berlaku.

3. Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif



Gambar 4. 9 Lokasi Peletakan Titik Sarana Prasarana Kebersihan Medina Residence 1

Pada site plan dan dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.9 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat sarana prasarana kebersihan berupa tempat sampah organik dan anorganik pada area depan dua kavling unit hunian dalam kawasan perumahan. Desain tempat sampah menggunakan bahan bekas kaleng cat juga merupakan cara memanfaatkan limbah bekas konstruksi pada perumahan Medina Residence. Namun pada Medina Residence 1 tidak terdapat TPS dan tidak memungkinkan keberadaan TPS karena lahan yang cukup terbatas. Dengan dibedakan jenis sampahnya membuat pengelolaan limbah padat pada perumahan Medina Residence 1 semakin baik. Penghuni Medina Residence 1 sendiri berjumlah 35 KK dengan total \pm 150 jiwa yang terdiri tergabung dalam 1 RT.



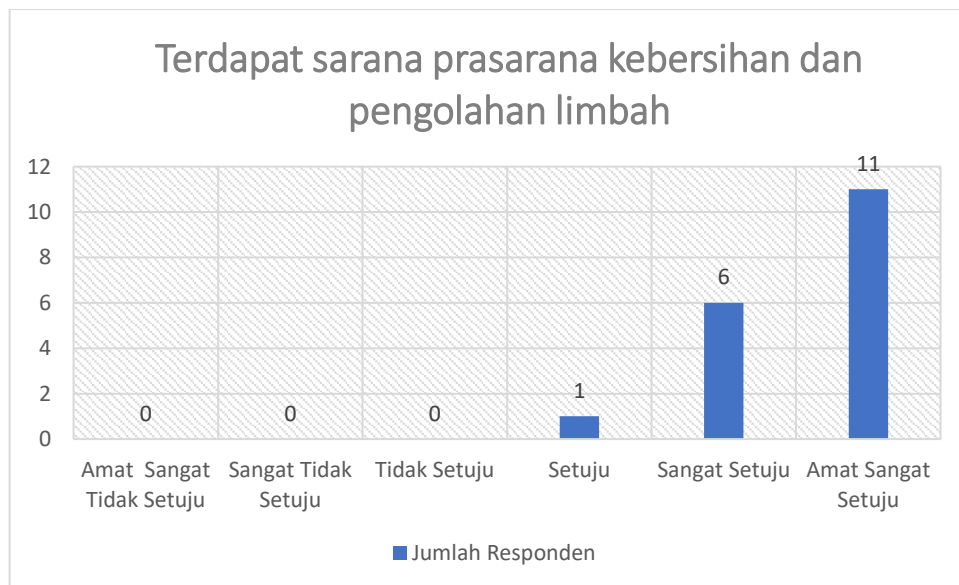
Gambar 4. 10 Lokasi Peletakan Titik Tempat Sampah Medina Residence 2

Sebagai pembandingan pada Gambar 4.10 dan Gambar 4.11 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga terdapat sarana prasarana penunjang kebersihan yang dapat dilihat pada gambar rencana titik tempat sampah berikut. Sesuai dengan rencana pengembang, tempat sampah menjadi salah satu fasilitas yang disediakan untuk setiap rumah, Pada Medina Residence 2 jumlah unit hunian sebanyak 76 kavling hunian dengan estimasi penghuni 304 jiwa, jumlah tong sampah yang disediakan berjumlah 80 unit. Sedangkan pada Medina Residence 3 dengan jumlah hunian sebanyak 83 unit dengan estimasi penghuni 332 jiwa, jumlah tong sampah yang disediakan 90 unit.



Gambar 4. 11 Lokasi Peletakan Titik Tempat Sampah Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representative pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,556 sehingga dapat disimpulkan keberadaan sarana prasarana representatif dan memenuhi kriteria hunian Islami yang ideal. Sesuai dengan hasil respon kuisioner pada gambar Gambar 4.12 seluruh investor cenderung memilih setuju hingga amat sangat setuju dengan 11 investor berpendapat amat sangat setuju terhadap keberadaan sarana prasarana kebersihan dan pengolahan limbah pada Medina Residence 1.



Gambar 4. 12 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif

Menurut investor keberadaan tempat sampah organik dan anorganik memang ada di setiap 2 kavling rumah, namun akan lebih baik di bagian area depan / servis disediakan tempat pengumpulan sampah sementara sehingga pihak pengelola sampah kota atau kabupaten tidak kesusahan mengambil sampah dari rumah per rumah. Namun melihat keterbatasan lokasi hendaknya disediakan tempat pengumpul sampah yang tertutup dan kedap udara agar tidak mengganggu hunian.

Pada area terbuka atau fasilitas umum hendaknya disediakan tempat sampah juga karena dapat merepresentasikan hadist terkait dengan menjaga

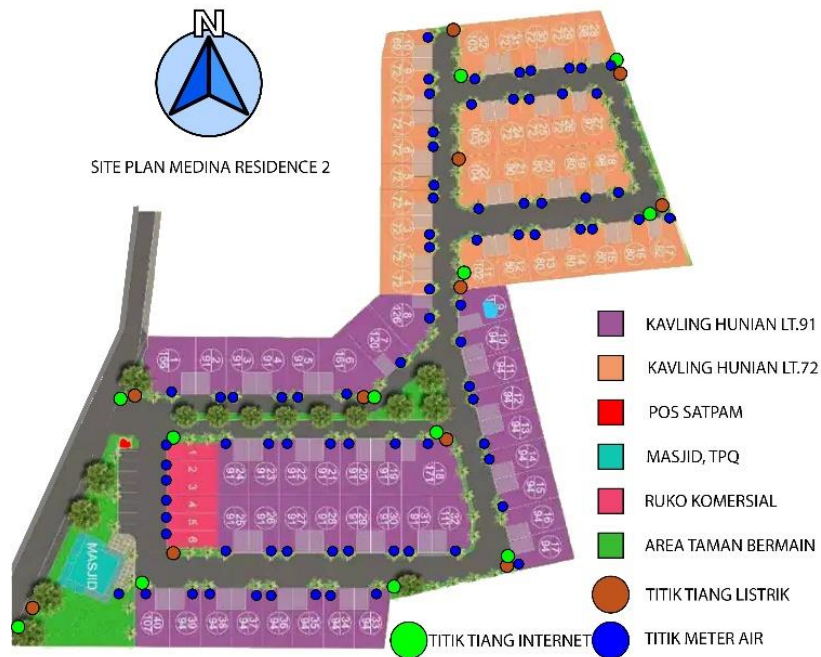
kebersihan, maka dengan menyediakan tempat sampah pada fasilitas publik dapat memberikan edukasi bagi masyarakat, anak – anak, dan tamu tentang pentingnya menjaga kebersihan pada lingkungan sekitar. Selain itu juga hendaknya dilakukan kerja bakti atau kegiatan pemanfaatan limbah sehingga mendatangkan manfaat lebih dari limbah yang dapat di daur ulang. Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni > 2.500 jiwa idealnya terdapat 1 TPS dalam 1 RW dengan jarak jangkauan maksimum 1.000 m , pada konteks Medina Residence 1,2, dan 3 jumlah penghuni hanya tergabung dalam 1 – 2 RT sehingga belum memerlukan TPS tersendiri, sehingga untuk distribusi sampah tergabung dalam fasilitas skala kawasan RW sekitar.

4. Keberadaan sarana prasarana utilitas kawasan (listrik, air, telepon/internet)



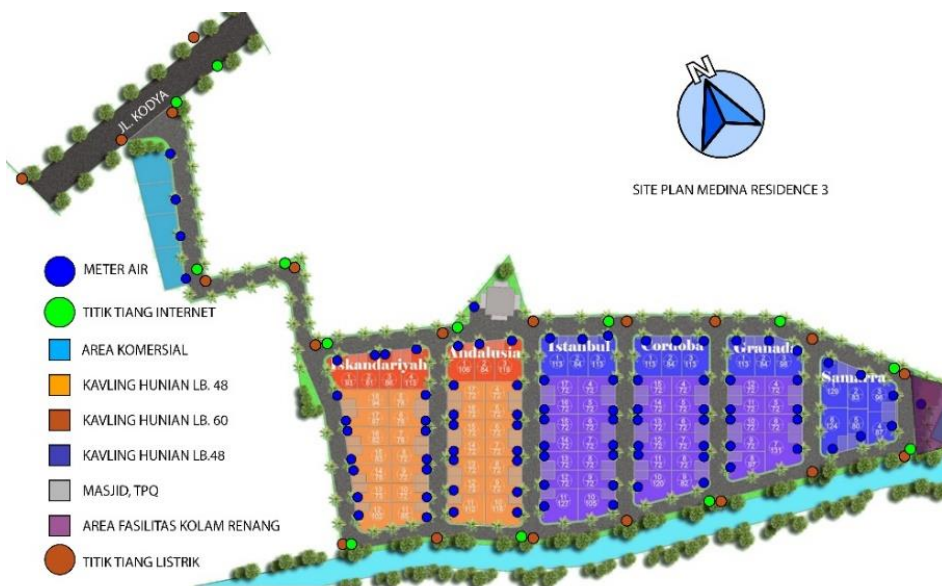
Gambar 4. 13 Lokasi Peletakan Titik utilitas Kawasan (listrik , air , telepon/ internet) Medina Residence 1

Pada site plan dan dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.13 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat sarana prasarana utilitas kawasan yang cukup lengkap berupa jaringan listrik, jaringan air mandiri kawasan, dan jaringan internet fiber optik namun peletakan jaringan tersebut masih menggunakan tiang atau jaringan listrik Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM). Sedangkan untuk air bersih menggunakan sumur artesis yang dikelola oleh kelompok penghuni yang profitnya digunakan sebagian besar untuk kemakmuran masjid.



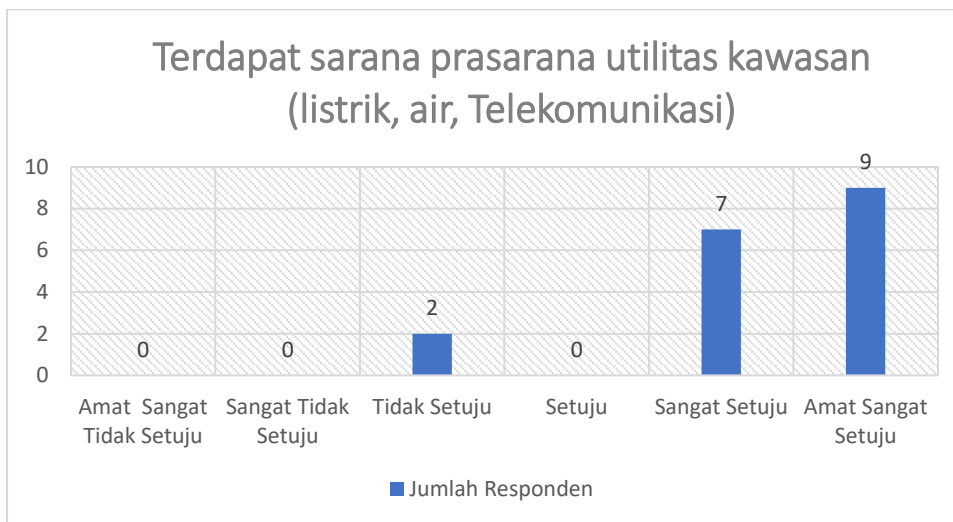
Gambar 4. 14 Rencana Utilitas Kawasan Medina Residence 2

Sebagai pembandingan pada Gambar 4.14 dan Gambar 4.15 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga terdapat sarana prasarana utilitas kawasan yang dapat dilihat pada gambar rencana jaringan Listrik dengan jarak antar tiang listrik ± 100 m, Distribusi air bersih pada setiap rumah, dan internet dengan jarak antar tiang 100m.



Gambar 4. 15 Rencana Utilitas Kawasan Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan sarana prasarana utilitas kawasan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,278 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.16 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan sarana prasarana utilitas kawasan yang ada pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 16 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan sarana prasarana Utilitas Kawasan yang representatif

Menurut investor karena infrastruktur jaringan bawah tanah lebih mahal, dan perumahan ini memiliki konsep untuk mencari harga yang terjangkau maka, selama tidak mengganggu keamanan dan kenyamanan maka tidak masalah dengan kondisi jaringan utilitas eksisting. Pada kondisi di lapangan air bersih di lingkungan perumahan Medina Residence 1, 2 dan 3 sedikit sulit, sehingga sumber air perumahan terbuat dari sumur artesis. Kemudian untuk pengelolaannya diserahkan kepada penghuni serta hasil iuran air digunakan untuk memakmurkan masjid agar lebih berkesinambungan dengan tujuan perumahan yang membentuk peradaban Islami. SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa hendaknya dilengkapi tiang listrik setiap 100m, internet 100m, dan saluran distribusi air bersih untuk setiap kavling hunian. Pada konteks Medina Residence 1,2, dan 3 seluruh standar ketersediaan utilitas kawasan sudah dipenuhi dengan baik.

5. Keberadaan ruang bersama (balai warga , Lapangan olahraga , Taman bermain)



Gambar 4. 17 Lokasi Ruang Bersama (taman) Medina Residence 1

Pada site plan dan dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.17 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat area taman terbuka yang dapat dimanfaatkan kedepannya menjadi taman bermain atau taman santai. Saat ini kondisinya hanya ditanami tanaman hias untuk menambah estetika kawasan saja sehingga belum termasuk ruang bersama aktif. Lokasinya berada pada sebelah rumah tahfidz. Luas RTH akumulatif pada perumahan Medina Residence 1 adalah $\pm 54 \text{ m}^2$.



Gambar 4. 18 Rencana Publik space / ruang bersama Medina Residence 2

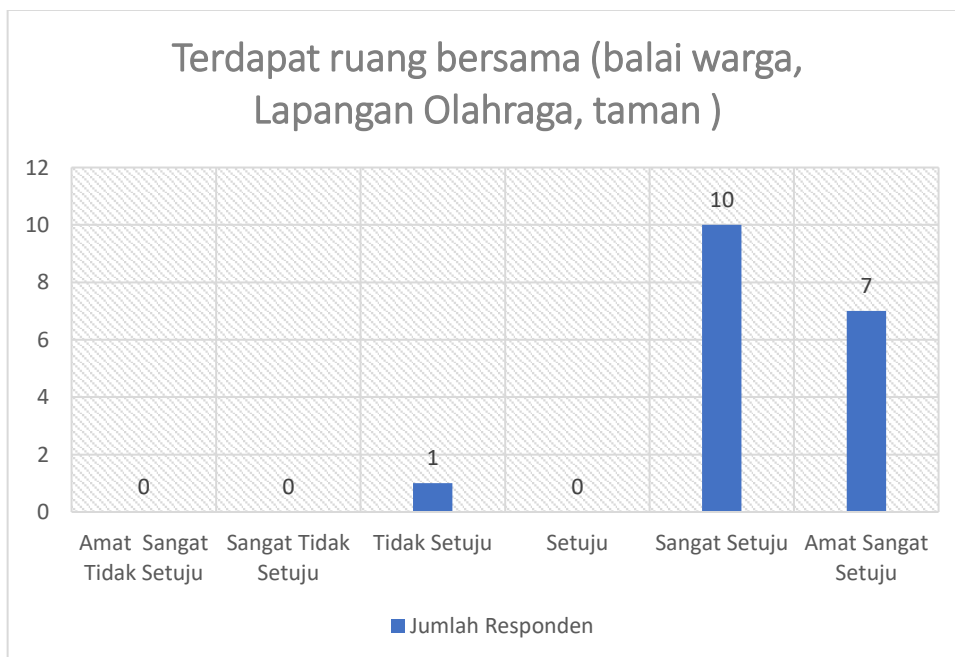
Sebagai pembanding pada Gambar 4.18 dan Gambar 4.19 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga terdapat sarana ruang bersama yang lebih besar dimana dapat digunakan untuk area rekreasi dan ruang bersama penghuni perumahan. Pada Medina Residence 2 terdapat area taman bermain yang direncanakan pada area sekitar masjid dengan luas $\pm 550 \text{ m}^2$, sedangkan untuk Medina Residence 3 direncanakan berupa area kolam renang yang dapat digunakan sebagai sarana rekreasi penghuni dengan luas RTH total $\pm 435 \text{ m}^2$ termasuk area jogging track pada sisi selatan.

Menurut pengembang pada Medina Residence 3 ini area kolam renang juga diadakan untuk menunjang salah satu olahraga Sunnah yaitu berenang, serta pada hari hari tertentu akan diprogramkan untuk digunakan khusus oleh wanita sehingga menjaga privasi dan kenyamanan bagi pengguna. Peletakan lokasi fasilitas dapat dilihat pada gambar site plan kawasan Medina Residence 2 dan 3 berikut.



Gambar 4. 19 Rencana Publik Space / ruang Bersama Medina Residence 3

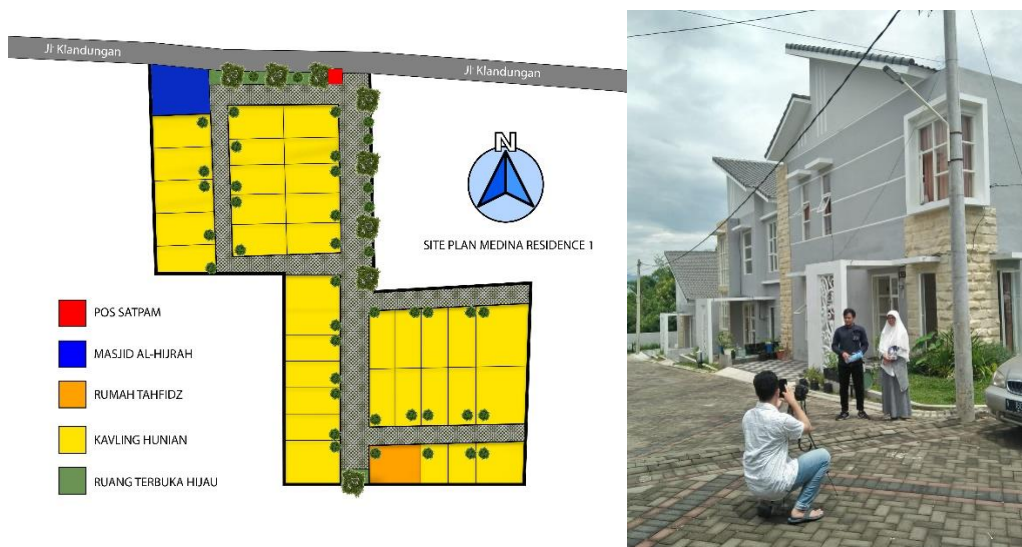
Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan fasilitas ruang bersama yang representative pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,278 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.20 mayoritas investor cenderung memilih sangat setuju dan amat sangat setuju dengan keberadaan runaag bersama pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 20 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan fasilitas ruang bersama yang representatif

Menurut investor konsep ruang bersama sudah cukup karena dapat diintegrasikan dengan multifungsi dari masjid sebagai fasilitas umum dan tempat berkumpulnya masyarakat muslim. Maka dengan adanya masjid tersebut sudah cukup untuk memberikan ruang bersama/ tempat bermain anak. Menurut investor kesadaran dari pengembang sangat penting untuk penyediaan ruang bersama, dikarenakan perumahan Medina Residence 1 memiliki luasan yang relatif kecil, maka sudah dapat dikategorikan cukup baik, dan alangkah baiknya jika medina 2 dan 3 lebih menyediakan fasilitas tambahan dan mendukung olahraga Sunnah. Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana ruang bersama seluas $0,3 \text{ m}^2 / \text{Jiwa}$ sehingga pada Medina Residence 1 minimal memiliki RTH fungsional sebesar $0,3 \times 140 \text{ jiwa} = 42 \text{ m}^2$, untuk Medina Residence 2 minimal memiliki RT fungsional sebesar $0,3 \times 304 \text{ jiwa} = 91,2 \text{ m}^2$, untuk Medina Residence 3 minimal memiliki luas RTH fungsional sebesar $0,3 \times 332 \text{ jiwa} = 99,6 \text{ m}^2$. Sehingga baik Medina Residence 1,2, maupun 3 masih sangat memenuhi standar yang berlaku untuk standar minimal RTH yang disediakan.

6. Keberadaan fasilitas Pendidikan (Formal / Informal)



Gambar 4. 21 Lokasi Rumah Tahfidz Medina Residence 1

Pada site plan dan dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.21 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat rumah tahfidz quran yang berlokasi pada kavling 33 seperti yang tampak pada site plan Medina Residence 1 diatas. Selain itu lokasi Medina Residence 1 hanya berjarak 300 m dari pondok pesantren Internasional Tazkia IIBS Putri dan 1 km dari pondok pesantren Internasional Tazkia IIBS Putra yang masih terletak pada akses utama. Selain itu untuk pendidikan tinggi yang bernafaskan Islam lokasi Medina Residence 1 hanya berjarak 2 Km dari Kampus Universitas Muhammadiyah Malang.



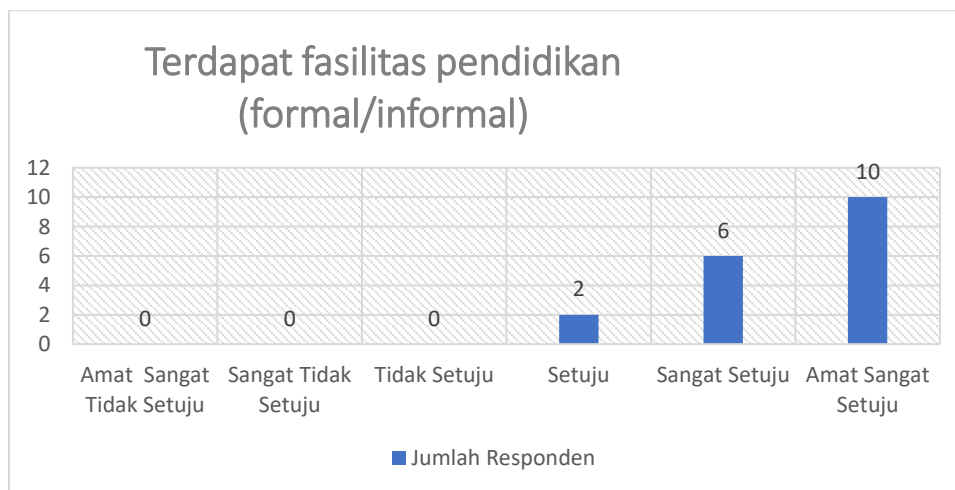
Gambar 4. 22 Rencana TPQ terintegrasi pada perumahan Medina Residence 2

Sebagai pembanding pada Gambar 4.22 dan Gambar 4.23 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga terdapat rencana TPQ terintegrasi dengan Masjid. Keberadaan TPQ pada perumahan syari'ah menjadi salah satu ciri hunian Islami dimana pendidikan Al-Quran menjadi salah satu poin utama dalam mewujudkan hunian berkonsep Islami. Karena jarak dan lokasi yang masih berdekatan perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga cukup dekat dengan lokasi pendidikan Islami yaitu Pondok Pesantren Tazkia IIBS dan Universitas Muhammadiyah Malang.



Gambar 4. 23 Rencana TPQ terintegrasi pada perumahan Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan fasilitas pendidikan formal / informal pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,389 sehingga tersebut sudah cukup representatif menurut investor. Pada Gambar 4.24 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan fasilitas pendidikan formal maupun informal pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 24 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan fasilitas pendidikan formal / informal

Menurut investor, harapannya dengan adanya rumah tahfidz masyarakat atau pengembang dapat mengadakan agenda rutin untuk edukasi keagamaan kepada anak-anak dan masyarakat untuk hafalan Al-Quran dan lain-lain. Sehingga dengan ketersediaan fasilitas tersebut dapat

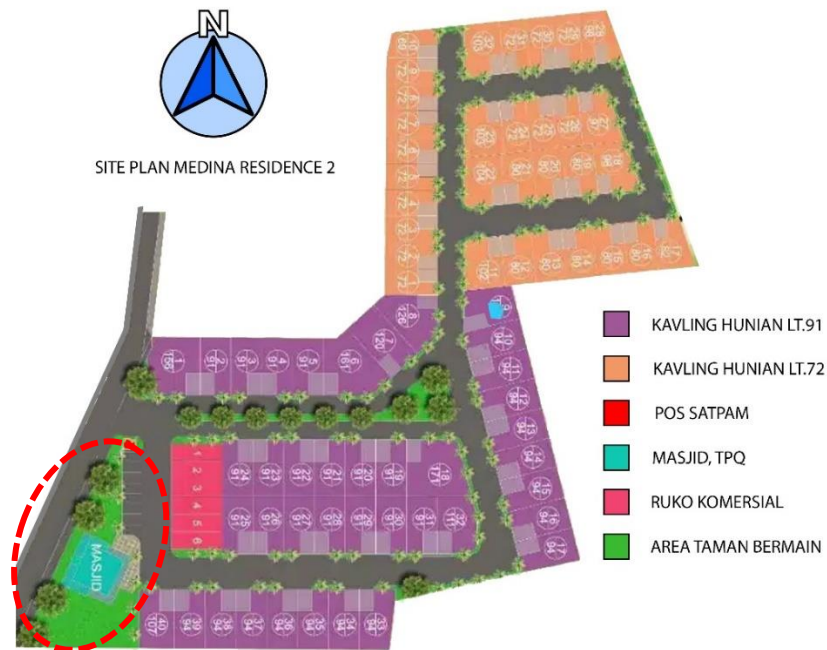
meningkatkan kegiatan masyarakat ke arah yang lebih positif. Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana pendidikan berupa TK dan SD dengan jangkauan radius 500 m untuk TK dan 1.000m untuk SD. Pada konteks Medina Residence 1,2,dan 3 mengingat lokasi perumahan yang cukup jauh dari pusat kawasan, maka belum terdapat fasilitas pendidikan formal TK maupun SD, namun sebagai gantinya disediakan fasilitas rumah Tahfidz untuk menunjang pendidikan khususnya Al-Quran. Namun secara tinjauan kawasan Medina Residence 1,2, dan 3 berdekatan dengan pondok pesantren modern Tazkia IIBS yang juga dapat mengakomodasi kebutuhan pendidikan bagi penghuni khususnya jenjang SMP dan SMA, serta sesuai dengan Standar jangkauannya masih dalam radius 1.000 m dari ketiga perumahan tersebut. Sehingga baik Medina Residence 1,2, maupun 3 masih memenuhi standar yang berlaku.

7. Keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik , dsb)



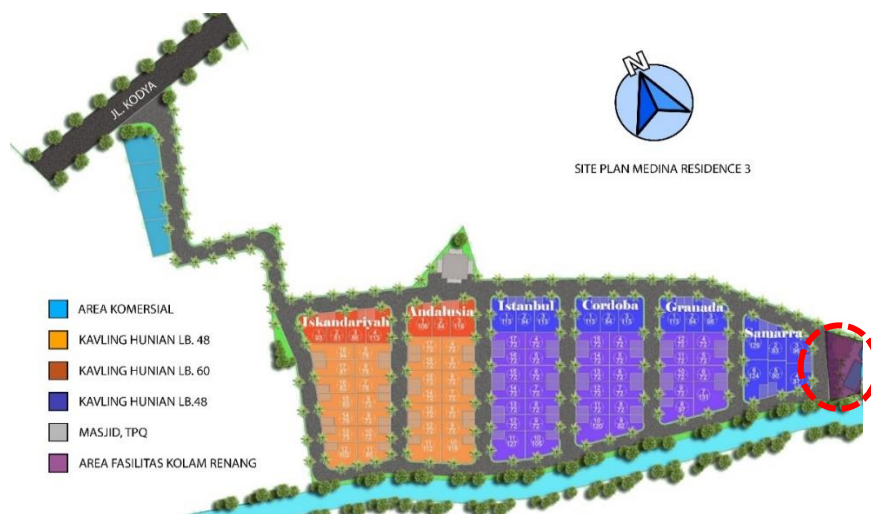
Gambar 4. 25 Peta Lokasi Perumahan Medina Residence terhadap fasilitas publik

Pada Site plan dan peta Gambar 4.25 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 belum memiliki fasilitas kesehatan di dalam kawasan perumahan, namun lokasi Medina Residence 1 cukup dekat dengan fasilitas kesehatan berupa Rumah Sakit yang berjarak 2 km dari lokasi perumahan, sehingga butuh untuk dikembangkan fasilitas klinik / bangunan serbaguna untuk posyandu.



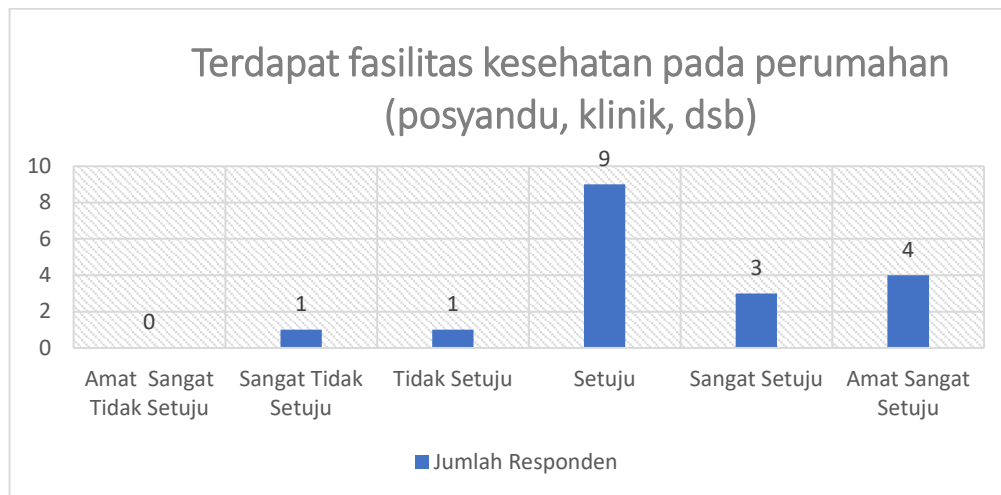
Gambar 4. 26 Rencana Ruang Multi fungsi untuk kegiatan Posyandu Medina Residence 2

Sebagai pembandingan pada Gambar 4.26 dan Gambar 4.27 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 sesuai dengan perencanaan juga belum memiliki sarana prasarana penunjang kesehatan berupa klinik khusus atau ruang bersama untuk posyandu. Namun sesuai dengan rencana pengembangan fasilitas tersebut dapat ditambahkan pada lahan terpadu yang berada pada bagian depan kawasan perumahan.



Gambar 4. 27 Rencana Ruang Multi fungsi untuk kegiatan Posyandu pada perumahan Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik, dsb) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 4,444 sehingga tersebut sudah cukup representatif menurut investor. Pada Gambar 4.28 mayoritas investor cenderung memilih setuju dan amat sangat setuju dengan keberadaan fasilitas kesehatan pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 28 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik, dsb)

Menurut investor, dengan luasan komunal perumahan dengan jumlah unit bangunan yang kecil ini tidak terlalu penting. Karena dengan keterbatasan tersebut tidak memungkinkan untuk memwadhahi fasilitas tersebut. Akan tetapi, masyarakat dan pengembang dapat mengembangkan fasilitas ke arah pengobatan alternative, atau dapat mengadakan agenda kegiatan untuk edukasi terkait kesehatan atau senam bersama dengan memanfaatkan masjid. Jika dibandingkan dengan Medina Residence 2 dan 3 menurut investor lebih baik jika memanfaatkan kavling ruko yang sudah ada. Sehingga dapat diadakan fasilitas kesehatan darurat atau sejenisnya. Jika dilihat pada Medina Residence 3 lebih representative karena sudah disediakan jogging track dan fasilitas kolam renang untuk berolahraga menjaga kesehatan. Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana

kesehatan berupa Posyandu dan balai kesehatan masing – masing dalam radius 500m dan 1.000m. Pada Medina Residence 1 belum terdapat gedung khusus bangunan posyandu maupun balai kesehatan, namun menurut informasi dari pengembang memang tidak disediakan karena menggunakan sarana masjid sebagai ruang multifungsi baik untuk kegiatan sosial maupun kesehatan seperti posyandu. Namun secara tinjauan kawasan area Medina Residence 1,2, dan 3 masih masuk dalam jangkauan 2.000 m dari pusat kesehatan skala kecamatan yaitu puskesmas Dau dan Rumah Sakit Universitas Muhammadiyah Malang.

8. Keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan (warung / toko)



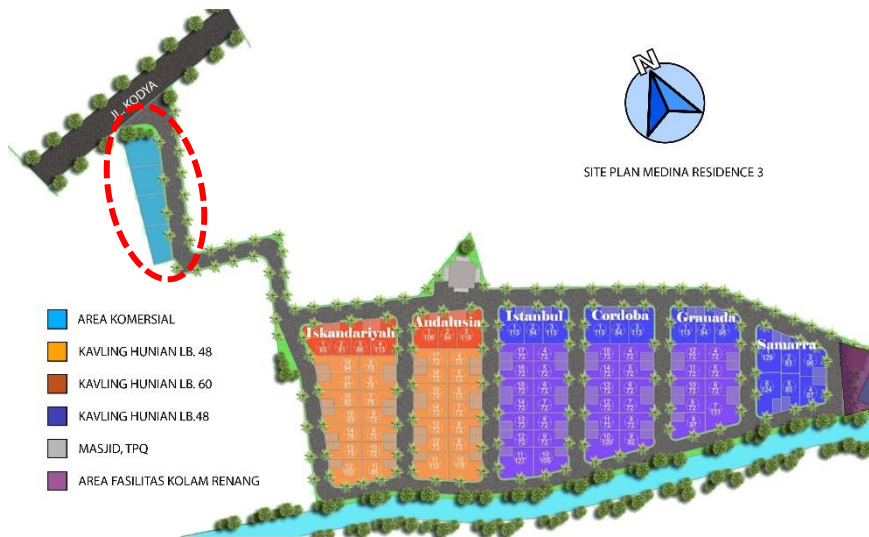
Gambar 4. 29 Peta Lokasi Perumahan Medina Residence terhadap fasilitas public & Pasar Modern Joyo Agung

Pada Site plan dan peta Gambar 4.29 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 belum memiliki fasilitas perbelanjaan di dalam kawasan perumahan, namun lokasi Medina Residence 1 cukup dekat dengan fasilitas perbelanjaan berupa Pasar Modern Joyo Agung yang berjarak 1 km dari lokasi perumahan. Namun untuk kebutuhan sehari hari tetap dibutuhkan warung atau tempat perbelanjaan yang menyediakan kebutuhan sehari – hari.



Gambar 4. 30 Rencana Area Komersial Medina Residence 2

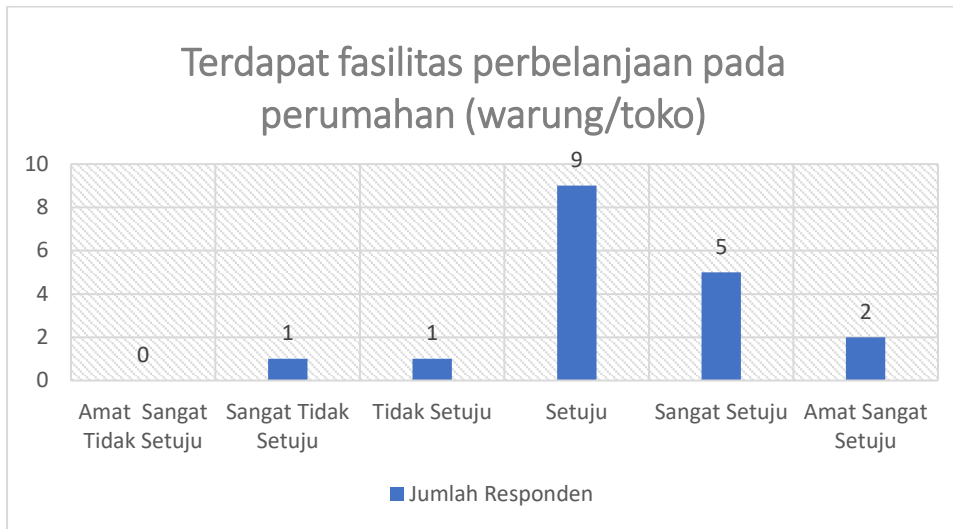
Sebagai pembanding pada Gambar 4.30 dan Gambar 4.31 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 sesuai dengan perencanaan telah memiliki fasilitas komersial yang berupa business center yang berada pada area pintu masuk kawasan perumahan.



Gambar 4. 31 Rencana Area Komersial Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 4,333 sehingga tersebut sudah cukup representatif menurut investor. Pada Gambar 4.32 mayoritas

investor cenderung memilih setuju dan sangat setuju dengan keberadaan fasilitas komersial yang ada pada perumahan Medina Residence 1.



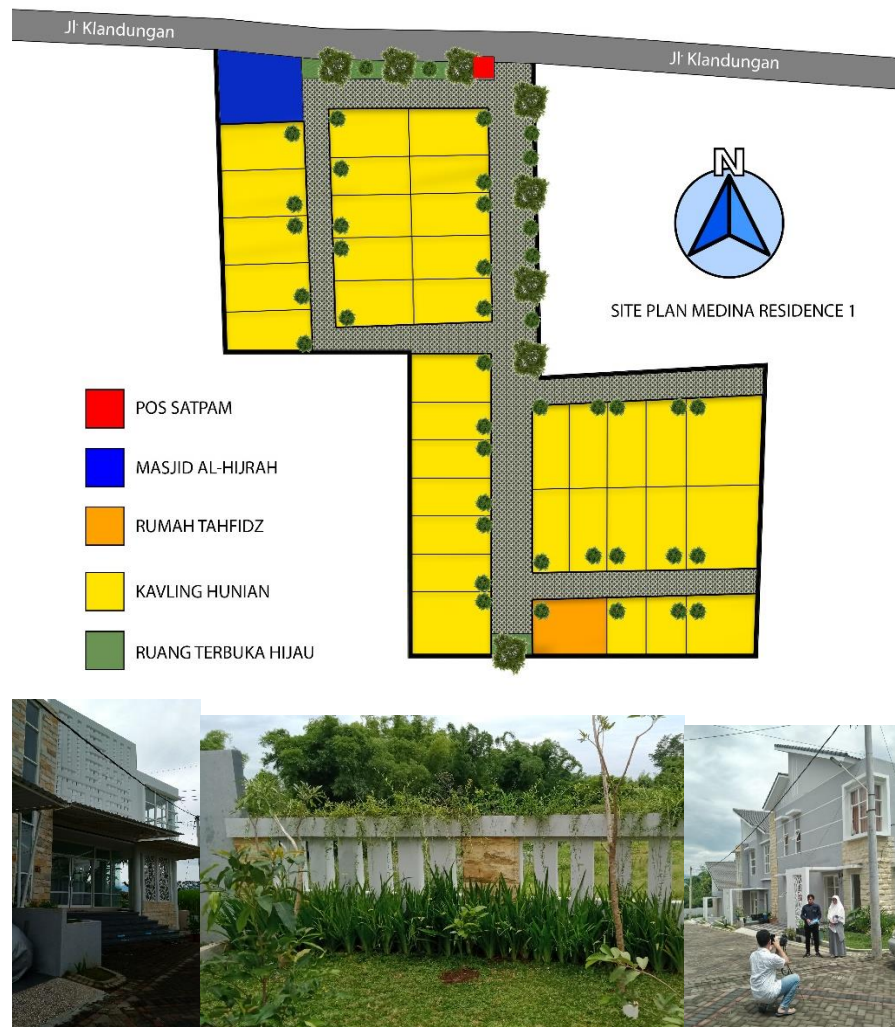
Gambar 4. 32 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan fasilitas keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan

Menurut investor, Medina Residence 2 dengan lebar tapak yang lebih luas dan akses jalan yang lebih strategis, kompleks ruko sudah menjadi kebutuhan. Akan tetapi untuk luas tapak Medina Residence 1 lebih kecil dibanding Medina Residence 2 dan 3, maka dengan luasan tersebut tidak terlalu dibutuhkan kompleks pertokoan. Selain itu, Medina Residence 1 memiliki akses yang lebih dekat dengan pasar Modern Joyo Agung, sehingga sudah cukup memfasilitasi untuk fasilitas komersial. Jika dibandingkan dengan Medina Residence 2 dan 3 juga sama-sama memiliki akses ke pasar Modern Joyo Agung karena adanya pengembangan jalur lingkar.

Sebaiknya Medina Residence mengusng konsep perdagangan yang berbasis Islami supaya semakim melengkapi konsep syari'ah pada perumahan tersebut. Akan tetapi, masjid juga dapat dibisa menggunakan untuk mengakomodasi kegiatan unit usaha dan sebagainya. Tapi medina 2 saya pikir ideal, karena ada masjid, ada ruko, maka secara tata proporsi hunian lebih ideal. Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana

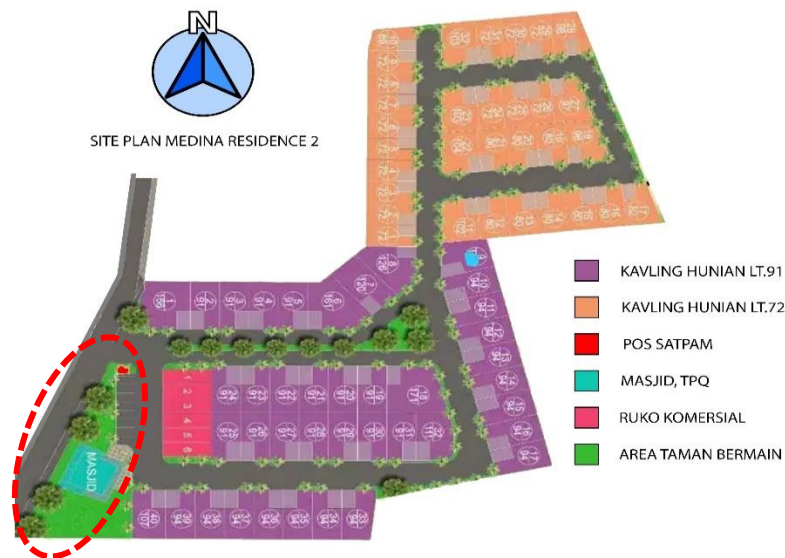
prasarana perbelanjaan dengan jarak 500m ke warung dan 1.000m ke pertokoan terdekat, pada konteks perumahan Medina Residence 1 jarak ke pusat pertokoan terdekat berada dalam radius kurang dari 1.000m sehingga masih memenuhi standar, namun pada Medina Residence 2, dan 3 untuk menjangkau pusat pertokoan terdekat berjarak lebih dari 1.000m sehingga pengembang menyediakan area komersial berupa ruko yang nantinya dapat digunakan sebagai sarana belanja penghuni. Sehingga baik Medina Residence 1,2, maupun 3 masih memenuhi standar yang berlaku.

9. Lokasi fasilitas sarana prasarana kawasan mudah diakses dan ramah pengguna lansia, wanita, dan anak – anak.



Gambar 4. 33 Kondisi sarana prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 1

Pada dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.33 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 sarana prasarana kawasan sudah cukup mudah diakses, namun belum terdapat beberapa elemen pengamanan untuk lansia untuk desain masjid pada perumahan Medina Residence 1, sehingga butuh untuk dikembangkan desain yang lebih ramah lansia dengan menggunakan ramp dan railing sehingga memudahkan akses untuk lansia.



Gambar 4. 34 Aksesibilitas sarana – prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 2

Sebagai pembandingan pada Gambar 4.34, Gambar 4.35, dan Gambar 4.36, yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 sesuai dengan perencanaan juga akan memiliki sarana prasarana yang cukup mudah diakses, yang terletak pada area public dari masing – masing perumahan, namun belum dapat diketahui bagaimana kondisi eksisting dari sarana prasarana tersebut karena masih dalam tahap pembangunan.

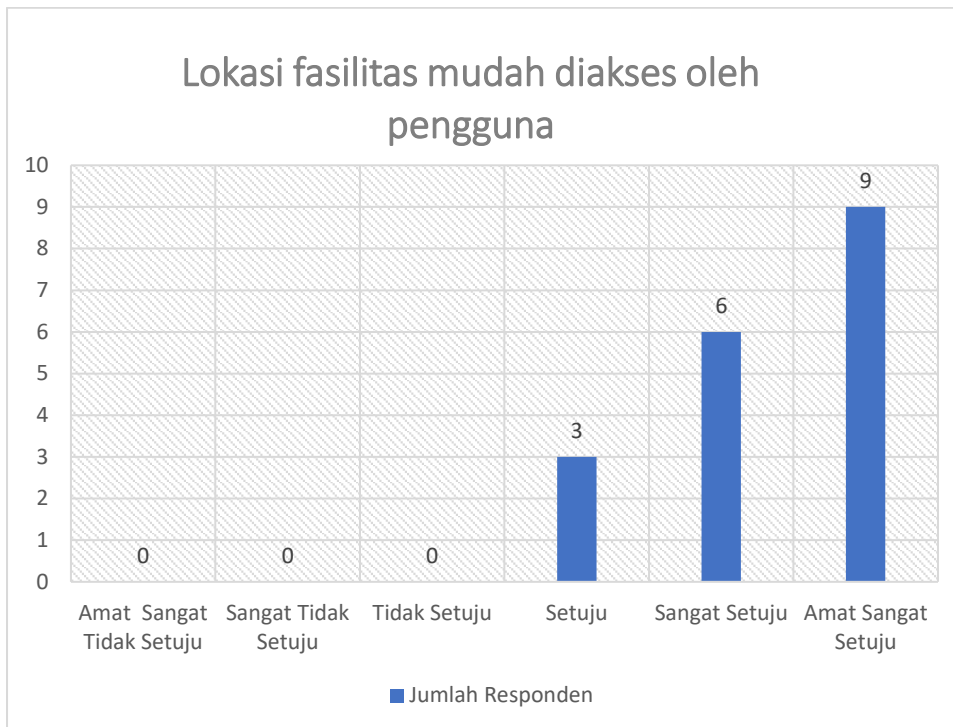


Gambar 4. 35 Aksesibilitas sarana – prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 3



Gambar 4. 36 Rencana Desain Masjid Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel kemudahan akses terhadap sarana prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,333 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.37 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan kemudahan akses oleh pengguna lansia, wanita dan anak-anak menuju fasilitas sarana dan prasarana kawasan pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 37 Diagram Batang Respon Investor terhadap kemudahan akses terhadap sarana prasarana kawasan.

Menurut investor dari sisi lokasi fasilitas dengan kedekatan terhadap unit hunian pada Medina Residence 1, untuk lansia dan anak – anak masih cukup mengakomodasi artinya memiliki jarak yang tidak terlalu jauh, tetapi dari segi desain dapat dijadikan masukan untuk penambahan ramp pada akses menuju fasilitas yang memiliki perbedaan elevasi.

Bila dibandingkan antara Medina Residence 2 dan 3 luas untuk fasilitas masjid pada Medina Residence 3 kurang luas mengingat jumlah kavling unit hunian lebih banyak serta desainnya juga dapat dikombinasikan dengan menambahkan Menara untuk menunjukkan keberadaan masjid yang secara lokasi cukup jauh dari jalan akses utama. Secara Desain konsep desainnya cukup baik dan perlu diperhatikan mengenai aksesibilitas untuk lansia dan difabel. Sesuai dengan standar SNI yang berlaku jarak jangkauan untuk sarana maksimal berada dalam radius 1.000m sehingga baik sarana prasarana di Medina Residence 1,2,dan 3 masih memenuhi standar tersebut, karena jarak fasilitas sarana prasarana kawasan terjauh adalah 350m.

10. Tidak terdapat ornamen / karya 3D berbentuk hewan / manusia.



Gambar 4. 38 Ornamen dan karya 3D pada Medina residence 1

Gambar 4.38 berikut dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 tidak terdapat ornament maupun karya 3 dimensi yang berbentuk hewan atau manusia, seluruh ornament pada kawasan perumahan maupun unit hunian berbentuk geometris dan bentuk tumbuhan sehingga memenuhi kriteria hunian Islami dimana dalam syari'ah Islam dilarang membuat ornament dan karya 3 dimensi berbentuk manusia dan hewan. Sesuai dengan prinsip-prinsip perumahan islami bentuk karya 3D yang menggambarkan hewan/manusia dilarang untuk diletakkan baik pada ornament kawasan maupun hunian.



Gambar 4. 39 Ornamen dan karya 3D pada Medina residence 2

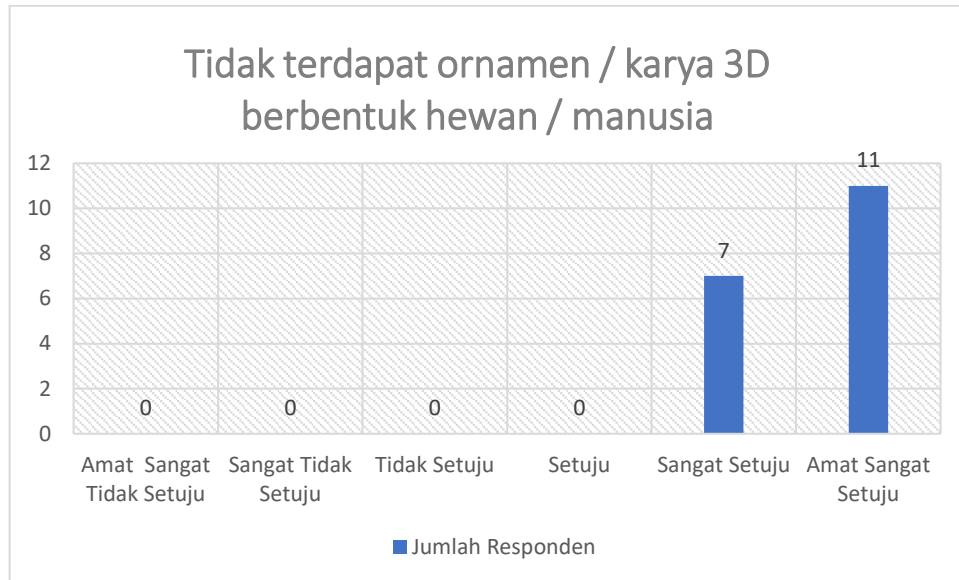
Sebagai pembanding pada Gambar 4.39 dan Gambar 4.40 yaitu perumahan Medina Residence 2 dan 3 sesuai dengan perencanaan tidak menggunakan ornamen maupun karya 3 dimensi berbentuk manusia atau hewan. Salah satu ciri khas dari perumahan Medina Residence adalah menggunakan ornamen berbentuk sulur tumbuhan sebagai hiasan dan pembatas visual yang estetik.



Gambar 4. 40 Ornamen dan karya 3D pada Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tidak terdapatnya ornamen atau karya 3D berbentuk manusia atau hewan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,611 sehingga hal tersebut sudah sangat representatif menunjukkan bahwa menurut investor tidak ditemukan adanya ornament berbentuk hewan/

manusia. Pada Gambar 4.41 mayoritas investor cenderung memilih setuju dan amat sangat setuju dengan ketiadaan ornamen tersebut pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 41 Diagram Batang Respon Investor terhadap Tidak terdapatnya ornamen atau karya 3D berbentuk manusia atau hewan

Menurut investor ornamen dan karya 3D pada Medina Residence 1 sudah cukup representatif, tinggal bagaimana mengakomodasi identitas dari penghuni sehingga perlu disediakan space pada area ornamen yang dapat dicustom oleh penghuni. Sehingga setiap rumah dapat menunjukkan karakter penghuninya. Jika dibandingkan dengan Medina Residence 2 dan 3 kurang lebih tidak terlalu berbeda karena secara desain masih menggunakan tema yang sama. Desain ornamen juga lebih baik bila mengandung syiar-syiar keIslaman sehingga dapat menjadi pembelajaran bagi penghuni, anak-anak, maupun tamu yang berkunjung pada perumahan tersebut. Sesuai dengan prinsip-prinsip perumahan islam pada konteks Medina Residence 1,2, dan 3 sudah cukup representatif menerapkan aturan syariat islam yang melarang adanya bentuk-bentuk karya seni 3D / 2D yang berbentuk makhluk hidup khususnya hewan dan manusia. Seluruh bentuk ornamen pada perumahan Medina Residence memiliki ciri khusus dengan mengambil bentuk-bentuk organis dan geometris islami.

11. Keberadaan Vegetasi penunjang Kawasan.



Gambar 4. 42 Vegetasi penunjang kawasan pada Medina residence 1

Gambar 4.42 berikut dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1 terdapat vegetasi penunjang kawasan dengan jenis tanaman hias berupa pucuk merah, palem, lee kwan yew, dan sikat botol.



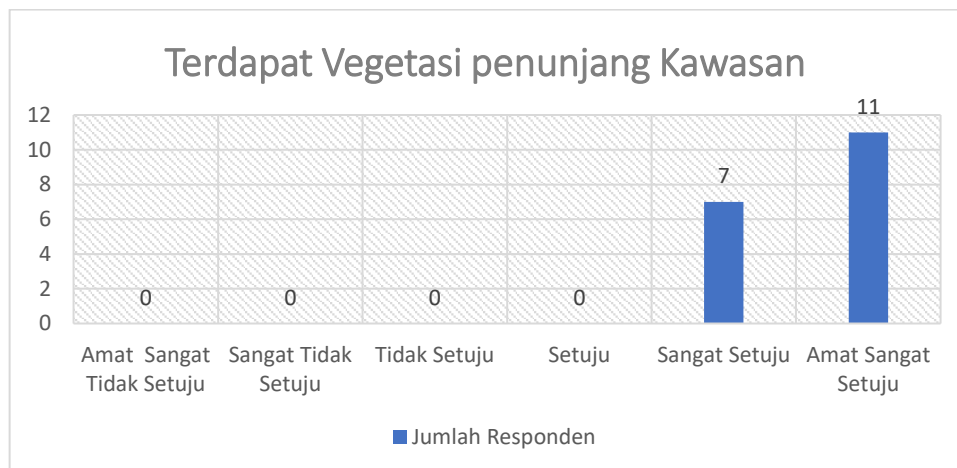
Gambar 4. 43 Vegetasi pada Medina Residence 2

Sebagai pembandingan pada Gambar 4.43 yaitu perumahan Medina Residence 2 terdapat vegetasi penunjang kawasan yang sejenis dengan yang ada pada Medina Residence 1. Pada medina Residence 3 sesuai dengan gambar perencanaan juga akan dilengkapi dengan vegetasi penunjang kawasan sesuai dengan site plan Medina Residence 3 Gambar 4.44.



Gambar 4. 44 Rencana Titik vegetasi pada kawasan Medina Residence 3

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan vegetasi penunjang kawasan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,611 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.45 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan vegetasi penunjang kawasan yang ada pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 45 Diagram Batang Respon Investor terhadap keberadaan vegetasi penunjang kawasan

Menurut investor sebenarnya terkait dengan vegetasi itu bisa lebih dieksplor lagi, misalnya terdapat vegetasi yang menjadi ciri kawasan yang dapat lebih mewarnai kawasan hunian. Pemilihan vegetasi yang memiliki khasiat seperti yang

diceritakan dalam Al-Quran. Dengan vegetasi – vegetasi tersebut juga akan memperkaya pengetahuan bagi penghuni maupun masyarakat sekitar. Untuk Medina Residence 2 dan 3 memiliki ruang terbuka yang banyak sehingga dapat lebih ditanami vegetasi penunjang yang lebih bervariasi. Sesuai dengan karakteristik rumah tinggal islami, vegetasi pada kawasan juga menjadi salah satu ciri perumahan islam baik pada era tradisional maupun modern, khususnya pada area-area dengan iklim tropis basah, maupun sub-tropis subur. Pada konteks perumahan Medina Residence pengembang cukup memperhatikan keberadaan vegetasi sebagai bentuk representasi dari kenyamanan sebuah hunian.

4.1.2 Analisis Variabel Desain Unit Bangunan

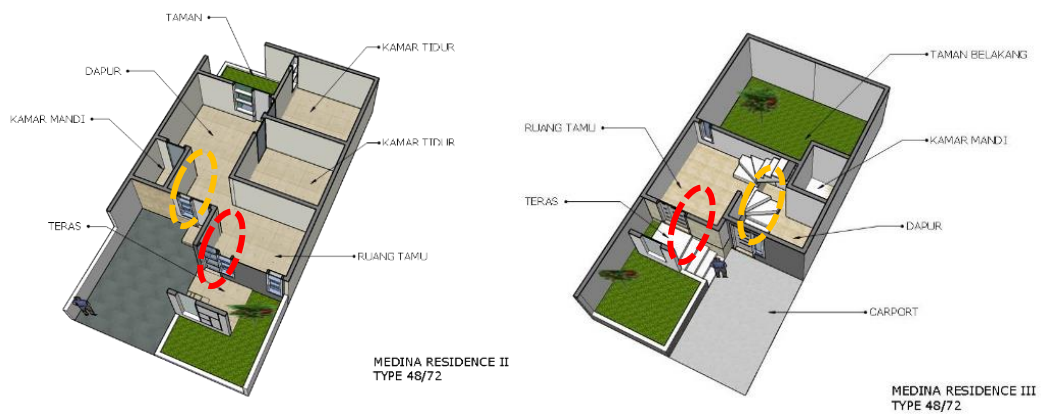
Variabel desain unit hunian dapat dibandingkan berdasarkan kondisi desain unit hunian yang setara yaitu Tipe 45 pada masing – masing perumahan dalam pemenuhan kriteria dalam konsep hunian Islami yang ideal. Evaluasi variabel desain unit hunian berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan beberapa sub variabel berikut :

1. Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan).



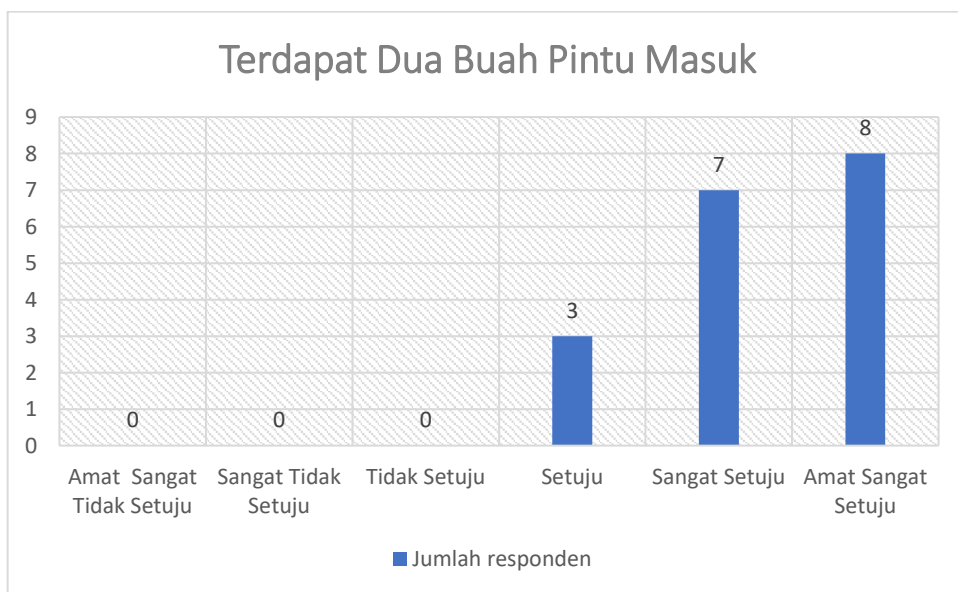
Gambar 4. 46 Akses pintu masuk Medina Residence 1

Pada dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.46 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1, sudah menyediakan dua akses pintu masuk, dengan akses pintu utama menuju ruang tamu dan akses pintu kedua menuju dapur dan ruang keluarga, posisi pintu samping dapat langsung diakses dari carport namun desainnya menggunakan kaca sehingga kurang menjaga privasi penghuni.



Gambar 4. 47 Akses pintu masuk Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.47 yaitu Medina Residence 2 dan 3 juga sudah menyediakan dua akses pintu masuk, dimana pintu utama langsung menuju ruang tamu, serta pintu samping yang dapat diakses dari carport dan menuju dapur dan ruang keluarga.



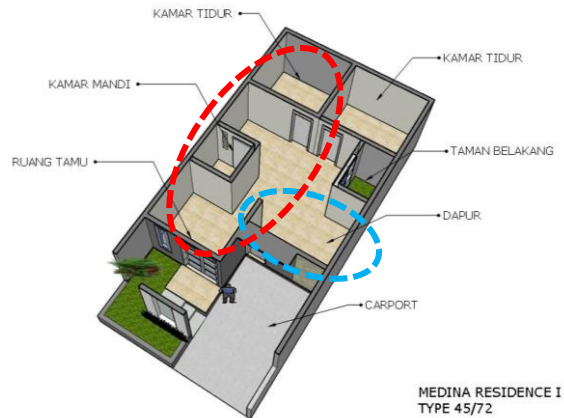
Gambar 4. 48 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan)

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,278 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.48 mayoritas investor cenderung memilih sangat setuju dan amat sangat setuju dengan keberadaan dua buah pintu masuk yang ada pada masing-masing unit bangunan perumahan Medina Residence 1.

Menurut Investor desain pintu pada Medina Residence 1 hendaknya dibedakan antara pintu untuk laki – laki dan perempuan sehingga tamu akan lebih mengenali darimana akses yang hendaknya digunakan. Material pintu juga bisa disediakan alternatif namun dengan biaya yang sama sehingga user dapat memilih material yang sesuai dengan kebutuhan, apakah menggunakan bahan kaca transparan atau material masif. Untuk privasi hendaknya pintu khusus perempuan harus dapat menjaga privasi penghuni dengan menggunakan material secondary filter atau *secondary skin* pada pintu khusus perempuan.

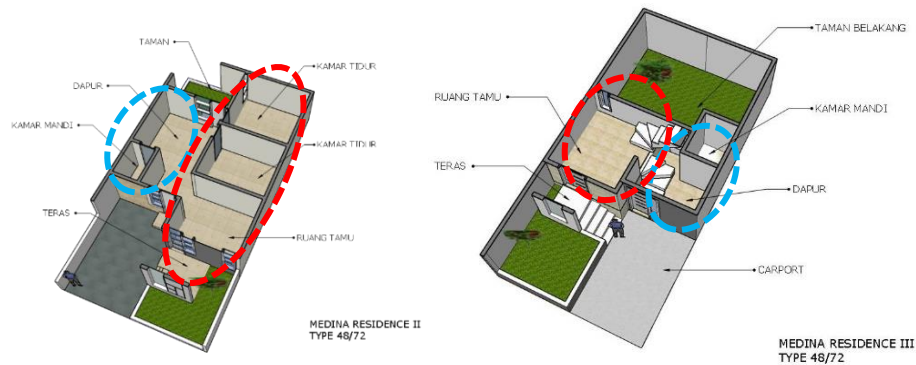
Apabila dibandingkan dengan Medina Residence 2 dan 3, tetap ada persamaan desain dan pembedaan akses pintu Medina Residence 1, tapi pada Medina Residence 3 akses dan sirkulasinya lebih mengalir karena terdapat tangga, namun semua akses pintu masuk tetap diakses langsung dari carport, sehingga diperlukan desain khusus pada pintu samping agar tetap memiliki privasi. Sesuai dengan prinsip-prinsip perumahan islami keberadaan pintu yang membedakan akses untuk laki-laki dan perempuan merupakan hal yang ditekankan untuk menghindari bercampurnya laki-laki dan perempuan yang bukan mahramnya, sehingga memberikan privasi yang lebih untuk penghuni. Pada konteks perumahan Medina Residence sudah memberikan akses tersebut, namun secara desain untuk akses perempuan belum menggambarkan akses khusus perempuan, serta privasi untuk akses juga masih kurang baik karena material yang terbuat transparan.

2. Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.



Gambar 4. 49 Ruang utama dan ruang servis Medina residence 1

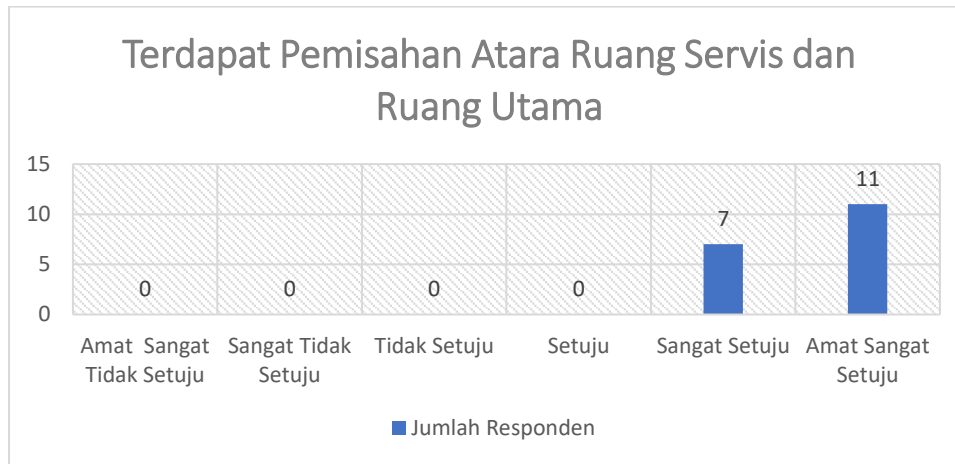
Pada Gambar 4.49 yaitu perumahan Medina Residence 1 area servis dan ruang utama sudah dipisahkan dengan dinding pemisah namun hirarki ruangnya belum terlihat dengan jelas, sehingga masih sedikit terlihat kondisi ruang servis dari ruang keluarga, hal ini dikarenakan keterbatasan lahan dan luas bangunan.



Gambar 4. 50 Ruang utama dan ruang servis Medina Residence 2 dan 3.

Sebagai pembanding pada Gambar 4.50 yaitu perumahan Medina Residence 2 menggunakan konsep yang sama dengan Medina Residence 1. Sedangkan Medina residence 3 sudah menerapkan pemisahan ruang servis dan ruang utama dengan konsep split level. Perletakan ruang servis dapat dilihat pada Yaitu terletak pada level lantai paling rendah, sejajar dengan carport. Sedangkan untuk menuju ruang tamu atau pintu utama, ketinggian

bangunan dinaikkan sedikit setinggi 1 meter dengan demikian hirarki ruang lebih terasa.

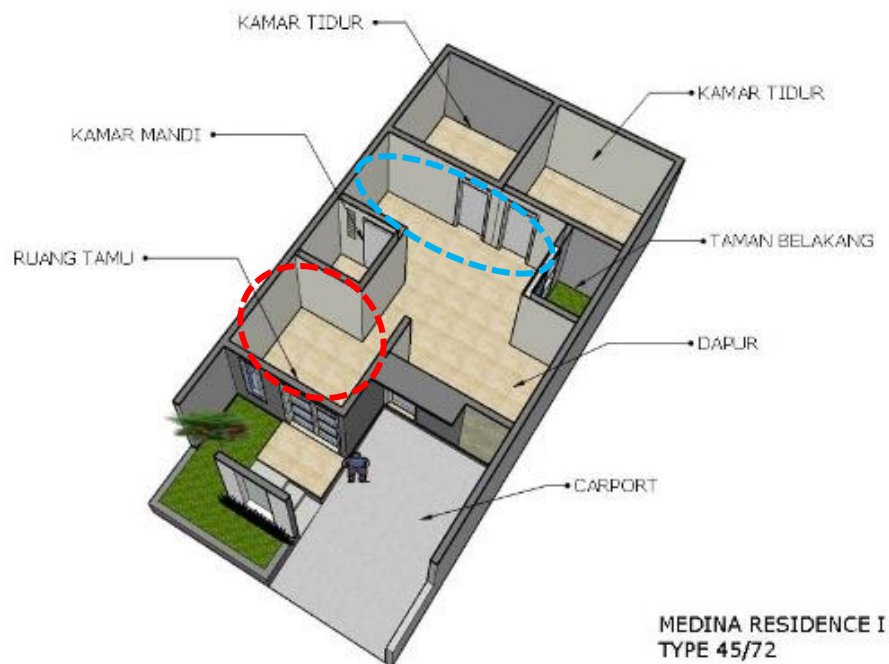


Gambar 4. 51 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,611 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.51 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama pada masing-masing unit bangunan perumahan Medina Residence 1.

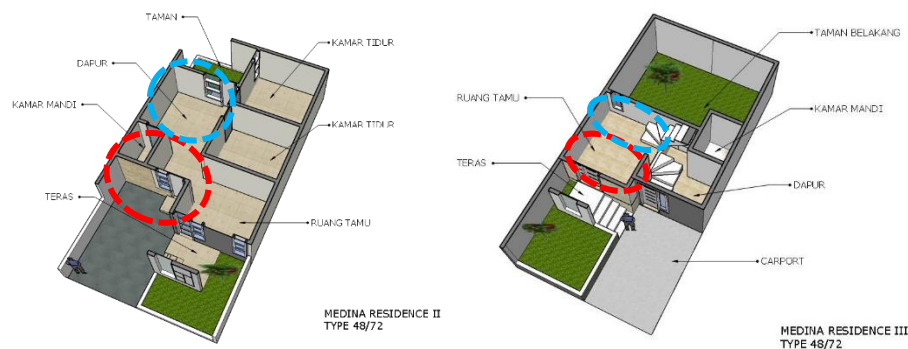
Menurut Investor pemisahan ruang utama dan servis pada Medina Residence 1 sudah cukup baik, jika dibandingkan dengan Medina Residence 2 posisi ruang servis masih menyatu dengan ruang keluarga. Namun secara desain apabila dibandingkan dengan Medina Residence 3 maka posisi pemisahan antara ruang utama dan ruang servis pada Medina Residence 3 jauh lebih unggul karena memiliki perbedaan hirarki ruang dengan desain split level. Namun bila dibandingkan Medina Residence 1 dengan Medina Residence 2 desain pada Medina Residence 1 lebih merepresentasikan pemisahan antara ruang utama dengan ruang service. Sesuai dengan karakteristik rumah islami hal ini sudah cukup diakomodir pada perumahan Medina Residence baik dengan menggunakan pemisah maupun hirarki ruang yang berbeda.

3. Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.



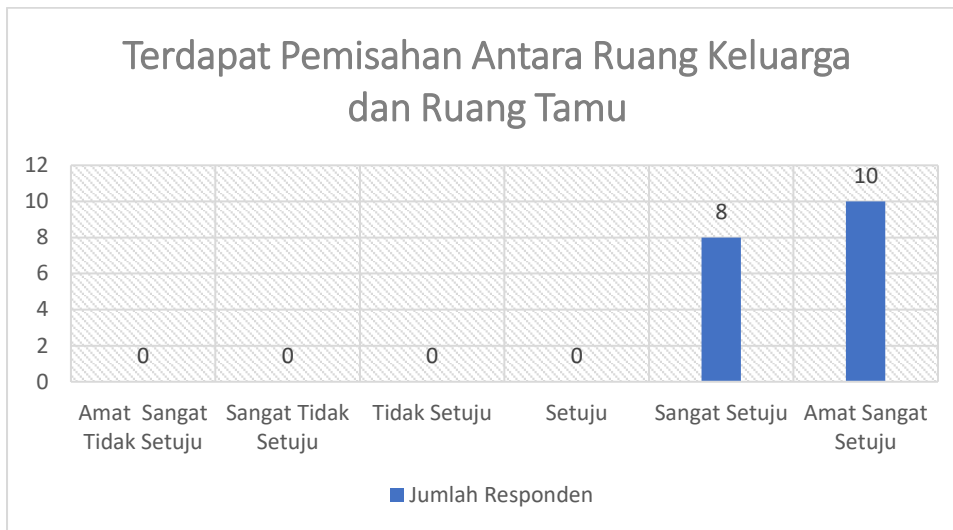
Gambar 4. 52 Perletakan ruang keluarga Medina Residence 1

Pada Gambar 4.52 yaitu perumahan Medina Residence 1 area ruang keluarga dan ruang keluarga sudah terpisah, dengan perletakan sesuai gambar sehingga ruang keluarga tidak terlihat langsung dari ruang tamu.



Gambar 4. 53 Perletakan ruang keluarga dan ruang tamu pada perumahan Medina Residence 2 dan 3

Sedangkan pada Gambar 4.53 pembanding Medina Residence 2 ruang keluarga masih menyatu dengan ruang dapur namun terpisah dengan ruang tamu. Pada Medina Residence 3 tidak terdapat pemisahan antara ruang tamu dengan ruang keluarga secara masif.



Gambar 4. 54 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,556 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.54 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu pada perumahan Medina Residence 1.

Menurut Investor ada peluang ruang keluarga terlihat langsung pada Medina Residence 1 dan 2 namun dapat ditambahkan pembatas visual seperti korden untuk menghalangi view secara langsung ke ruang keluarga. Pada Medina Residence 3 tidak ada pembatas ruang keluarga sehingga dibutuhkan pembatas perabot yang masif untuk membatasi antara ruang tamu dan ruang keluarga. Sesuai dengan karakteristik rumah islami desain pada Medina Residence 1 cukup representatif untuk menerapkan nilai privasi penghuni pada desain tata ruang tamu dan ruang keluarga, namun untuk Medina Residence 3 perlu adanya penyesuaian desain berupa pengembangan ruang ataupun pemberian pembatas visual agar lebih menunjang fungsi perlindungan privasi keluarga.

4. Keberadaan taman pada kavling bangunan



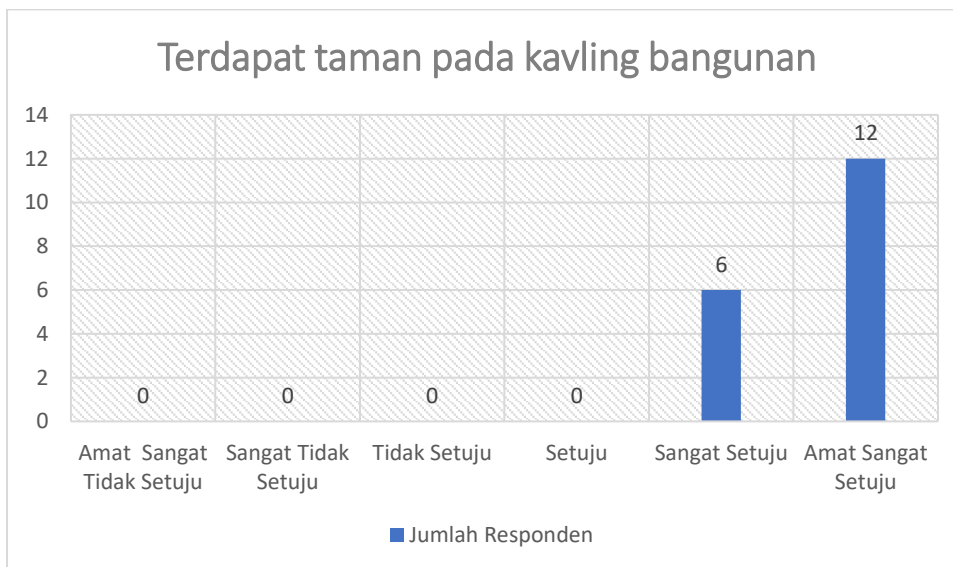
Gambar 4. 55 Taman depan unit bangunan Medina Residence 1

Pada dokumentasi kawasan perumahan Gambar 4.55 dapat diindikasikan pada perumahan Medina Residence 1, sudah menyediakan taman pada bagian depan dan tengah rumah untuk penghijauan, estetika, pencahayaan, dan penghawaan desain ini mengadopsi konsep inner courtyard pada rumah rumah muslimin di timur tengah.



Gambar 4. 56 Taman bagian depan unit bangunan Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.56 Medina Residence 2 dan 3 juga sudah mengaplikasikan konsep ruang hijau pada setiap unit bangunan. Kemudian juga pada area belakang unit hunian tersebut menyediakan taman untuk memfasilitasi ruang refreshing ibu rumah tangga tanpa repot menggunakan hijab. Taman tersebut juga dapat digunakan sebagai ruang jemur dan sumber pencahayaan dan penghawaan alami.



Gambar 4. 57 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan taman pada kavling bangunan..

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel keberadaan taman pada kavling bangunan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,667 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.57 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan taman pada masing-masing unit bangunan pada perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor dari sisi peletakan taman, inner courtyard pada arsitektur Islam itu menjadi area privat sehingga fungsinya lebih bagus bila diletakkan di tengah, sehingga juga bisa menjadi area servis bagi ruang-ruang yang lain. Selain itu juga secara penghawaan dan pencahayaan juga baik khususnya bila desain unit hunian seperti Medina Residence 1 yang tidak memiliki halaman belakang. Sesuai dengan karakteristik rumah islami baik secara modern maupun tradisional, keberadaan taman menjadi

salah satu karakter khusus pada perumahan islam. Namun sesuai dengan kajian yang dilakukan Hwaish (2018) menunjukkan transformasi fungsi dan pola ruang terbuka berupa taman pada permukiman islam tradisional dan modern. Pada konteks Medina Residence 1 desain yang digunakan mengakomodasi 2 fungsi taman pada kavling bangunan, yaitu inner courtyard dan halaman depan, sehingga taman privat dan publik terdapat pada perumahan Medina Residence 1. Sedangkan pada konteks perumahan Medina Residence 2,dan 3 fungsi Innercourtyard dipindahkan pada sisi belakang kavling yang masih terdapat sisa tanah untuk taman privat.

5. Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga.



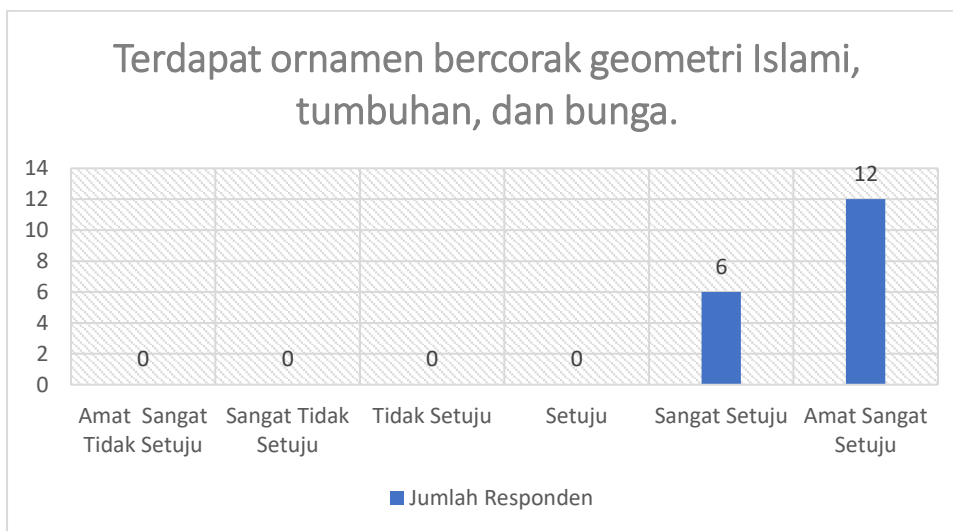
Gambar 4. 58 Motif tumbuhan pada entrance unit bangunan Medina Residence 1

Pada Gambar 4.58 dokumentasi lapangan di Medina Residence 1, sudah menerapkan corak bernuansa Islami dengan motif tumbuhan yang diterapkan pada pelingkup teras, dari bahan beton.



Gambar 4. 59 Motif tumbuhan pada entrance unit bangunan Medina Residence 2

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.59 Medina residence 2 dan 3 juga menerapkan ornament bernuansa Islami pada entrance unit bangunannya.



Gambar 4. 60 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga. pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,667 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.60 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan ornament geometri bercorak Islami yang ada pada masing-masing unit bangunan perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor motif tumbuhan dan bunga buatan pada main entrance sudah cukup bisa memberikan pengetahuan tentang ornamen yang diperbolehkan dalam ajaran Islam. Namun akan lebih baik apabila dapat digabungkan dengan vegetasi agar harmonisasi antara buatan dan alami bisa menyatu. Namun desain ornamen dapat dieksplorasi selama tidak menggunakan bentuk – bentuk yang dilarang dalam ajaran Islam. Sesuai dengan prinsip-prinsip perumahan Islami, pada perumahan Medina Residence 1,2, dan 3 sudah mengakomodasi nilai-nilai syariat Islam khususnya yang melarang adanya karya ornamen yang berbentuk hewan dan manusia. Pada perumahan Medina Residence bentuk geometris dan vegetasi menjadi acuan dalam mendesain ornamen pada unit hunian.

6. Keberadaan *shading device* dan *Secondary skin* untuk privasi penghuni.



Gambar 4. 61 *Secondary skin* pada bagian depan unit bangunan Medina Residence 1

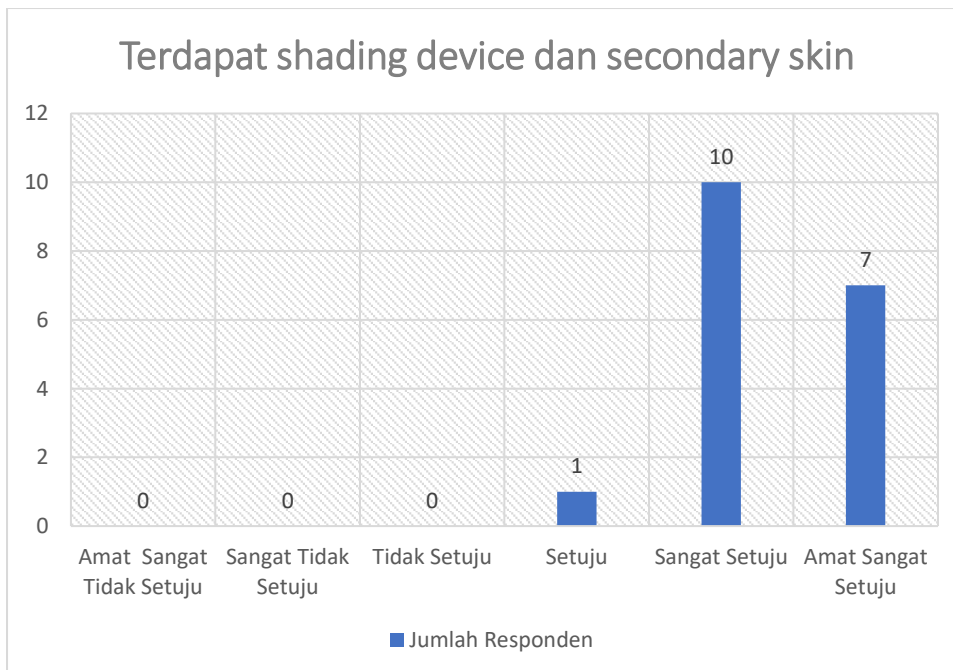
Pada Gambar 4.61 dokumentasi lapangan di Medina Residence 1, sudah menerapkan *shading device* dan *secondary skin* untuk privasi

penghuni. Dengan perletakan pada bagian depan ruang tamu yang melingkupi teras rumah dapat membatasi akses visual dari luar menuju dalam rumah. Corak yang digunakan untuk *secondary skin* bernuansa Islami dengan motif tumbuhan.



Gambar 4. 62 *Secondary skin* pada bagian depan unit bangunan Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembanding, pada Gambar 4.62 Medina residence 2 dan 3 juga menerapkan *shading device* dan *secondary skin* pada setiap unit bangunannya, namun proporsi solid dan voidnya cukup bervariasi.



Gambar 4. 63 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan *shading device* dan *Secondary skin* untuk privasi penghuni

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan *shading device* dan *Secondary skin* untuk privasi penghuni pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,667 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.63 mayoritas investor cenderung memilih sangat setuju dengan keberadaan *shading device* atau *secondary skin* pada masing-masing unit bangunan perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor pertimbangan dalam meletakkan *secondary skin* pada Medina Residence 1 sudah cukup. Sedangkan untuk kantilever *shading device* pada area garasi masih kurang memenuhi, karena tujuan *shading device* adalah untuk mengakomodasi penolakan pada curah hujan yang berlebihan dan sinar langsung matahari yang menyilaukan.

Jika dibandingkan antara Medina Residence 1, 2 dan 3, unit pada Medina Residence 3 menggunakan *shading* yang tidak terlalu fungsional, karena dibutuhkan shading untuk jendela lantai 2 baik dari sisi atas, kanan, dan kiri. Pada Medina Residence 2 jauh lebih baik karena *shading device* dan *secondary skin* jauh lebih lebar sehingga lebih aplikatif.

Sesuai dengan kriteria minimum *shading device* pada desain rumah tinggal untuk rumah yang berada pada batas lintang $23,5^{\circ}$ LU dan $23,5^{\circ}$ LS, perbandingan tritisan dengan tinggi bangunan pada sisi utara 0,5 dan sisi selatan 0,3 untuk rumah yang berlokasi di bagian selatan katulistiwa. Pada konteks Medina Residence 1 panjang tritisan atau *shading device* masih kurang memenuhi kriteria tersebut khususnya pada sisi pintu akses sekunder yang hanya memiliki panjang tritisan 75cm, yang harusnya memiliki panjang minimum 150cm. Sehingga untuk memaksimalkan shading tersebut banyak penghuni yang memasang canopy pada carport yang berada di depan pintu akses sekunder. Sedangkan untuk *shading device* pada area pintu utama sudah memenuhi kriteria minimum tersebut dengan memiliki ukuran panjang *shading device* 150cm.

7. Keberadaan ornamen pada main entrance menjadi poin vokal dari desain pintu masuk.



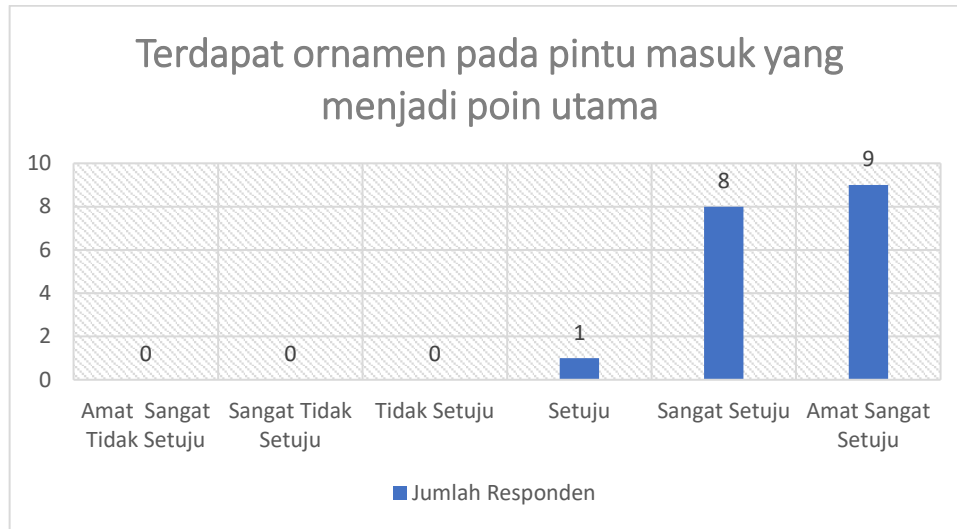
Gambar 4. 64 Ornamen pada main entrance Medina Residence 1

Pada Gambar 4.64 dokumentasi lapangan di Medina Residence 1, sudah terdapat ornamen khusus pada main entrance setiap unit bangunan. Ornamen tersebut menjadi vocal point pada main entrance karena bernuansa Islami dengan motif tumbuhan yang diterapkan pada pelingkup teras, dari bahan beton.



Gambar 4. 65 Ornamen pada main entrance Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.65 Medina residence 2 dan 3 juga menerapkan ornament sebagai poin utama untuk menghadirkan nuansa Islami pada main entrance unit bangunannya.



Gambar 4.66 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan ornamen pada main entrance menjadi poin vokal dari desain pintu masuk

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan ornamen pada main entrance menjadi poin vokal dari desain pintu masuk pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,333 sehingga tersebut sangat cukup representatif menurut investor. Pada Gambar 4.66 mayoritas investor cenderung memilih sangat setuju dan amat sangat setuju dengan keberadaan ornament main entrance yang menjadi vocal point pada masing-masing unit bangunan perumahan Medina Residence 1.

Menurut Investor ornamen pada main entrance unit Medina Residence 1 sudah cukup menjadi vokal poin dari desain pintu utama. Namun dibutuhkan peningkatan kualitas visual seperti memberikan kontras dan aksent untuk mempertegas vokal poin dari main entrance bangunan unit hunian, sehingga memperkuat kesan karakter Islami. Pada Medina Residence 2 dan 3 juga sudah memberikan kesan vokal poin karena posisinya lebih menonjol dari bangunan. Hal ini menunjukkan perumahan Medina Residence sudah memenuhi karakteristik rumah Islami.

8. Keberadaan ventilasi pada setiap ruang



Gambar 4. 67 Ventilasi pada ruang dalam unit bangunan Medina Residence 1

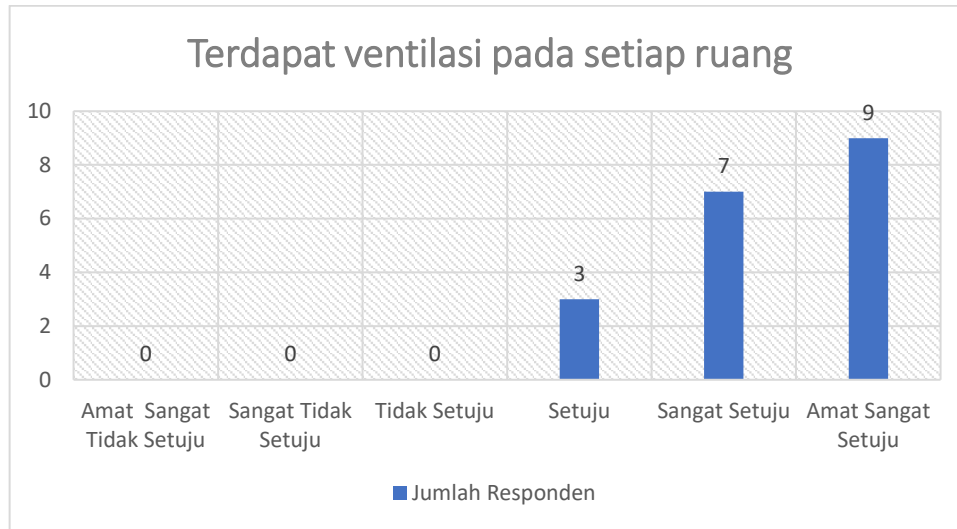
Pada Gambar 4.67 unit bangunan Medina Residence 1, terdapat ventilasi di setiap ruangan yang terletak di atas pintu. Hal ini membantu sirkulasi udara untuk mudah bergerak keluar masuk ruangan di dalam rumah. Untuk akses ventilasi ke luar bangunan menggunakan jendela pada bagian depan dan bukaan jendela pada taman tengah unit bangunan



Gambar 4. 68 Ventilasi pada ruang dalam unit bangunan Medina Residence 2 dan

3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.68 Medina residence 2 dan 3 juga terdapat ventilasi pada setiap ruangan masing-masing unit bangunan baik berupa jendela maupun ventilasi di atas pintu.



Gambar 4. 69 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan ventilasi pada setiap ruang

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan ventilasi pada setiap ruang pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,444 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.69 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan ventilasi pada setiap ruang pada masing-masing unit bangunan perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor secara umum ventilasi pada Medina Residence 1 sudah baik, namun akan lebih baik lagi bila terdapat ventilasi bawah untuk membuang kelembaban pada ruang, sehingga dapat menjadi inovasi bagi pengembang untuk membuat desain pintu dengan ventilasi pada bagian bawah. Sedangkan untuk desain Medina Residence 3 dapat ditambahkan ventilasi atas dan bawah untuk memperkuat *cross ventilation* pada bangunan. Untuk penghawaan alami idealnya terdapat pada tiga titik, yaitu atas, tengah, dan bawah. Sesuai dengan standar ventilasi yang berlaku minimum setiap ruang memiliki bukaan ventilasi 5% dari luas ruangan.

Pada konteks Medina Residence 1 luas ventilasi ruang sudah memenuhi dengan luas bukaan ventilasi seluas 12,72 m² untuk luasan bangunan 45 m². Sehingga perumahan Medina Residence 1 dapat dikatakan memenuhi kriteria standar luas bukaan ventilasi ruangan.

9. Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang



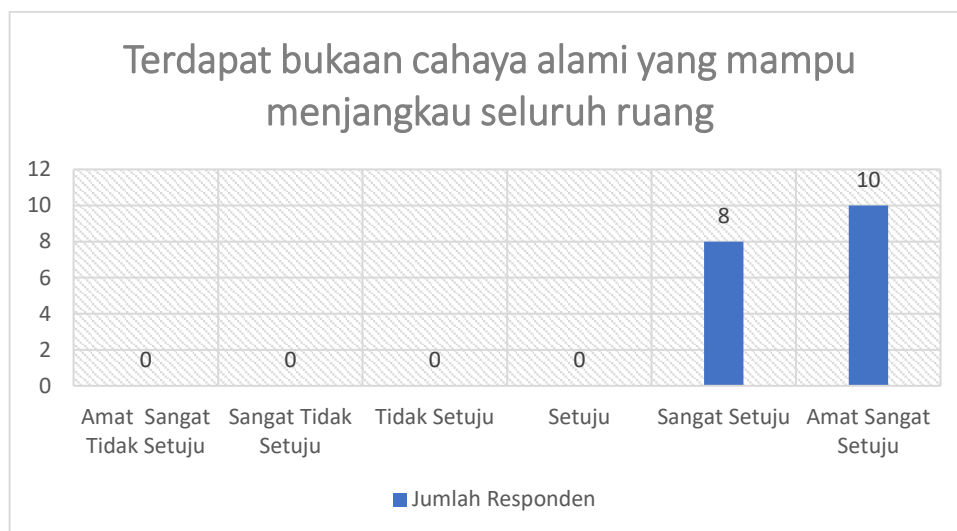
Gambar 4. 70 Akses pencahayaan alami pada taman belakang Medina Residence 1

Pada Gambar 4.70 unit bangunan Medina Residence 1, terdapat Bukaan di setiap ruangan baik berupa jendela maupun *glass block*. Hal ini membantu pencahayaan alami pada bangunan. Pada area ruang keluarga terdapat bukaan jendela pada taman tengah unit bangunan serta terdapat void pada area tengah bangunan. Dengan desain ini akses pencahayaan dalam ruangan menjadi sangat baik, ditunjukkan dengan luas bukaan pencahayaan seluas 18,4 m². Dengan material kaca transparan yang mampu memaksimalkan masuknya cahaya alami di siang hari. Hal ini juga ditunjang dengan pembuatan sumur cahaya pada area ruang keluarga yang notabene merupakan ruang yang padat sehingga dapat lebih memaksimalkan pencahayaan alami di siang hari.



Gambar 4. 71 Akses pencahayaan alami pada taman belakang Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.71 Medina residence 2 dan 3 juga terdapat bukaan pada setiap ruangan masing-masing unit bangunan. Hal ini juga menunjukkan pada kedua perumahan lainnya juga menerapkan pencahayaan alami sebagai sumber pencahayaan utama pada siang hari



Gambar 4. 72 Diagram Batang Respon Investor terhadap Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,278 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.72 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan bukaan cahaya alami untuk setiap unit bangunan pada perumahan Medina Residence 1.

Menurut Investor kondisi pencahayaan alami pada Medina Residence 1 Sudah cukup baik dikarenakan dapat memaksimalkan ruang yang ada dengan membuat celah antar rumah untuk ruang pencahayaan alami sehingga bagian tengah bangunan memiliki bukaan untuk masuknya cahaya alami. Perumahan Medina Residence 1 saat ini sudah bisa menjadi contoh rekayasa pemaksimalan pencahayaan alami, karena dengan lahan sempit cahaya alami dan penghawaan masih dapat menjangkau keseluruhan ruang.

Secara proporsi ruang terbangun dan terbuka untuk pencahayaan alami perumahan Medina Residence 3 lebih representatif dikarenakan desain lebih sederhana dan lebih banyak ruang terbuka. Namun terdapat kelemahan bila pengembang tidak memberikan saran kepada user ketika ingin menambah ruang sehingga bisa membuat berkurangnya ruang terbuka dan sumber pencahayaan alami. Sehingga pengembang sebisa mungkin menjelaskan mengenai konsep pencahayaan alami kepada konsumen. Sesuai dengan SNI yang berlaku kebutuhan pencahayaan untuk ruang pada rumah tinggal berkisar antara 60-250 lux pada ruang dalam. Pada perumahan Medina Residence 1 Intensitas pencahayaan berkisar antara 50-200 Lux sehingga masih dalam taraf standar yang direkomendasikan.

10. Mengusung konsep tanggap iklim



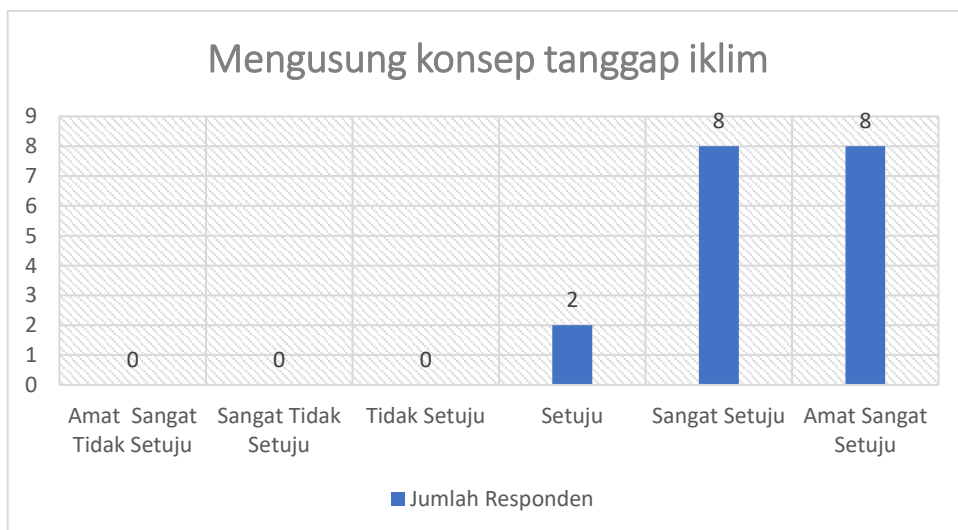
Gambar 4. 73 konsep tanggap iklim unit bangunan Medina Residence 1

Pada Gambar 4.73 unit bangunan Medina Residence 1 terlihat menggunakan konsep atap miring tropis basah dimana curah hujan cukup tinggi. Pada desain bangunan menggunakan talang cor untuk jalur jatuhnya air, hal ini dimaksudkan agar tidak mudah terjadi kebocoran pada rumah. Selain itu pada setiap bukaan dilengkapi dengan *shading device* sebagai respon terhadap iklim tropis basah di Indonesia.



Gambar 4. 74 konsep tanggap iklim unit bangunan Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.74 Medina residence 2 dan 3 juga terdapat menerapkan konsep tanggap iklim pada unit bangunan yang dikembangkan. Hal ini ditunjukkan dengan adanya *shading device* serta pelingkup atap tropis.



Gambar 4. 75 Diagram Batang Respon Investor terhadap mengusung konsep tanggap iklim

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel mengungkap konsep tanggap iklim pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,556 sehingga tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.75 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan konsep tanggap iklim yang diterapkan pada perumahan Medina Residence 1.

Menurut Investor perumahan Medina Residence 1 dapat menjadi contoh yang menarik, bahwa dalam mendesain atap bangunan dalam kavling terbatas tidak harus menyatu antara satu rumah dengan rumah lainnya. Tapi dengan keberadaan celah pemisah antar atap ini terdapat keuntungan bagi konsumen terkait pencahayaan dan penghawaan alami.

Bila dibandingkan desain Medina Residence 1, 2 dan 3, desain Medina Residence 1 jauh lebih tanggap iklim, namun kelemahannya di pemilihan dan penempatan jendelanya. Untuk itu dibutuhkan eksplorasi tipe jendela, sehingga tidak harus selalu menggunakan bentuk jendela konvensional.

Rekomendasi untuk unit pada Medina Residence 3 lebih baik mengadopsi gubahan massa Medina Residence 1 untuk bentuk atapnya. Selain itu *shading device* yang terdapat pada Medina Residence 2 dapat diterapkan karena lebih fungsional. Pemilihan jendela juga hendaknya disediakan oleh pengembang, hal ini bertujuan supaya lebih bervariasi dalam tampilan bangunan dan konsumen dapat lebih kreatif dalam memilih tampilan bangunan. Sesuai dengan karakteristik rumah islami yang menyebutkan salah satu ciri perumahan islami adalah tanggap terhadap iklim, untuk konteks iklim tropis lembab dengan 2 musim, maka desain bangunan harus memiliki gubahan masa yang memanjang dari timur ke barat, hal ini diakomodir dalam perumahan Medina Residence 1 dengan cukup baik, namun karena keterbatasan lahan adapula desain bangunan yang memanjang dari utara ke selatan. Selain itu salah satu ciri rumah tanggap iklim tropis lembab juga dengan menggunakan atap miring dengan tritisan yang memadai, serta pola sirkulasi udara dan pencahayaan yang

memadai. Pada desain Medina Residence masih dapat dikembangkan lagi khususnya untuk tata olah *shading device* dan sistem ventilasi silang yang perlu ditingkatkan.

11. Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar (lantai bangunan 2 lantai, jarak ubin ke langit-langit maksimal 5 meter)



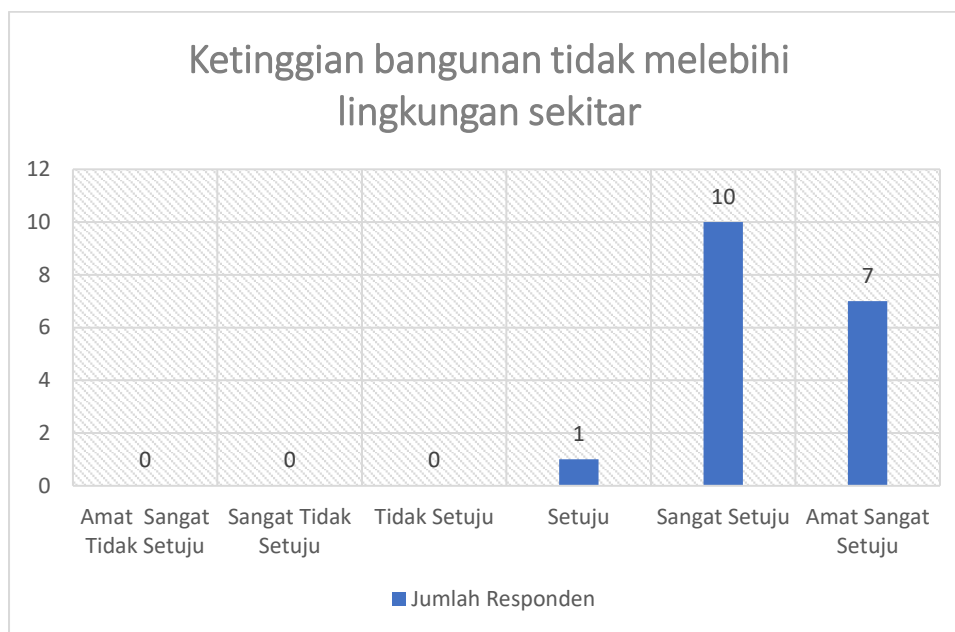
Gambar 4. 76 Ketinggian Plafond dan Bangunan Medina Residence 1

Pada Gambar 4.76 unit bangunan Medina Residence 1 memiliki tinggi plafond setinggi $\pm 3,5$ m sehingga ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar terutama masjid yang berada pada kawasan perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 77 Ketinggian Plafond dan Bangunan Medina Residence 2 dan 3

Sebagai pembandingan, pada Gambar 4.77 Medina residence 2 juga memiliki ketinggian langit – langit / plafond antara 3 – 3,5 m, dengan demikian ketinggian bangunan juga tidak melebihi bangunan di sekitarnya khususnya masjid yang berada pada perumahan.



Gambar 4. 78 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Ketinggian Bangunan Tidak Melebihi Lingkungan Sekitar

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,389 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.78 mayoritas investor cenderung memilih sangat setuju bahwa tidak ada bangunan yang melebihi lingkungan sekitar perumahan Medina Residence 1.

Menurut Investor ketinggian bangunan pada ketiga perumahan masih dalam taraf wajar karena tidak melebihi ketinggian masjid yang merupakan hirarki tertinggi pada perumahan. Dengan desain ketinggian dari lantai ke plafond tidak melebihi 5 meter maka masih dianggap tidak melebihi ketinggian bangunan sekitar. Hal ini memenuhi prinsip-prinsip perumahan islami yang telah dikemukakan Amalia (2017) yang menyebutkan batas maksimum ketinggian lantai ke plafond setinggi 5m. Pada konteks Medina Residence 1 jarak plafon ke lantai adalah 3,5m sehingga sudah menerapkan prinsip tersebut. Hal ini juga ditunjang dengan ketinggian pada Masjid kawasan yang memiliki tinggi $\pm 12m$ sehingga ketinggian bangunan rumah tidak melebihi ketinggian Masjid.

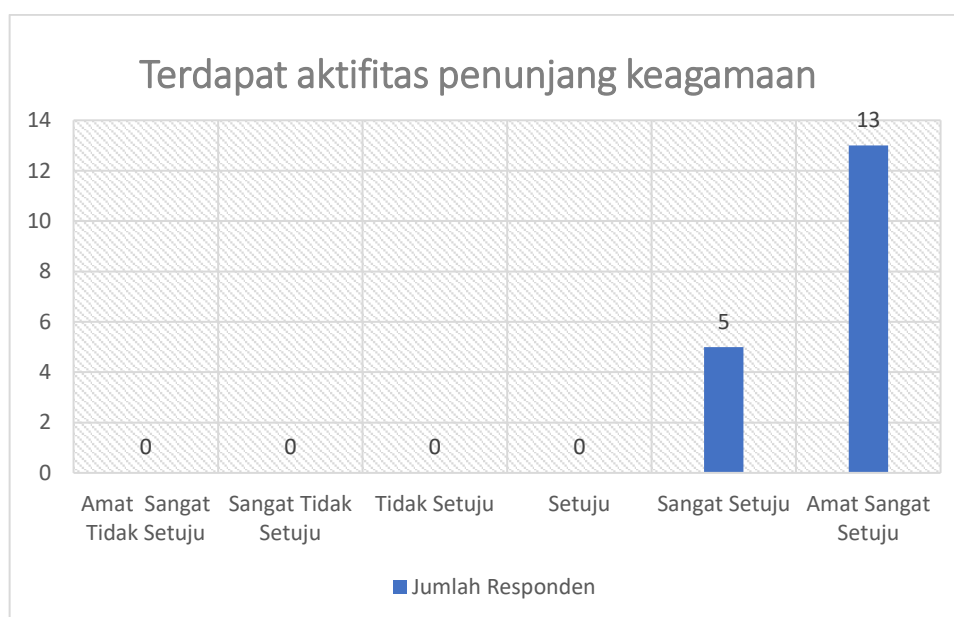
4.2 Evaluasi Aspek Non-Fisik

Dalam penerapan konsep hunian Islami yang ideal aspek non fisik juga sangat penting demi mewujudkan sebuah atmosfer hunian Islami secara menyeluruh, baik secara jasmani, rohani, sosial, budaya, dan ekonomi. Untuk itu diperlukan evaluasi aspek non – fisik pada perumahan syari’ah Medina Residence 1 untuk melihat seberapa jauh perumahan tersebut menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada aspek non – fisik.

4.2.1 Analisis Variabel Manajemen Pengelolaan Lingkungan

Pada Variabel manajemen pengelolaan lingkungan dapat dilihat bagaimana kondisi perumahan Medina Residence 1 dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Evaluasi variabel manajemen pengelolaan lingkungan berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan beberapa sub variabel berikut:

1. Terdapat aktifitas penunjang keagamaan



Gambar 4. 79 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Aktifitas Penunjang Keagamaan

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Terdapat aktifitas penunjang keagamaan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,722 sehingga hasil

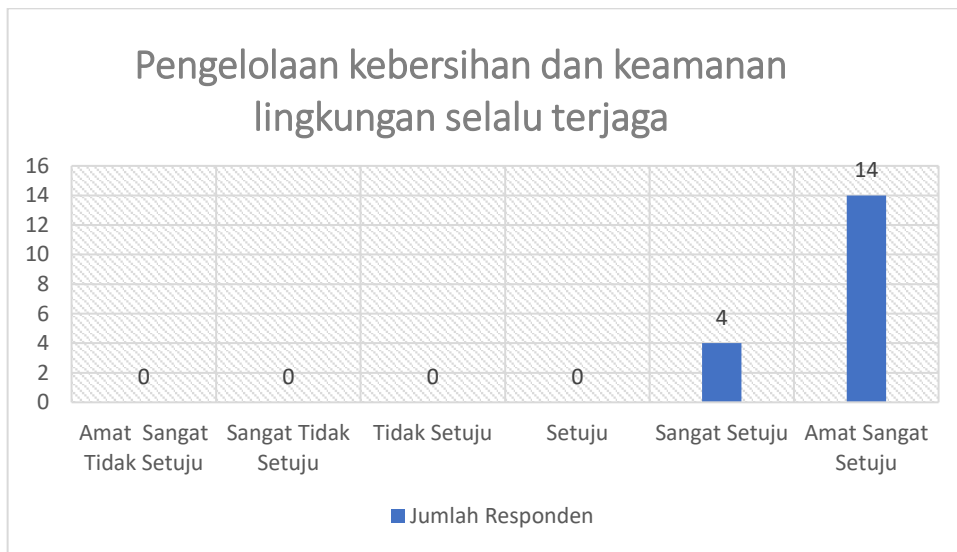
tersebut sudah cukup representatif menurut investor. Pada Gambar 4.79 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan keberadaan aktivitas penunjang keagamaan yang diselenggarakan pada masjid perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 80 fasilitas untuk Aktifitas Penunjang Keagamaan Medina Residence 1

Menurut investor keberadaan masjid yaitu Gambar 4.80 dan rumah tahfidz tentunya akan menunjang kegiatan aktifitas keagamaan. Jika dilihat dari besaran, volume, dan perbandingan antara jumlah hunian dan tempat peribadatan tentunya sangat mendukung keberadaan aktifitas penunjang keagamaan. Keberadaan rumah tahfidz juga selalu diinformasikan kepada investor sehingga terdapat laporan kegiatan aktifitas keagamaan pada perumahan Medina Residence 1

2. Pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga



Gambar 4. 81 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Pengelolaan Kebersihan Dan Keamanan Lingkungan

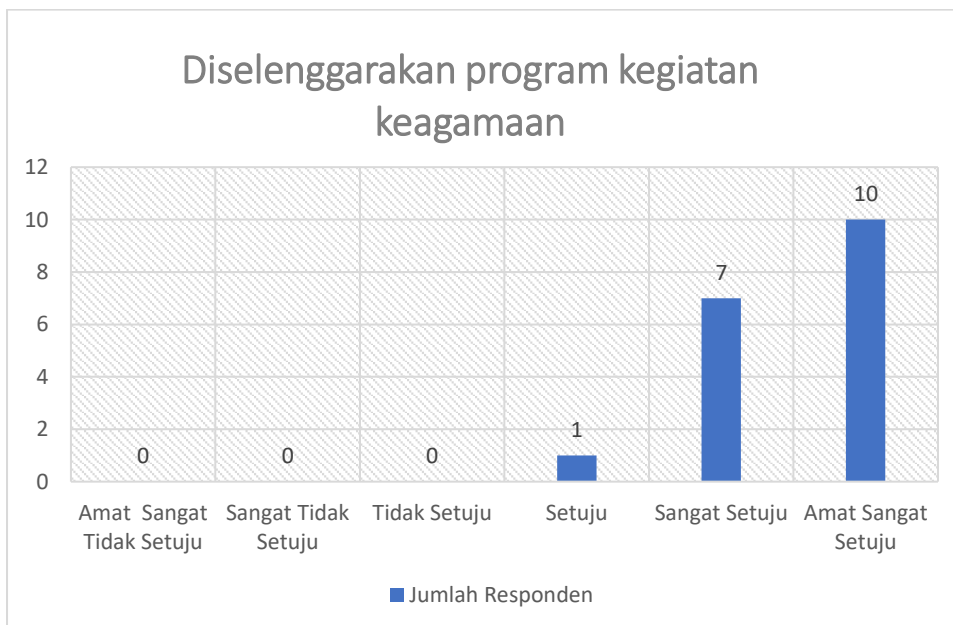
Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,778 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.81 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan pengelolaan kebersihan dan keamanan yang ada pada perumahan Medina Residence 1.



Gambar 4. 82 Kondisi Eksisting Kawasan Perumahan Medina Residence 1

Menurut investor sudah dipertimbangkan tentang aspek perawatan dan pemeliharaan kawasan perumahan sehingga lingkungan perumahan terjaga kebersihan dan keamanannya, dilihat pada Gambar 4.82. Selain itu dengan kerja bakti rutin juga membuat lingkungan terjaga kebersihannya. Selain itu pengembang juga sudah mempertimbangkan pemilihan pemilihan rumput dan vegetasi yang mudah dirawat sehingga tidak membutuhkan perhatian yang terlalu tinggi. Keberadaan tempat sampah pada lingkungan juga mendukung karena dapat mempersuasi siapa saja yang berada di lingkungan perumahan untuk membuang sampah pada tempatnya.

3. Diselenggarakan kegiatan keagamaan



Gambar 4. 83 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Diselenggarakannya Kegiatan Keagamaan

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel diselenggarakan kegiatan keagamaan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,611 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.83 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan diselenggarakannya kegiatan keagamaan pada masjid perumahan Medina Residence 1.



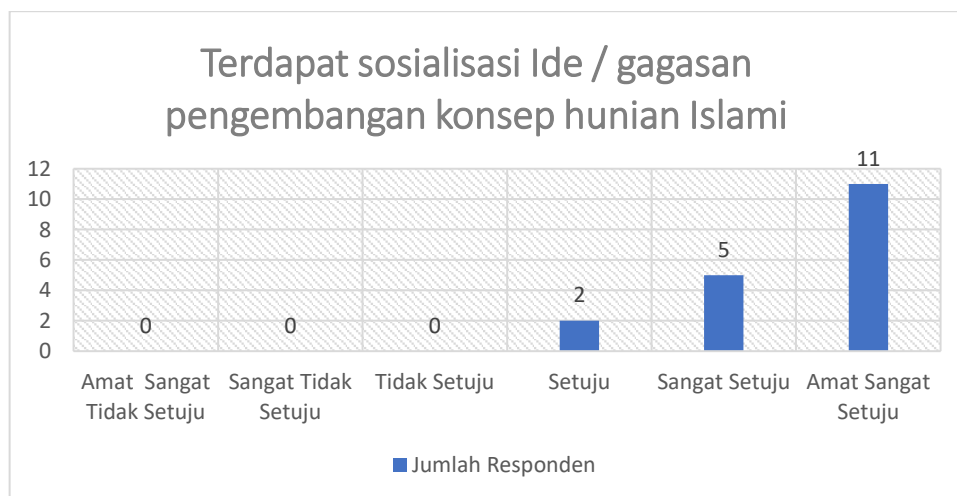
Gambar 4. 84 Spanduk Kegiatan Masjid Al-Hijrah Medina Residence 1

Menurut Investor penyelenggaraan program kegiatan keagamaan sudah cukup baik karena pada Gambar 4.84 pengembang selalu menginformasikan terkait dengan adanya kegiatan-kegiatan keagamaan di perumahan Medina Residence 1.

4.2.2 Analisis Variabel Tahap Pengembangan Perumahan

Pada Variabel Tahap Pengembangan Perumahan dapat dilihat bagaimana kondisi perumahan Medina Residence 1 dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada setiap tahap pengembangan perumahan. Evaluasi variabel tahap pengembangan perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan beberapa sub variabel berikut :

1. Tahap Ide awal mengaggas konsep hunian Islami yang ideal.

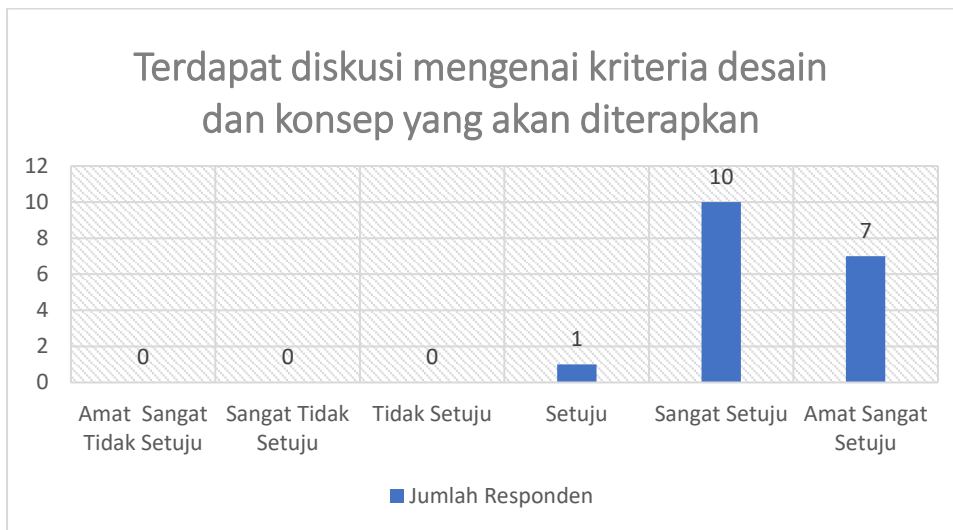


Gambar 4. 85 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Ide Awal Mengaggas Konsep hunian Islami yang ideal.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap Ide awal menggagas konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,500 sehingga tersebut sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.85 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju dengan adanya sosialisasi ide gagasan konsep perumahan Medina Residence 1 antara developer dan investor.

Menurut investor sudah terdapat sosialisasi ide konsep hunian Islami yang ideal dari pengembang kepada investor. Proses sosialisasinya dengan melalui Whatsapp grup, dengan memaparkan gambaran desain awal terkait siteplan perumahan, rencana pengembangan, dan desain denah masing-masing tipe unit bangunan di Medina Residence 1.

2. Tahap Penajaman ide terdapat diskusi mengenai kriteria desain dan konsep yang akan dikembangkan kepada investor.



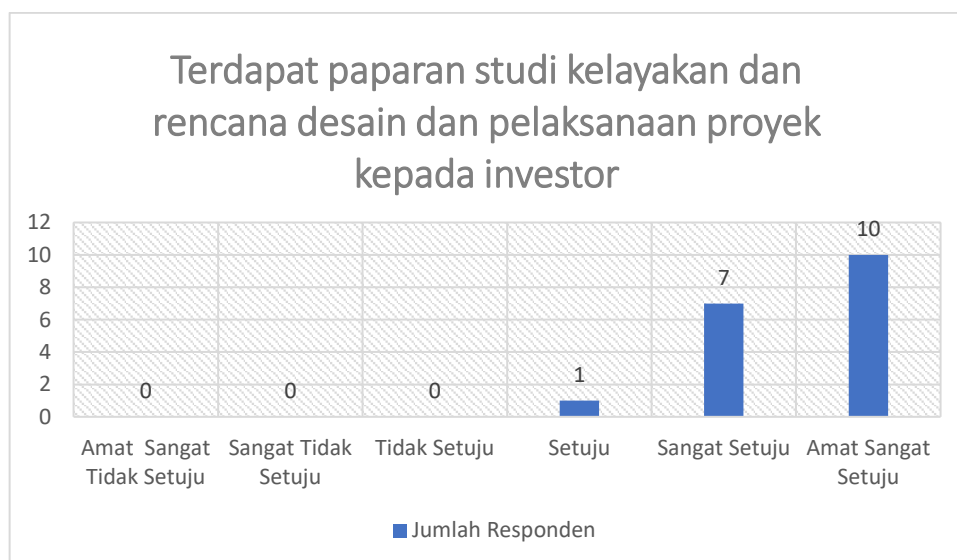
Gambar 4. 86 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Penajaman Ide Terdapat Diskusi Mengenai Kriteria Desain Dan Konsep Yang Akan Dikembangkan Kepada Investor

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel tahap Penajaman ide terdapat diskusi mengenai kriteria desain dan konsep yang akan dikembangkan.pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,333 sehingga hasil tersebut sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.86 mayoritas investor cenderung

memilih sangat setuju bahwa ada diskusi mengenai kriteria desain konsep yang akan diterapkan pada perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor sudah terdapat diskusi pada tahap pembangunan antara pengembang dan investor, setiap tahap pembangunan, pengembang selalu menginformasikan kepada investor. Serta terdapat diskusi mengenai kriteria desain yang hendaknya digunakan dalam merancang perumahan pada Medina Residence. Dengan adanya diskusi maka desain yang dihasilkan menjadi lebih spesifik dan memperhatikan prinsip – prinsip perumahan dalam ajaran Islam.

3. Tahap penyusunan kelayakan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal pada perencanaan, perancangan , dan pelaksanaannya.



Gambar 4. 87 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Penyusunan Kelayakan Menggunakan Konsep hunian Islami yang ideal Pada Perencanaan, Perancangan , dan Pelaksanaannya

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap penyusunan kelayakan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal pada perencanaan, perancangan , dan pelaksanaannya pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,500 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.87 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa ada

paparan studi kelayakan dan rencana desain dan pelaksanaan proyek pada investor perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor sudah terdapat pemaparan studi kelayakan proyek dalam bentuk forum melalui whatsapp grup. Mengingat sebagian investor tidak berada di Kota Malang. Akan tetapi untuk investor dengan lokasi yang cukup terjangkau, terkadang melakukan kunjungan lapangan sekaligus berdiskusi langsung dengan pengembang.

4. Tahap negosiasi memaparkan konsep hunian Islami yang ideal dan sistem investasi bagi hasil mudharabah pada investor.

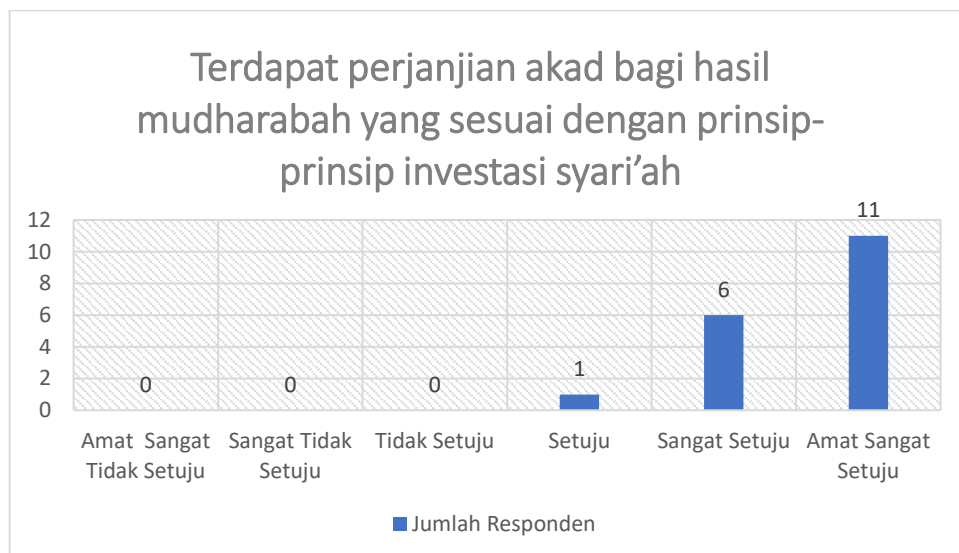


Gambar 4. 88 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Negosiasi Memaparkan Konsep hunian Islami yang ideal Dan Sistem Investasi Bagi Hasil Mudharabah Pada Investor

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap negosiasi memaparkan konsep hunian Islami yang ideal dan sistem investasi bagi hasil mudharabah pada investor perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,444 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.88 mayoritas investor cenderung memilih sangat setuju dan amat sangat setuju bahwa ada sosialisasi skema pembiayaan proyek beserta sistem bagi hasil mudharabah kepada investor perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor terdapat paparan skema pembiayaan proyek dan sistem bagi hasil dari pengembang kepada investor. Untuk pemaparannya dilakukan dengan mendatangi rumah masing-masing investor bila memungkinkan untuk menjelaskan secara langsung. Kemudian dijelaskan secara terperinci terkait bagi hasil keuntungan proyek. Akan tetapi pada Medina Residence 1 dikarenakan masih pada tahap awal pengembangan, maka terdapat beberapa hal yang disampaikan bertahap, tidak secara langsung keseluruhan.

5. Tahap pembuatan perjanjian dengan investor menggunakan akad sesuai dengan kaidah mudharabah.

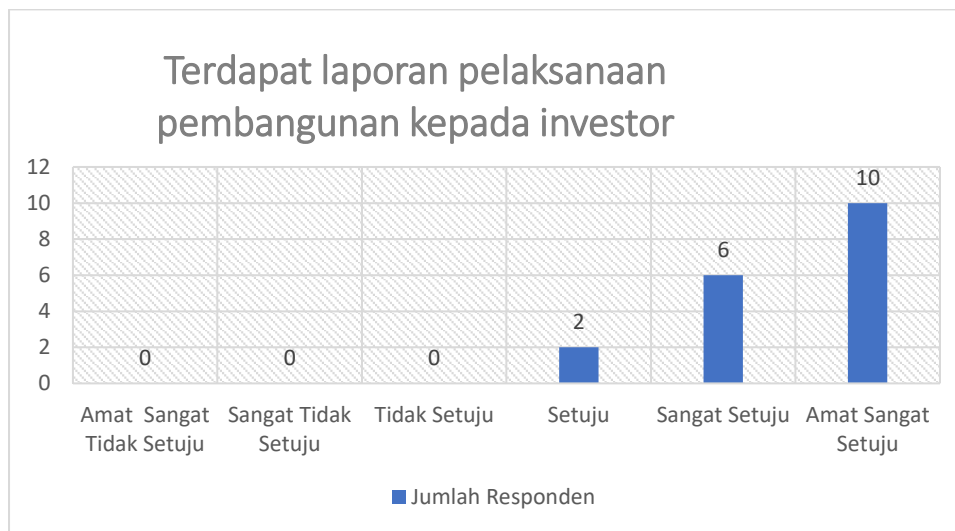


Gambar 4. 89 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Pembuatan Perjanjian Dengan Investor Menggunakan Akad Sesuai Dengan Kaidah Mudharabah.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap pembuatan perjanjian dengan investor menggunakan akad sesuai dengan kaidah mudharabah pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,556 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.89 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa ada perjanjian akad bagi hasil mudharabah yang sesuai dengan prinsip-prinsip investasi syari'ah kepada investor perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor, banyak dari investor yang tidak begitu paham terkait dengan prinsip investasi syari'ah, tetapi pengembang sudah memberikan penjelasan pada tahap pemaparan dan menjelaskan kesepakatan akad bagi hasil secara jelas dan sesuai dengan syari'ah.

6. Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen.



Gambar 4. 90 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Pelaksanaan Menerapkan Konsep hunian Islami yang ideal Pada Fisik Bangunan, Kawasan, Pemasaran, Dan Manajemen.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,444 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.90 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa ada laporan pelaksanaan pembangunan kepada investor perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor selama ini sudah terdapat laporan penjualan yang disampaikan kepada investor. Dikarenakan pada minggu ke-2 hingga minggu ke-3 sudah terjual keseluruhan, maka laporan penjualan juga sudah

berakhir. Untuk laporan pelaksanaan pembangunan prosentase yang sudah terbangun dan belum masih belum ada.

7. Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati.



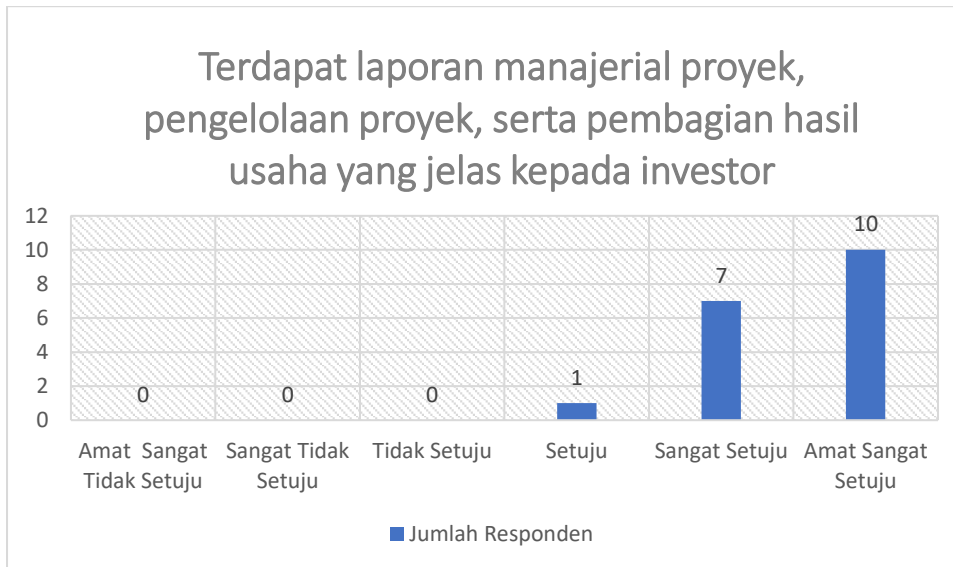
Gambar 4. 91 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Peresmian Dan Pembukaan Dan Serah Terima Perumahan Dilakukan Sesuai Dengan Akad Yang Telah Disepakati.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,667 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.91 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa ada laporan perkembangan proyek dan penjualan proyek kepada investor perumahan Medina Residence 1.

Menurut investor sudah ada laporan pengembangan proyek, baik ketika pembukaan lahan baru, maupun ketika kegiatan serah terima unit kepada konsumen hendaknya perwakilan investor diikutsertakan sehingga investor mengetahui proses pengembangan dengan lebih mendalam. Ketika pembukaan proyek baru pengembang selalu menginformasikan kepada investor untuk turut serta dalam menanamkan modal pada proyek – proyek

terbaru. Kegiatan pembukaan perumahan juga dilakukan dengan melibatkan perwakilan investor atau investor yang dapat menjangkau lokasi untuk berkunjung ke lapangan.

8. Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal.



Gambar 4. 92 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Tahap Manajemen Dan Pengelolaan Perumahan Mengakomodasi Kebutuhan Sesuai Konsep hunian Islami yang ideal.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,500 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.92 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa ada laporan manajerial proyek, pengelolaan proyek, serta pembagian hasil usaha yang jelas kepada investor perumahan Medina Residence 1.

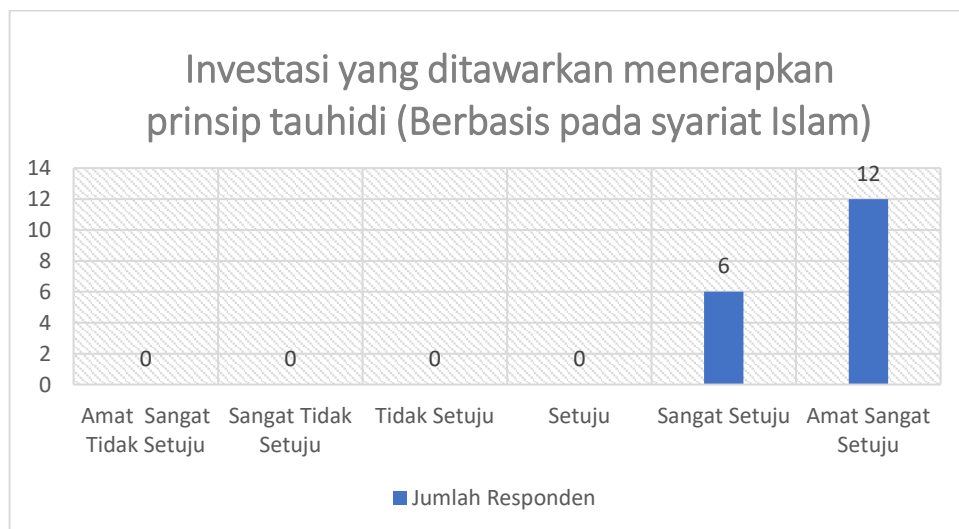
Menurut investor belum ada laporan manajerial proyek dan pengelolaan proyek secara terperinci. Akan tetapi untuk pembagian hasil usaha selalu diinformasikan mengenai jadwal pengembalian modal dan jadwal bagi hasil. Laporan pada setiap progress proyek hendaknya diinformasikan kepada investor secara terbuka sehingga investor

mengetahui seperti apa proses pengembangan perumahan yang didanai secara lebih detail, sehingga apabila terjadi sesuatu dapat memberikan masukan kepada pengembang untuk meningkatkan kualitas baik penjualan, pelaksanaan, maupun manajerial dan portofolio proyek.

4.2.3 Analisis Variabel Prinsip – Prinsip Investasi Syari’ah

Pada variabel prinsip – prinsip investasi syari’ah dapat dilihat bagaimana kondisi perumahan Medina Residence 1 dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada setiap tahap pengembangan perumahan. Evaluasi variabel tahap pengembangan perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan beberapa sub variabel berikut :

1. Investasi yang ditawarkan menerapkan prinsip tauhidi (Berbasis pada syari’ah Islam)



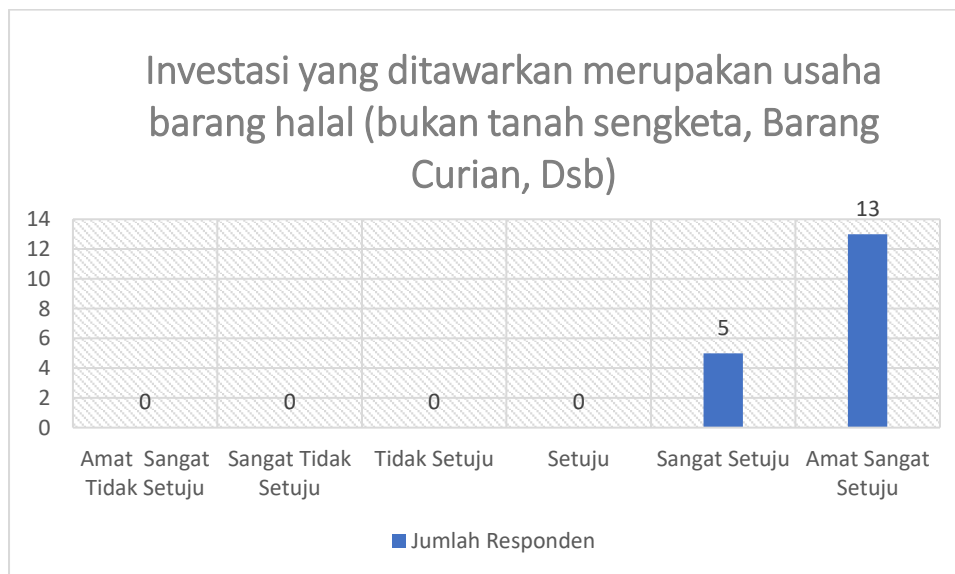
Gambar 4. 93 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Penerapan Investasi Dengan Prinsip Tauhidi (Berbasis Pada Syari’ah Islam)

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang ditawarkan menerapkan prinsip tauhidi (Berbasis pada syari’ah Islam) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,667 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.93 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi yang ditawarkan pada

perumahan Medina Residence 1 menerapkan prinsip tauhidi (Berbasis pada syari'ah Islam).

Menurut investor sejak awal sudah dijelaskan tentang konsep ekonomi Islam. Niat utama yang menarik minat investor adalah untuk membantu masyarakat untuk memiliki rumah. Dalam artian untuk meringankan biaya pembelian rumah sehingga memudahkan secara ekonomi dan terhindar dari transaksi ribawi, dimana banyak kerugian dari transaksi ribawi yang terdapat denda, penyitaan, dan tentunya dilarang oleh syari'ah Islam.

2. Investasi yang ditawarkan merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb)

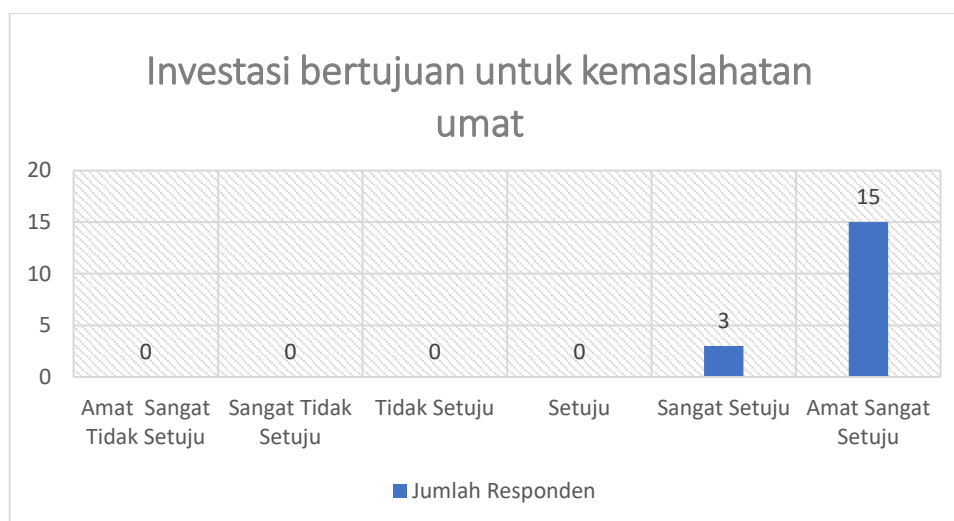


Gambar 4. 94 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Merupakan Usaha Barang Halal (Bukan Tanah Sengketa, Barang Curian, Dsb)

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang ditawarkan merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,722 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.94 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi yang ditawarkan pada perumahan Medina Residence 1 merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb)

Menurut investor dimulai dari cara mendapatkan tanah, proses pengajuan balik nama, serta pengumpulan modal yang dilakukan oleh pengembang sudah jelas bahwa tidak ada kasus sengketa tanah dan hal tidak baik lainnya. Sehingga dapat dikategorikan investasi yang ditawarkan adalah jual beli barang halal.

3. Investasi bertujuan untuk kemaslahatan umat



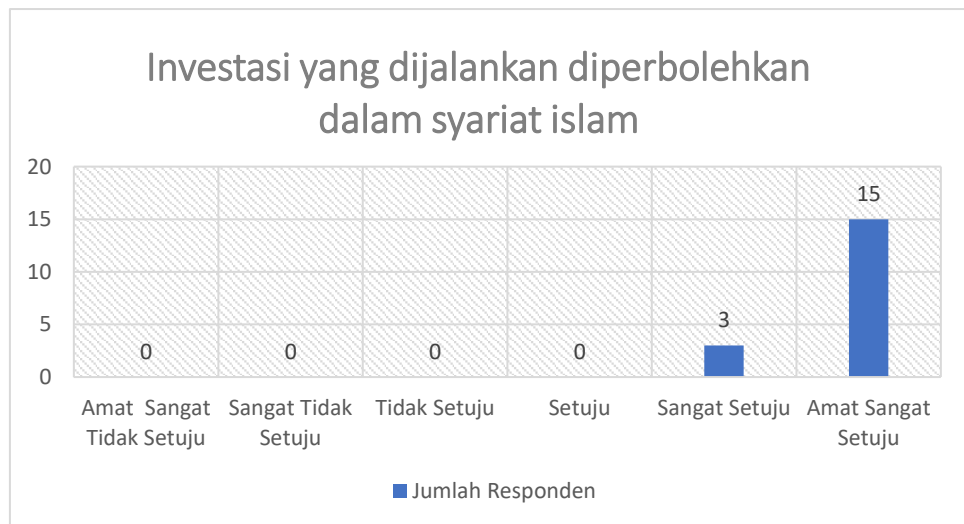
Gambar 4. 95 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Bertujuan Untuk Kemaslahatan Umat

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi bertujuan untuk kemaslahatan umat pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,833 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.95 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 bertujuan untuk kemaslahatan umat.

Menurut investor, investasi yang ditawarkan oleh Medina Residence 1 ini mengutamakan kemaslahatan ummat. Hal tersebut dapat dilihat dari tujuan investasi syari'ah pengembangan perumahan yang memiliki niat untuk memudahkan masyarakat dengan meringankan biaya pembelian rumah menggunakan akad jual beli tunda dengan cara mencicil selama terminasi tertentu dan membatu secara ekonomi. Hal ini dikarenakan dalam

jual beli kredit syari'ah tidak mengandung unsur – unsur ribawi yang sangat memberatkan konsumen karena mencampur adukkan akad jual beli dan sewa menyewa. Dalam pelaksanaan kredit konvensional rumah yang diperjual belikan merupakan jaminan peminjaman dana pembelian rumah, apabila debitur tidak dapat mengangsur atau terjadi kredit macet maka jaminan tersebut akan disita yang tentunya merugikan pihak debitur secara langsung. Pelaksanaan kredit syari'ah menjadi solusi untuk menghindari hal tersebut

4. Investasi yang dijalankan diperbolehkan dalam syari'ah Islam



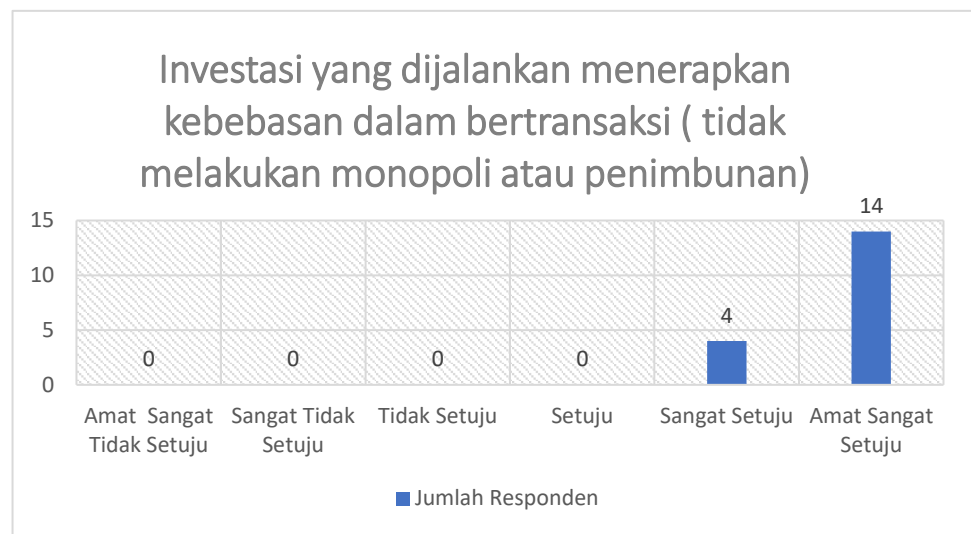
Gambar 4. 96 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Diperbolehkan Dalam Syari'ah Islam

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan diperbolehkan dalam syari'ah Islam pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,833 sehingga tersebut hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.96 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 diperbolehkan dalam syari'ah Islam.

Menurut investor, investasi yang ditawarkan merupakan investasi yang diperbolehkan dalam Islam. Hal tersebut dapat diketahui dari serangkaian proses pelaksanaan proyek dari awal hingga akhir tidak ada hal yang haram.

Dalam syari'ah Islam investasi selama tidak melanggar prinsip – prinsip dalam agama maka diperbolehkan. Investasi *mudharabah* pada perumahan Medina Residence merupakan investasi usaha pengembangan perumahan dengan akad bagi hasil antara pengembang dan investor, dimana skema yang dijalankan sesuai dengan dasar syari'ah dan secara teknis sesuai dengan apa yang telah difatwakan oleh MUI.

5. Investasi yang dijalankan menerapkan kebebasan dalam bertransaksi (tidak melakukan monopoli atau penimbunan)



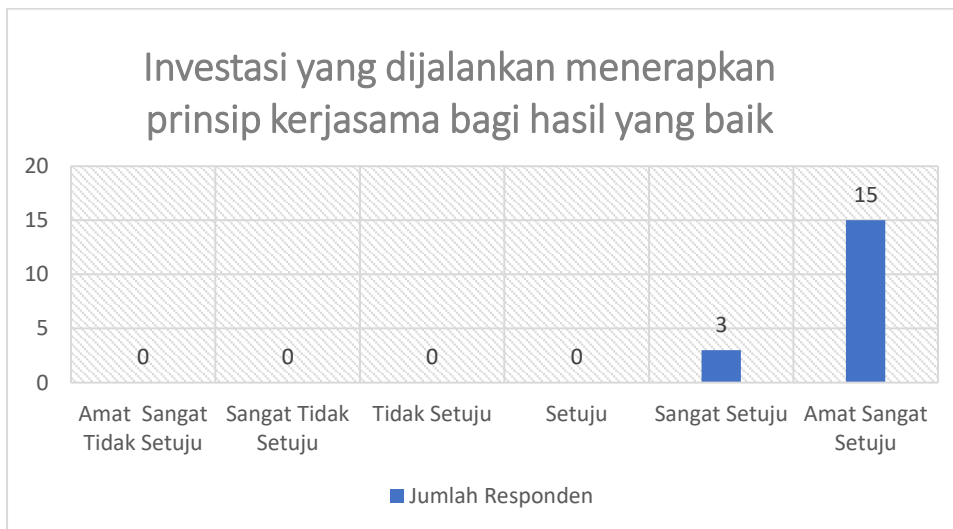
Gambar 4. 97 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Penerapan Kebebasan Dalam Bertransaksi (Tidak Melakukan Monopoli Atau Penimbunan)

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan menerapkan kebebasan dalam bertransaksi (tidak melakukan monopoli atau penimbunan) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,778 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.97 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 menerapkan kebebasan dalam bertransaksi (tidak melakukan monopoli atau penimbunan).

Menurut investor dalam investasi yang dijalankan tidak terdapat ikhtikak untuk memonopoli pasar, dimana dalam pengembangan perumahan selalu terbuka kepada investor mengenai nilai lahan, pangsa

pasar, serta harga jual beli perumahan yang relatif sesuai dengan harga pasar dengan perumahan pada umumnya. Pengerjaan lahan juga dilakukan dengan cepat ketika lahan baru didapat langsung dikerjakan sehingga tidak terdapat penimbunan lahan sehingga menaikkan harga jual perumahan kedepannya.

6. Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik rinsip Kerjasama (Coorporation)



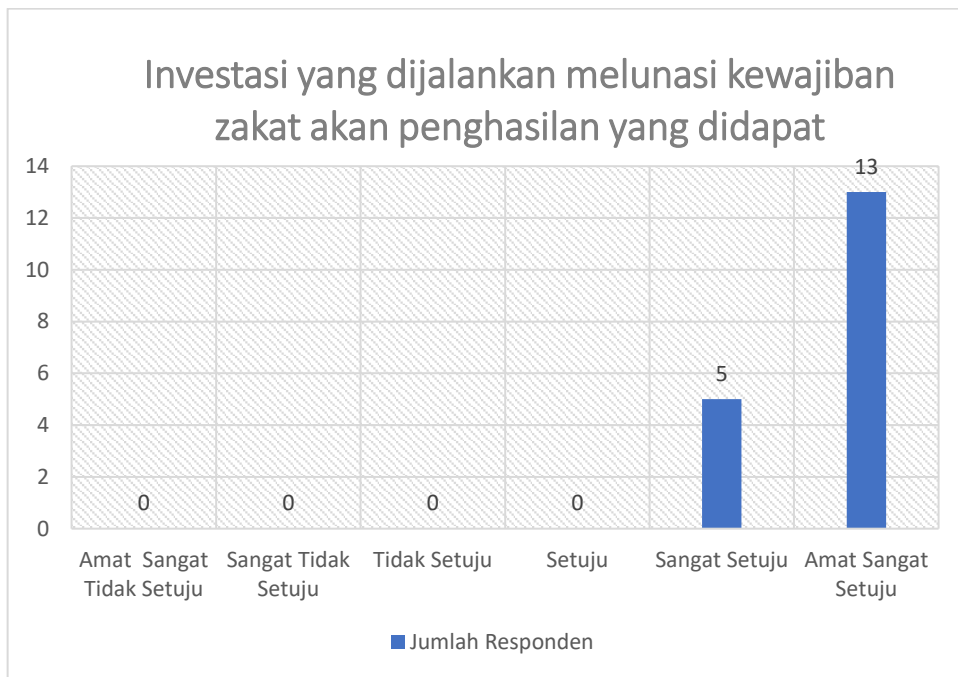
Gambar 4. 98 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Penerapan Prinsip Kerjasama Bagi Hasil Yang Baik

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik rinsip Kerjasama (Coorporation) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,883 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.98 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik

Menurut inverstor, kerjasama yang dilakukan antara pengembang dan investor berdasarkan dengan aspek kepercayaan yang baik. Akan tetapi dikarenakan perumahan Medina Residence 1 ada pada masa awal pengembangan, maka terkait bagi hasil terkadang masih tidak sesuai jadwal

yang ditetapkan namun masih dapat ditoleransi. Sebagai masukan bagi pengembang hendaknya melakukan pelaporan lebih intensif mengenai kondisi perkembangan proyek sehingga apabila terjadi sesuatu investor dapat memahami kondisi tersebut.

7. Investasi yang dijalankan melunasi kewajiban zakat akan penghasilan yang didapat



Gambar 4. 99 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Melunasi Kewajiban Zakat Akan Penghasilan Yang Didapat

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan melunasi kewajiban zakat akan penghasilan yang didapat pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,722 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.99 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 melunasi kewajiban zakat akan penghasilan yang didapat.

Menurut investor, mereka kurang begitu ingat apakah bagi hasilnya ini sudah termasuk pembagian zakat atau belum, sehingga investor tetap membayar lagi zakat pendapatan. Sebagai masukan bagi pengembang

hendaknya memberikan dokumen bukti pemotongan zakat apabila memang bagi hasil tersebut sudah dipotong zakat penghasilan.

- Investasi yang dijalankan dilakukan bagi hasil dan pelaporan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan

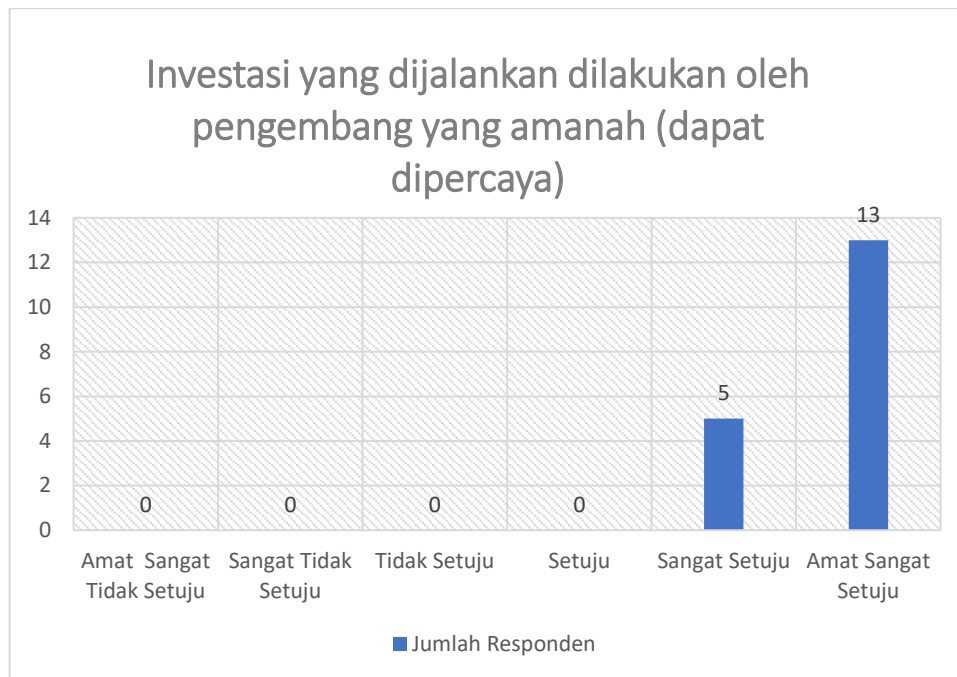


Gambar 4. 100 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Dilakukan Bagi Hasil Dan Pelaporan Yang Menjunjung Tinggi Prinsip Keadilan

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan dilakukan bagi hasil dan pelaporan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,722 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.100 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 dilakukan bagi hasil dan pelaporan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan.

Menurut investor investasi mudharabah yang dilakukan sudah cukup menjunjung tinggi prinsip keadilan, namun kurang adanya laporan secara intensif mengenai bagi hasil dari investasi yang dilakukan. Sebagai masukan bagi pengembang hendaknya memberikan laporan secara berkelanjutan mengenai bagi hasil dari investasi yang dilakukan.

9. Investasi yang dijalankan dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya)



Gambar 4. 101 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Dilakukan Oleh Pengembang Yang Amanah (Dapat Dipercaya)

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,722 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.101 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya).

Menurut investor sampai saat ini pengembang perumahan medina Residence masih amanah dalam kerjasama dan dapat dipercaya. Investasi *mudharabah* yang dilakukan sudah cukup menjunjung tinggi prinsip keamanan, namun kurang adanya laporan secara intensif mengenai bagi hasil dari investasi yang dilakukan dapat mengurangi rasa kepercayaan investor, sehingga hendaknya dilakukan pelaporan secara intensif untuk menjaga rasa kepercayaan investor.

10. Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen.

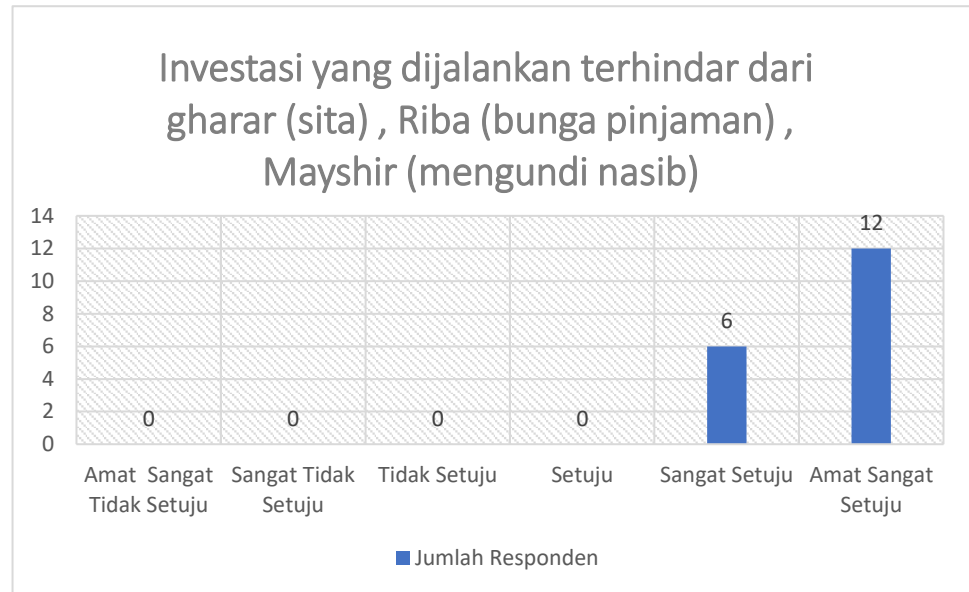


Gambar 4. 102 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Menerapkan Prinsip Akhlakul Karimah Sehingga Tidak Merugikan Investor, Pengembang, Dan Konsumen.

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,833 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.102 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen.

Menurut investor, tidak ada pihak yang dirugikan dalam investasi ini, dikarenakan sudah menerapkan prinsip akhlakul karimah sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah. Baik dari sudut pandang investor, pengembang, dan konsumen sampai saat ini proses pengembangan perumahan masih berjalan dengan baik.

11. Investasi yang dijalankan terhindar dari gharar (sita) , Riba (bunga pinjaman) , Mayshir (mengundi nasib)

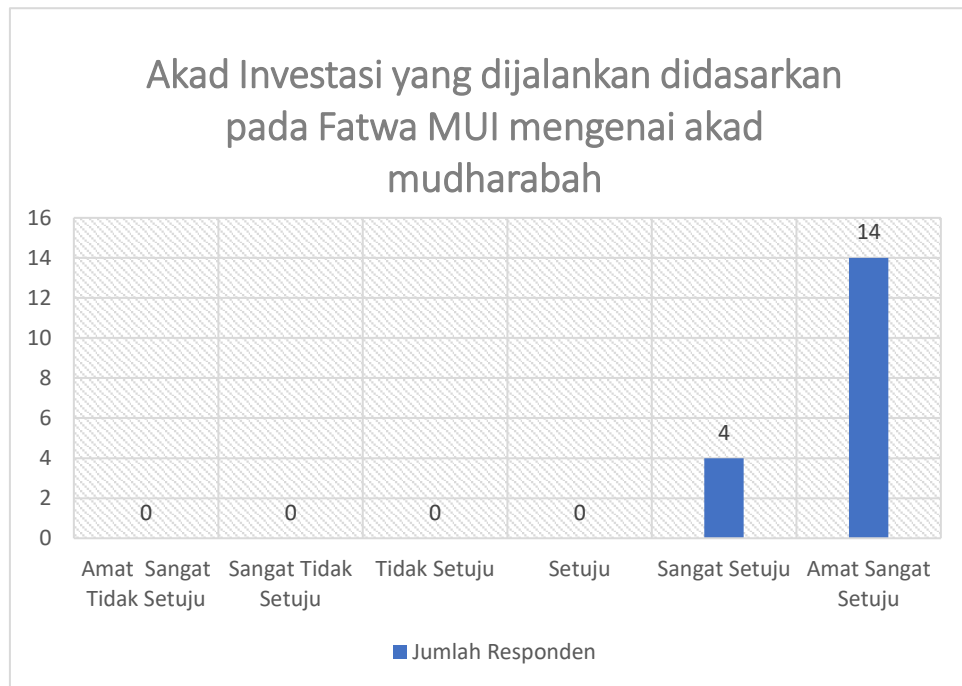


Gambar 4. 103 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Investasi Yang Dijalankan Terhindar Dari Gharar (Sita) , Riba (Bunga Pinjaman) , Mayshir (Mengundi Nasib)

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Investasi yang dijalankan terhindar dari gharar (sita) , Riba (bunga pinjaman) , Mayshir (mengundi nasib) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,667 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.103 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 terhindar dari gharar (sita) , Riba (bunga pinjaman) , Mayshir (mengundi nasib)

Menurut investor, dikarenakan investasi property syari'ah tidak ada riba dan sita maka tidak ada hal yang dilarang dalam syari'ah Islam. Jika ada permasalahan user yang batal membeli, maka opsi penyelesaian masalahnya adalah dengan cara dijual kepada orang lain dan biaya angsuran yang telah dibayarkan akan dikembalikan, serta apabila mendapat keuntungan dari penjualan tersebut maka keuntungannya akan dibagi dengan konsumen, sehingga tidak terjadi kerugian bagi kedua belah pihak.

12. Akad Investasi yang dijalankan didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad mudharabah



Gambar 4. 104 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Akad Investasi Yang Dijalankan Didasarkan Pada Fatwa Mui Mengenai Akad Mudharabah

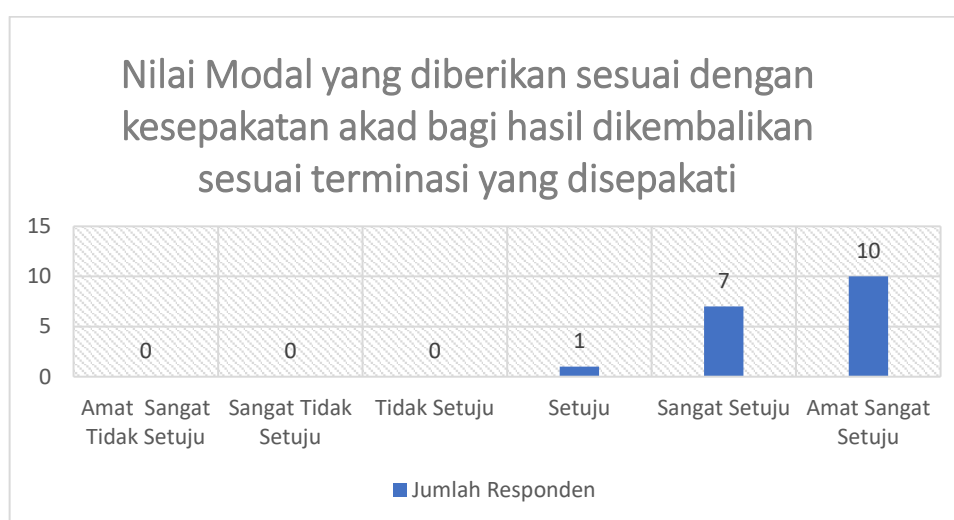
Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Akad Investasi yang dijalankan didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad mudharabah pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,778 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.104 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Investasi pada perumahan Medina Residence 1 didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad mudharabah.

Menurut investor akad investasi yang dijelaskan oleh pengembang sudah sesuai dengan fatwa MUI terkait dengan akad *mudharabah* yang dijalankan. Sehingga tidak melanggar prinsip – prinsip investasi syari’ah yang telah difatwakan halal dan haramnya oleh Majelis Ulama Indonesia.

4.2.4 Analisis Variabel Pengelolaan Modal dan Usaha

Pada variabel pengelolaan modal dan usaha dapat dilihat bagaimana kondisi perumahan Medina Residence 1 dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada setiap tahap pengembangan perumahan. Evaluasi variabel pengelolaan modal dan usaha dalam pengembangan perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan beberapa sub variabel berikut :

1. Nilai Modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil dikembalikan sesuai terminasi yang disepakati.



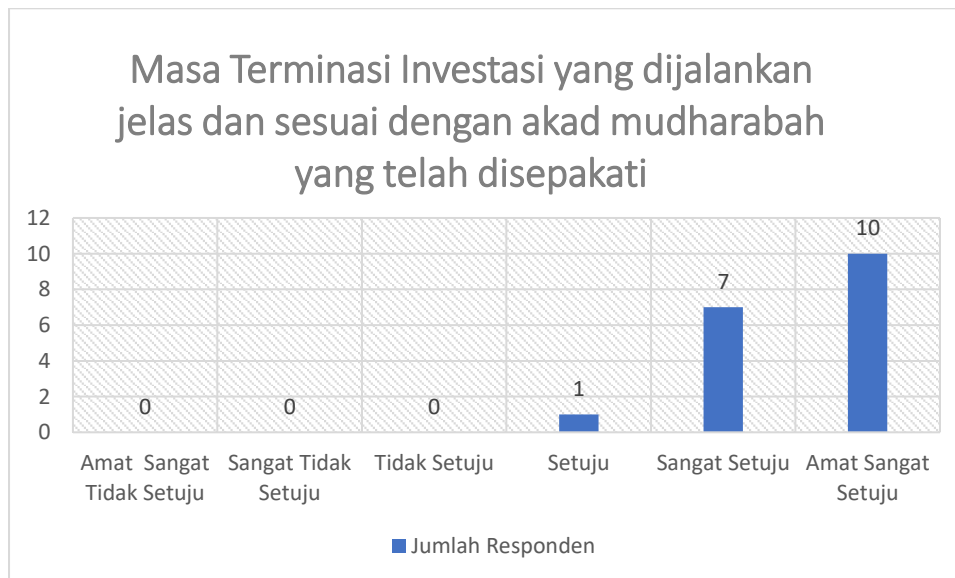
Gambar 4. 105 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Nilai Modal Yang Diberikan Sesuai Dengan Akad Bagi Hasil Dan Pengembalian Sesuai Dengan Terminasi Yang Telah Disepakati

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Modal yang diberikan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,500 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.105 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Nilai Modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil dikembalikan sesuai terminasi yang disepakati.

Menurut Investor nilai modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil serta dikembalikan sesuai terminasi yang disepakati sehingga investor merasa cukup puas dengan layanan dan

pemenuhan kesepakatan yang sesuai dengan akad investasi yang telah diseoakati

2. Masa Terminasi Investasi yang dijalankan jelas dan sesuai dengan akad mudharabah yang telah disepakati



Gambar 4. 106 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Masa Terminasi Investasi Yang Dijalankan Jelas Dan Sesuai Dengan Akad Mudharabah

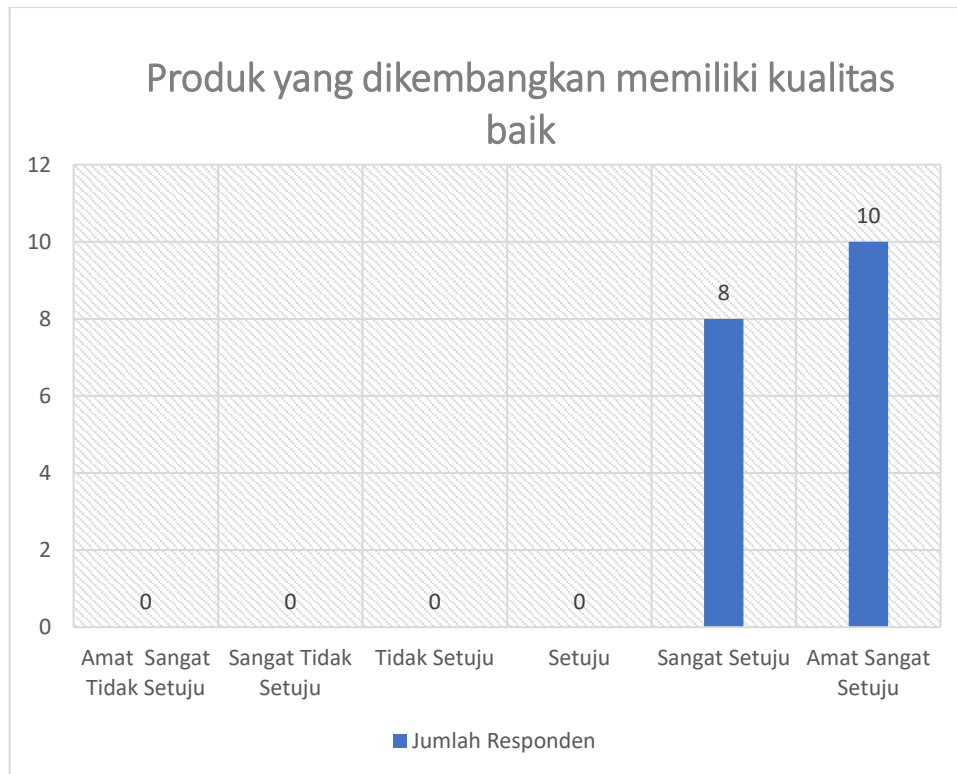
Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Masa Investasi (Pegembalian modal dan hasil usaha) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,500 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.106 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Masa Terminasi Investasi yang dijalankan jelas dan sesuai dengan akad mudharabah yang telah disepakati.

Menurut investor masa terminasi investasi yang dijalankan jelas dan sesuai dengan akad *mudharabah* yang telah disepakati yaitu selama 2,5 Tahun adalah masa pengelolaan usaha setelah masa tersebut maka akan dimulai pengembalian modal usaha (ROE) selama kurun waktu 10 Bulan, kemudian dilanjutkan dengan pemberian bagi hasil dari usaha tersebut.

Masa terminasi bagi hasil dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati sebelumnya yang berlangsung selama proses pengembangan

perumahan tempat investor berinvestasi selesai dikembangkan dengan ditandai dengan serah terima unit yang sudah terbayar lunas.

3. Produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik



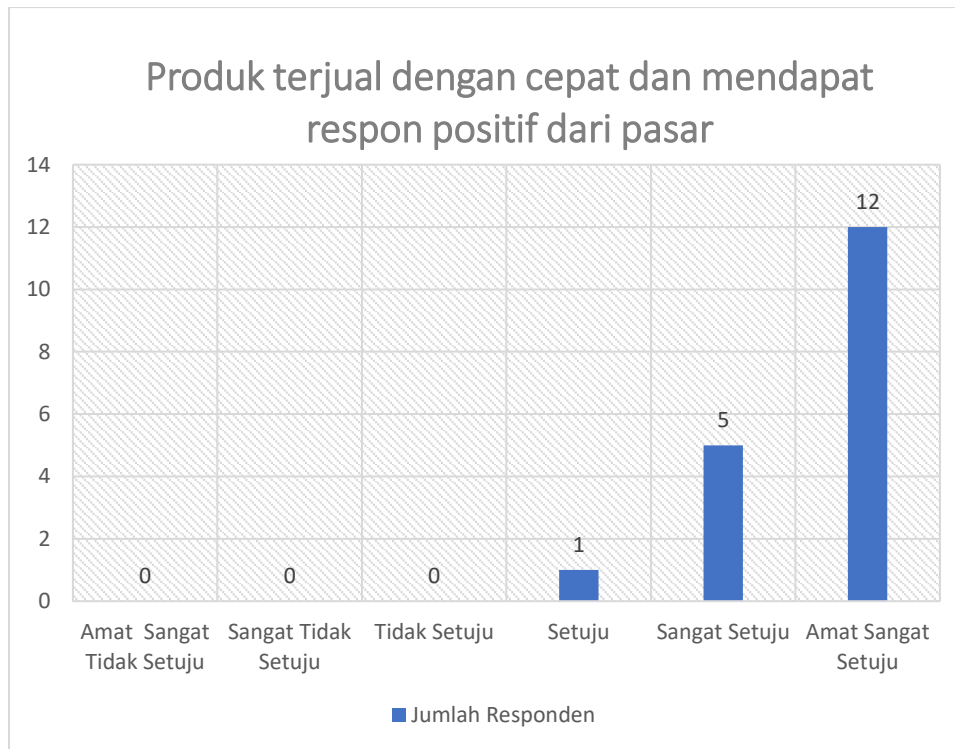
Gambar 4. 107 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Yang Dikembangkan Memiliki Kualitas Baik

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Produk yang dikembangkan / dijual pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,556 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.107 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik.

Menurut investor produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik dengan standar bangunan yang dikerjakan dengan cukup baik serta memiliki kualitas baik dari segi bahan maupun pengerjaan fisiknya. Selain itu penerapan konsep hunian Islami yang ideal juga membuat produk yang

dikembangkan dapat memenuhi selera pasar hunian Islami. Hal ini ditunjukkan dengan tingkat penjualan yang mampu terjual dengan cepat.

4. Produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar



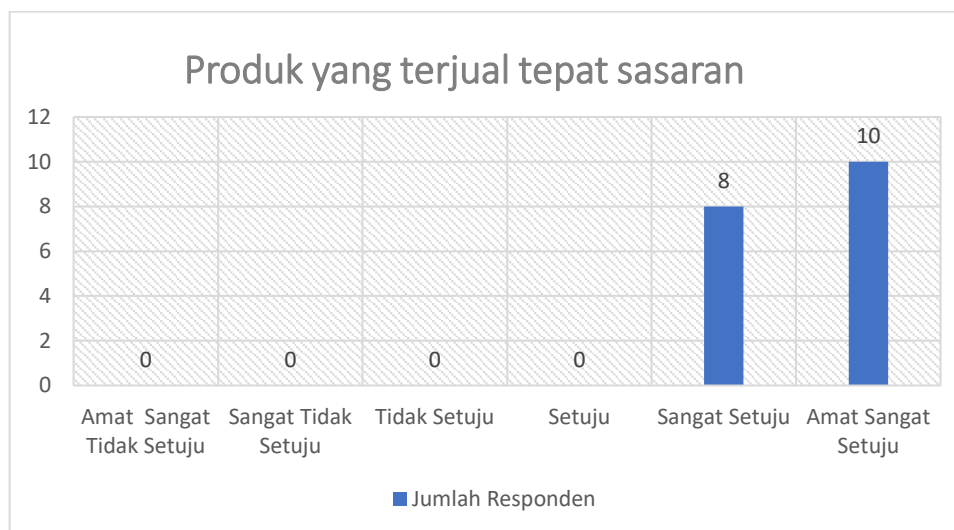
Gambar 4. 108 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Terjual Dengan Cepat Mendapat Respon Positif Dari Pasar

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Kondisi pasar pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,611 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.108 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar.

Menurut investor produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar, hal ini ditunjukkan dengan tingkat penjualan perumahan Madina Residence 1 sudah terjual habis selama kurun waktu 2-3 minggu setelah launching perumahan.

Untuk perumahan Medina Residence 2 dan 3 juga mendapat respon positif dari pasar dikarenakan banyak konsumen yang tertarik dengan konsep hunian Islami yang ideal yang diterapkan pada perumahan Medina residence.

5. Produk yang terjual tepat sasaran



Gambar 4. 109 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Yang Terjual Tepat Sasaran

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Tempat Distribusi pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,556 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.109 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Produk yang terjual tepat sasaran.

Menurut investor sasaran penjualan perumahan masih ada beberapa yang belum tepat sasaran, dikarenakan ada beberapa konsumen yang sebenarnya sudah memiliki rumah dan membeli perumahan untuk rumah aset atau untuk disewakan. Namun segmen pasar yang disasar juga sudah cukup spesifik. Untuk meningkatkan ketepatan sasaran pada penjualan perumahan maka segmentasi pasar harus lebih jelas lagi, misalnya dengan membuat persyaratan pembelian yang menunjukkan bahwa pembeli memang belum memiliki hunian tetap atau untuk rumah pertama. Dengan

persyaratan tersebut maka tujuan awal dari pengembangan perumahan akan tercapai dengan lebih baik yaitu membantu sesama muslim yang masih belum memiliki hunian tetap dengan solusi KPR syari'ah tanpa menggunakan mediasi bank.

6. Strategi dan Media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran



Gambar 4. 110 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Strategi Dan Media Promosi Sudah Baik Dan Tepat Sasaran

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Strategi Promosi pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5,444 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.110 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa Strategi dan Media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran.

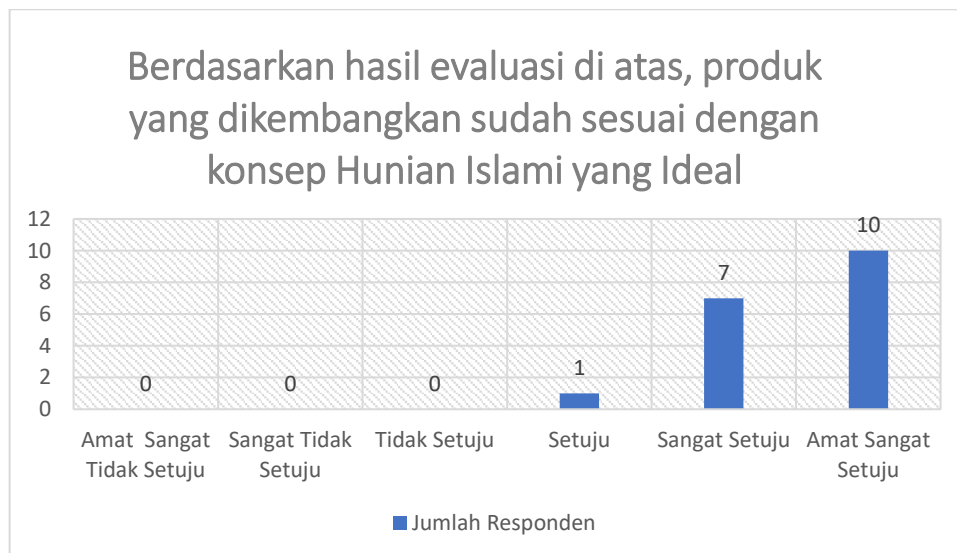
Menurut investor pada tahap awal yaitu pengembangan Medina Residence 1 promosinya tidak langsung ke publik, namun mensasar komunitas – komunitas tertentu sehingga langsung ke sasaran pasar dengan memanfaatkan jejaring dan komunitas. Namun pada perumahan Medina Residence 2 dan 3 dilakukan promosi secara terbuka baik memanfaatkan para marketing perumahan syari'ah dengan cara mengumpulkan para marketing perumahan syari'ah untuk menjelaskan skema fee broker untuk menjual unit serta sosialisasi konsep dan skema KPR syari'ah untuk

memberikan edukasi kepada para marketing yang akan memasarkan produk perumahan. Untuk Medina Residence 2 dan 3 sudah menggunakan media online sebagai salah satu metode promosi.

4.2.5 Analisis Variabel Kepuasan Investasi

Pada variabel kepuasan investasi dapat dilihat bagaimana kondisi perumahan Medina Residence 1 dalam memberikan kepuasan kepada investor. Evaluasi variabel kepuasan investasi dalam pengembangan perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal dapat dianalisis berdasarkan dua sub-variabel berikut :

1. Kualitas produk yang dikembangkan

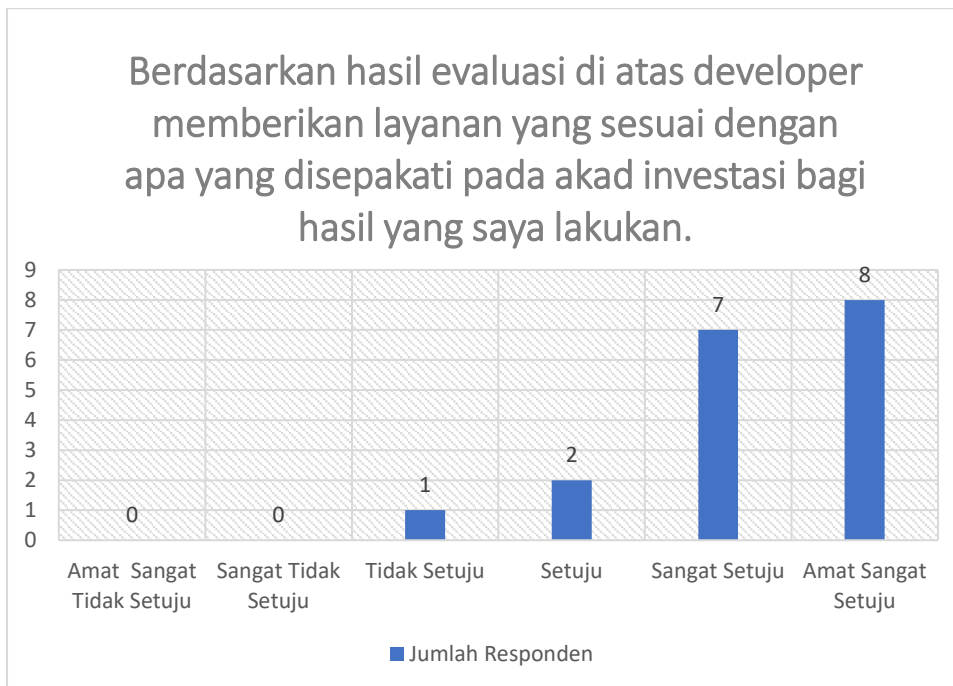


Gambar 4. 111 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Produk Yang Dikembangkan Sudah Memenuhi Konsep hunian Islami yang ideal Secara Menyeluruh

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Kualitas produk yang dikembangkan pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5.500 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.111 mayoritas investor cenderung memilih amat sangat setuju bahwa produk yang dikembangkan sudah sesuai dengan konsep hunian Islami yang ideal.

Menurut investor produk yang dikembangkan sudah memenuhi kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh dan tidak menyimpang. Namun memang masih terdapat beberapa variabel yang perlu

dikembangkan untuk meningkatkan kualitas sehingga dapat menjadi perumahan syari'ah yang menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Dengan kondisi saat ini investor berpendapat sudah cukup puas dengan kualitas produk yang dikembangkan. Kualitas layanan yang diberikan oleh pengembang (developer)



Gambar 4. 112 Diagram Batang Respon Investor Terhadap Layanan Yang Dilakukan Developer Dalam Menjalankan Akad Investasi Bagi Hasil

Berdasarkan respon dari investor perumahan pada sub – variabel Kualitas layanan yang diberikan oleh pengembang (developer) pada perumahan Medina Residence 1 mendapat *mean score* respon sebesar 5.222 sehingga hasil tersebut sudah sangat representatif menurut investor. Pada Gambar 4.112 mayoritas investor cenderung memilih setuju dan amat sangat setuju bahwa developer memberikan layanan yang sesuai dengan apa yang disepakati pada akad investasi bagi hasil yang saya lakukan.

Menurut investor untuk layanan sudah cukup memuaskan namun masih ada beberapa hal yang kurang jelas tentang bagi hasil, menurut investor hal tersebut masih wajar, karena ini masih dalam fase awal-awal pengembangan sehingga masih tetap dibutuhkan peningkatan layanan. Terutama mengenai informasi, karena pada fase awal belum ada laporan

manajemen proyek dan laporan keuangan. Apabila dilakukan pelaporan secara intensif tentunya akan meningkatkan kepuasan investor dalam berinvestasi dan akan tertarik untuk menjadi investor tetap bagi proyek – proyek kedepannya

4.3 Analisis Statistik Deskriptif

Berdasarkan hasil analisis diatas maka dapat disimpulkan bahwa sebagian besar variabel dalam konsep hunian Islami yang ideal sudah cukup baik diaplikasikan pada perumahan Medina Residence 1. Namun sesuai dengan hasil evaluasi masih terdapat beberapa variabel yang perlu ditingkatkan untuk meningkatkan kualitas sehingga menjadi perumahan syari'ah yang menerapkan konsep hunian Islami yang ideal secara ideal. Pada tabel 4.1 dapat diketahui variabel – variabel yang perlu ditingkatkan kualitasnya sehingga dapat dikatakan memenuhi seluruh kriteria sebuah perumahan berkonsep hunian Islami yang ideal.

Tabel 4. 1 Tabel *Mean score* Sub – Variabel Penelitian

No	Variabel	Sub-Variabel	Min	Max	Mean score	Std. Deviation	N
1	Desain Unit Hunian	Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan).	4	6	5.278	0.752	18
2		Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.	5	6	5.611	0.502	18
3		Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.	5	6	5.556	0.511	18
4		Keberadaan taman pada kavling bangunan	5	6	5.667	0.485	18
5		Keberadaan <i>shading device</i> dan <i>Secondary skin</i> untuk privasi penghuni.	5	6	5.667	0.485	18
6		Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga	4	6	5.333	0.594	18
7		Keberadaan ventilasi pada setiap ruang	4	6	5.444	0.616	18
8		Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang	4	6	5.278	0.752	18

No	Variabel	Sub-Variabel	Min	Max	Mean score	Std. Deviation	N
9		Mengusung konsep tanggap iklim	5	6	5.556	0.511	18
10		Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar (lantai bangunan 2 lantai , jarak ubin ke langit-langit maksimal 5 meter)	4	6	5.389	0.698	18
11	Desain Kawasan	Keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representatif.	5	6	5.611	0.502	18
12		Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam , PJU)	5	6	5.778	0.428	18
13		Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif	4	6	5.556	0.616	18
14		Keberadaan sarana prasarana utilitas kawasan (listrik, air, telepon/internet)	3	6	5.278	0.958	18
15		Keberadaan ruang bersama (balai warga , Lapangan olahraga , Taman bermain)	3	6	5.278	0.752	18
16		Keberadaan fasilitas Pendidikan (Formal / Informal)	4	6	5.389	0.698	18
17		Keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik , dsb)	2	6	4.444	1.097	18
18		Keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan (warung / toko)	2	6	4.333	0.970	18
19		Lokasi fasilitas sarana prasarana kawasan mudah diakses dan ramah pengguna lansia, wanita, dan anak – anak.	5	6	5.333	0.485	18
20		Tidak terdapat ornamen / karya 3D berbentuk hewan / manusia.	4	6	5.611	0.502	18
21		Keberadaan Vegetasi penunjang Kawasan.	5	6	5.611	0.502	18
22	Tahap Pengembangan Perumahan	Tahap Ide Awal menggagas konsep hunian Islami yang ideal.	5	6	5.500	0.707	18
23		Tahap Penajaman ide terdapat diskusi mengenai kriteria desain dan konsep yang akan dikembangkan kepada investor	4	6	5.333	0.594	18

No	Variabel	Sub-Variabel	Min	Max	Mean score	Std. Deviation	N
24		Tahap penyusunan kelayakan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal pada perencanaan, perancangan, dan pelaksanaannya.	4	6	5.500	0.618	18
25		Tahap negosiasi memaparkan konsep hunian Islami yang ideal dan sistem investasi bagi hasil mudharabah pada investor.	4	6	5.444	0.616	18
26		Tahap pembuatan perjanjian dengan investor menggunakan akad sesuai dengan kaidah mudharabah.	4	6	5.556	0.616	18
27		Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen.	4	6	5.444	0.705	18
28		Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati.	4	6	5.667	0.485	18
29		Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal.	5	6	5.500	0.618	18
30		Manajemen Pengelolaan Lingkungan	Terdapat aktifitas penunjang keagamaan	4	6	5.722	0.461
31	Pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga		5	6	5.778	0.428	18
32	Diselenggarakan kegiatan keagamaan		5	6	5.611	0.608	18
33	Prinsip – Prinsip Pendaan dengan skema Investasi mudharabah yang diterapkan	Investasi yang ditawarkan menerapkan prinsip tauhidi (Berdasarkan syari'ah Islam)	4	6	5.667	0.485	18
34		Investasi yang ditawarkan merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb)	5	6	5.722	0.461	18
35		Investasi bertujuan untuk kemaslahatan umat	5	6	5.833	0.383	18
36		Investasi yang dijalankan diperbolehkan dalam syari'ah Islam	5	6	5.833	0.383	18

No	Variabel	Sub-Variabel	Min	Max	Mean score	Std. Deviation	N	
37		Investasi yang dijalankan menerapkan kebebasan dalam bertransaksi (tidak melakukan monopoli atau penimbunan)	5	6	5.778	0.428	18	
38		Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik	5	6	5.833	0.383	18	
39		Investasi yang dijalankan melunasi kewajiban zakat akan penghasilan yang didapat	5	6	5.722	0.461	18	
40		Investasi yang dijalankan dilakukan bagi hasil dan pelaporan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan	5	6	5.722	0.461	18	
41		Investasi yang dijalankan dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya)	5	6	5.722	0.461	18	
42		Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen.	5	6	5.833	0.383	18	
43		Investasi yang dijalankan terhindar dari gharar (sita) , Riba (bunga pinjaman) , Mayshir (mengundi nasib)	5	6	5.667	0.485	18	
44		Akad Investasi yang dijalankan didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad mudharabah	5	6	5.778	0.428	18	
45		Pergelaaan modal dan usaha	Nilai Modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil dikembalikan sesuai terminasi yang disepakati	5	6	5.500	0.618	18
46			Masa Terminasi Investasi yang dijalankan jelas dan sesuai dengan akad mudharabah yang telah disepakati	4	6	5.500	0.618	18
47	Produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik		4	6	5.556	0.511	18	
48	Produk yang terjual tepat sasaran		5	6	5.611	0.608	18	
49	Produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar		4	6	5.556	0.511	18	

No	Variabel	Sub-Variabel	Min	Max	Mean score	Std. Deviation	N
50		Strategi dan Media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran	5	6	5.444	0.705	18
51	Kepuasan Investasi	Produk yang dikembangkan sesuai dengan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh.	4	6	5.500	0.618	18
52		Developer memberikan layanan yang sesuai dengan apa yang disepakati pada akad investasi bagi hasil (mudharabah).	4	6	5.222	0.878	18

Sumber : (Analisis Statistik,2020)

Tabel 4. 2 Tabel Rangkuman Analisis Statistik Deskriptif

Summary Item Statistics							
	Mean	Minimum	Maximum	Range	Maximum / Minimum	Variance	N of Items
Item Means	5.517	4.333	5.833	1.500	1.346	.079	52
Inter-Item Correlations	.372	-.215	1.000	1.215	-4.650	.051	52

Scale Statistics			
Mean	Variance	Std. Deviation	N of Items
292.39	345.075	18.576	52

Sumber : (Analisis Statistik,2020)

Berdasarkan analisis *mean score* pada Tabel 4.2 perumahan Medina Residence 1 sudah cenderung memenuhi 52 kriteria Konsep hunian Islami yang ideal. Namun sesuai dengan hasil analisis hasil wawancara diketahui beberapa faktor yang masih perlu ditingkatkan agar kualitas dari perumahan Medina Residence 1 semakin ideal sebagai Hunian Islami. Beberapa responden memberikan tanggapan kurang setuju terhadap sub-variabel Keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik , dsb) dengan *mean score* sebesar 4,444 dan Keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan (warung / toko) dengan *mean score* 4,333. Untuk meningkatkan kualitas kedepan hendaknya setiap perumahan dengan

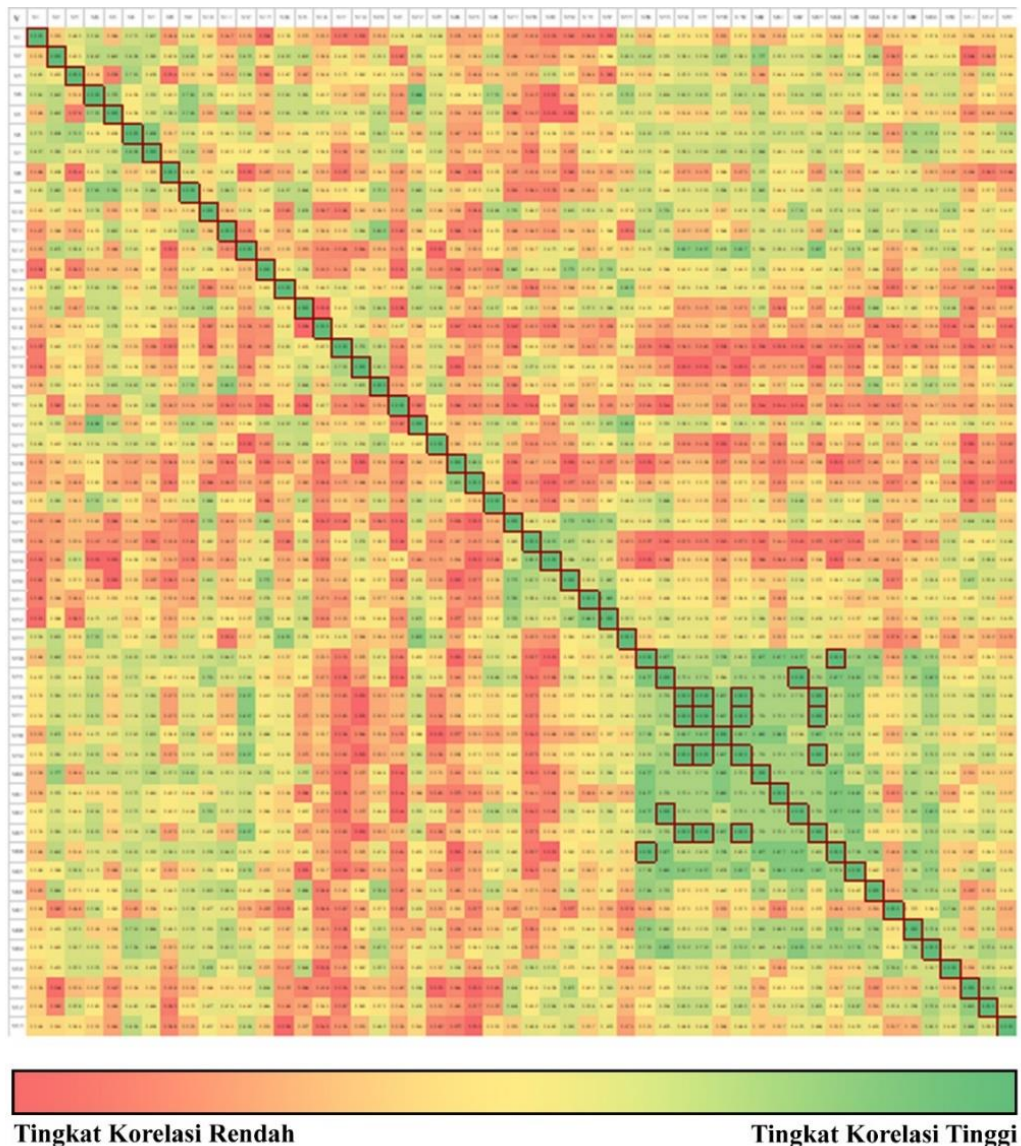
konsep hunian Islami yang ideal harus memiliki fasilitas area komersial dan kesehatan atau dapat dilakukan strategi khusus dengan program rutin penyelenggaraan pasar syari'ah dan pengobatan berbasis syari'ah seperti apa yang disarankan oleh perwakilan investor dalam wawancara. Dengan demikian nantinya akan membuat perumahan Medina Residence 1 ini mampu memenuhi keseluruhan konsep hunian Islami yang ideal.

BAB V

ANALISIS STATISTIK KORELASIONAL

5.1 Analisis Statistik Korelasional Antar Variabel Dalam Penerapan Konsep hunian Islami yang ideal

Untuk mengetahui hubungan dari masing – masing variabel yang diteliti maka akan dilakukan analisis statistik korelasioanl dengan menggunakan uji T-Pearson pada Gambar 5.1.



Gambar 5. 1 Matriks Hubungan Korelasi T-Pearson antar sub variabel

Berdasarkan hasil analisis tersebut dapat diketahui bahwa variabel prinsip – prinsip investasi syari’ah dalam *mudharabah* serta pengelolaan modal dan usaha memiliki hubungan yang cukup kuat karena memiliki nilai keterhubungan sebesar 1.000 sehingga dengan meningkatkan aspek tersebut dapat meningkatkan kepuasan investor dalam berinvestasi pada perumahan tersebut.

Menurut investor pengembangan perumahan Medina residence 1 sudah spesifik terhadap penerapan konsep hunian Islami yang ideal. Berdasarkan hasil evaluasi pada masing – masing aspek yang diteliti terdapat beberapa hal yang perlu ditingkatkan baik yang terkait aspek desain maupun terkait dengan pelayanan developer dalam menjalankan investasi bagi hasil (*mudharabah*).

Layanan yang diberikan developer kepada investor tentunya menjadi tolok ukur kepuasan investasi dengan layanan lebih baik pasti investor lebih puas. Tetapi yang menjadi poin utama untuk berinvestasi di medina adalah tepat sasaran, yaitu niat membantu masyarakat untuk memiliki rumah dengan biaya yang lebih ringan dan terbebas dari unsur – unsur riba. Kemudian poin kedua yang cukup berpengaruh terhadap investasi pada perumahan syari’ah adalah bagaimana pengembang mampu mewujudkan sebuah wadah dan komunitas yang berbasis Islami baik dari segi fisik bangunan yang dikembangkan, pengelolaan perumahan, serta layanan yang diberikan.

5.2 Analisis Hubungan Penerapan Konsep hunian Islami yang ideal terhadap Kepuasan Investasi.

Untuk mengetahui hubungan penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi maka dilakukan uji derajat t korelasi Pearson terhadap hasil evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi Tabel 5.1.

Tabel 5. 1 Tabel Korelasi Pearson antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada aspek produk dan layanan

No	Sub-Variabel	Penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh	Kepuasan Investasi
1	Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan).	0.316	0.346
2	Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.	0.095	0.341
3	Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.	0.558	0.364
4	Keberadaan taman pada kavling bangunan	0.392	0.322
5	Keberadaan <i>shading device</i> dan <i>Secondary skin</i> untuk privasi penghuni.	0.196	0.184
6	Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga	0.480	0.639
7	Keberadaan ventilasi pada setiap ruang	0.464	0.459
8	Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang	0.063	0.099
9	Mengusung konsep tanggap iklim	0.372	0.233
10	Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar (lantai bangunan 2 lantai , jarak ubin ke langit-langit maksimal 5 meter)	0.477	0.427
11	Keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representatif.	0.474	0.341
12	Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam , PJU)	0.445	0.609
13	Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif	0.464	0.302
14	Keberadaan sarana prasarana utilitas kawasan (listrik, air, telepon/internet)	0.149	0.008
15	Keberadaan ruang bersama (balai warga , Lapangan olahraga , Taman bermain)	0.190	0.257
16	Keberadaan fasilitas Pendidikan (Formal / Informal)	0.341	0.043
17	Keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik , dsb)	0.087	0.136
18	Keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan (warung / toko)	0.392	0.230
19	Lokasi fasilitas sarana prasarana kawasan mudah diakses dan ramah pengguna lansia, wanita, dan anak – anak.	0.372	0.495

No	Sub-Variabel	Penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh	Kepuasan Investasi
20	Tidak terdapat ornamen / karya 3D berbentuk hewan / manusia.	0.284	0.208
21	Keberadaan Vegetasi penunjang Kawasan.	0.474	0.341
22	Tahap Ide Awal menggagas konsep hunian Islami yang ideal.	0.202	0.095
23	Tahap Penajaman ide terdapat diskusi mengenai kriteria desain dan konsep yang akan dikembangkan kepada investor	0.160	0.075
24	Tahap penyusunan kelayakan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal pada perencanaan, perancangan , dan pelaksanaannya.	0.077	0.000
25	Tahap negosiasi memaparkan konsep hunian Islami yang ideal dan sistem investasi bagi hasil mudharabah pada investor.	0.155	0.351
26	Tahap pembuatan perjanjian dengan investor meggunakan akad sesuai dengan kaidah mudharabah.	0.618	0.302
27	Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen.	0.405	0.496
28	Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati.	0.588	0.460
29	Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal.	0.538	0.542
30	Terdapat aktifitas penunjang keagamaan	0.516	0.307
31	Pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga	0.445	0.452
32	Diselenggarakan kegiatan keagamaan	0.235	0.171
33	Investasi yang ditawarkan menerapkan prinsip tauhidi (Berbasis pada syari'ah Islam)	0.392	0.322
34	Investasi yang ditawarkan merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb)	0.516	0.452
35	Investasi bertujuan untuk kemaslahatan umat	0.620	0.466
36	Investasi yang dijalankan diperbolehkan dalam syari'ah Islam	0.620	0.466
37	Investasi yang dijalankan menerapkan kebebasan dalam bertransaksi (tidak melakukan monopoli atau penimbunan)	0.445	0.296
38	Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik	0.620	0.466
39	Investasi yang dijalankan melunasi kewajiban zakat akan penghasilan yang didapat	0.310	0.307
40	Investasi yang dijalankan dilakukan bagi hasil dan pelaporan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan	0.516	0.307

No	Sub-Variabel	Penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh	Kepuasan Investasi
41	Investasi yang dijalankan dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya)	0.516	0.452
42	Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen.	0.620	0.466
43	Investasi yang dijalankan terhindar dari gharar (sita) , Riba (bunga pinjaman) , Mayshir (mengundi nasib)	0.392	0.322
44	Akad Investasi yang dijalankan didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad mudharabah	0.667	0.452
45	Nilai Modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil dikembalikan sesuai terminasi yang disepakati	0.231	0.433
46	Masa Terminasi Investasi yang dijalankan jelas dan sesuai dengan akad mudharabah yang telah disepakati	0.538	0.217
47	Produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik	0.558	0.233
48	Produk yang terjual tepat sasaran	0.704	0.612
49	Produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar	0.558	0.495
50	Strategi dan Media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran	0.810	0.686
51	Produk yang dikembangkan sesuai dengan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh.	1.000	0.542
52	Developer memberikan layanan yang sesuai dengan apa yang disepakati pada akad investasi bagi hasil (<i>mudharabah</i>).	0.542	1.000

Sumber : (Analisis Statistik , 2020)

Berdasarkan hasil analisis korelasi pada Tabel 5.1 dapat diketahui bahwa terdapat hubungan antara penerapan kriteria konsep hunian Islami yang ideal dengan kepuasan layanan investasi hal ini ditunjukkan dengan nilai korelasi pearson sebesar 0.542 atau sebesar 54,2%. Pada tabel 4.3 kriteria pada konsep hunian Islami yang ideal dalam hal ini ditunjukkan oleh variabel 1-50 menunjukkan keterhubungan meskipun ada beberapa sub – variabel yang memiliki tingkat keterhubungan yang sangat rendah. Sesuai dengan kriteria Young dalam Cornelius Trihendradi (2004), tingkat hubungan antar variabel desain kawasan, desain unit hunian, dan pengelolaan manajemen lingkungan dengan penerapan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh dikategorikan sebagai berikut:

1. Memiliki nilai korelasi 0,7 – 1,00 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang tinggi; tidak terdapat pada sub variabel manapun.
2. Memiliki nilai korelasi 0,4 – 0,7 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang substansial/sedang; terdapat pada sub variabel 3,6,7,10,11,12,13,21,30,dan 31
3. Memiliki nilai korelasi 0,2 – 0,4 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang rendah; terdapat pada sub variabel 1,4,9,16,18,19,20,dan 32
4. Memiliki nilai korelasi < 0,2 : baik positif maupun negatif, hubungan dapat diabaikan. Terdapat pada sub variabel 2,5,8,14,15, dan 17

Tabel 5. 2 Analisis Regresi korelasi variabel desain unit bangunan, desain kawasan, dan pengelolaan kawasan terhadap variabel dengan hubungan substansial kepuasan investasi pada aspek bangunan

No Variabel	Sub-Variabel	Pengaruh terhadap variabel Penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh (R ²)
3	Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.	31.20%
6	Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga	23.10%
7	Keberadaan ventilasi pada setiap ruang	21.50%
10	Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar (lantai bangunan 2 lantai , jarak ubin ke langit-langit maksimal 5 meter)	22.80%
11	Keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representatif.	22.50%
12	Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam , PJU)	19.80%
13	Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif	21.50%
21	Keberadaan Vegetasi penunjang Kawasan.	22.50%
30	Terdapat aktifitas penunjang keagamaan	26.60%
31	Pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga	19.80%

Sumber : (Analisis Statistik,2020)

Berdasarkan hasil analisis regresi pada Tabel 5.2 terlihat bahwa sub – variabel keberadaan pemisah antara ruang keluarga dan ruang tamu memiliki pengaruh yang cukup signifikan sebesar 31,20% terhadap penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh sehingga sub – variabel ini dapat menjadi fokus yang dapat ditingkatkan kualitasnya untuk meningkatkan kepuasan investor dalam berinvestasi. Selain itu sub – variabel terdapat aktifitas penunjang keagamaan, keberadaan ornamen bercorak Islami , ketinggian bangunan, fasilitas penunjang peribadatan, ventilasi pada setiap ruang, sarana prasarana keamanan , vegetasi penunjang, serta pengelolaan keamanan dan kebersihan yang terjaga memiliki pengaruh terhadap kepuasan investasi.pada aspek bangunan.

Sedangkan tingkat hubungan antar variabel tahap pengembangan real estate, prinsip – prinsip investasi mudharabah,dan pengelolaan modal dan usaha dengan kepuasan layanan developer pada investasi mudharabah dikategorikan sebagai berikut:

1. Memiliki nilai korelasi 0,7 – 1,00 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang tinggi; tidak terdapat pada sub variabel manapun.
2. Memiliki nilai korelasi 0,4 – 0,7 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang substansial/sedang; terdapat pada sub variabel 27,28,29,34,35,36,38,41,42,44,45,48,49,dan 50
3. Memiliki nilai korelasi 0,2 – 0,4 : baik positif maupun negatif, menunjukkan derajat hubungan yang rendah; terdapat pada sub variabel 25,26,33,37,39,40,43,46, dan 47.
4. Memiliki nilai korelasi < 0,2 : baik positif maupun negatif, hubungan dapat diabaikan. Terdapat pada sub variabel 22,23,dan 24

Tabel 5. 3 Analisis regresi korelasi variabel tahap pengembangan perumahan, prinsip – prinsip investasi syari’ah, dan pengelolaan modal usaha terhadap variabel kepuasan layanan investasi

No Variabel	Sub-Variabel	Pengaruh terhadap Kepuasan layanan Investasi (R ²)
27	Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen.	24.60%
28	Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati.	21.20%
29	Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal.	29.30%
34	Investasi yang ditawarkan merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb)	20.40%
35	Investasi bertujuan untuk kemaslahatan umat	21.70%
36	Investasi yang dijalankan diperbolehkan dalam syari’ah Islam	21.70%
38	Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik	21.70%
41	Investasi yang dijalankan dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya)	20.40%
42	Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen.	21.70%
44	Akad Investasi yang dijalankan didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad mudharabah	20.50%
45	Nilai Modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil dikembalikan sesuai terminasi yang disepakati	18.80%
48	Produk yang terjual tepat sasaran	24.50%
49	Produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar	37.50%
50	Strategi dan Media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran	47.10%
51	Produk yang dikembangkan sesuai dengan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh.	29.30%

Sumber : (Analisis Statistik,2020)

Berdasarkan hasil analisis regresi pada Tabel 5.3 terlihat bahwa sub – variabel strategi dan media promosi produk yang tepat sasaran memiliki pengaruh yang cukup signifikan sebesar 47,10% terhadap kepuasan layanan investasi sehingga sub – variabel ini dapat menjadi fokus yang dapat ditingkatkan kualitasnya untuk meningkatkan kepuasan investor

dalam berinvestasi. Selain itu variabel tahap – tahap pengembangan real estate, prinsip – prinsip investasi syari’ah , dan pengelolaan modal usaha memiliki pengaruh terhadap kepuasan investasi.

Untuk hubungan antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi memiliki pengaruh sebesar 29,30%, nilai ini lebih kecil dibandingkan variabel pengelolaan modal dan usaha. Namun pada aspek media promosi memiliki pengaruh besar dari variabel penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh dengan nilai regresi korelasi sebesar 65,60%. Hal ini menunjukkan adanya pengaruh secara tidak langsung antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal terhadap kepuasan investasi yang dapat tercermin dari analisis korelasi regresi pada tabel 5.4

Tabel 5. 4 Analisis regresi korelasi variabel penerapan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh terhadap variabel strategi dan media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.810 ^a	.656	.634	.374
a. Predictors: (Constant), Strategi.dan.Media.promosi.produk.sudah.baik.dan.tepat.sasaran				

Sumber : (Analisis Statistik,2020)

Untuk meningkatkan kepuasan investasi dapat dilakukan dengan melakukan peningkatan aspek fisik maupun non fisik yang memiliki nilai korelasi substansial/sedang pada kriteria hunian Islami yang ideal. Sesuai dengan nilai korelasi variabel layanan developer kepada investor menjadi faktor yang lebih kuat hubungannya dengan kepuasan investasi, namun hal ini tidak terlepas pada produk yang dikembangkan yang telah cukup baik memenuhi kriteria hunian Islami yang ideal yang ditunjukkan dengan tingkat rata – rata *mean score* sebesar 5.517 dari skala 6 yang menunjukkan mayoritas investor berpendapat bahwa Medina Residence 1 sudah cukup baik dalam menerapkan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh baik pada aspek fisik dan non fisik.

Menurut investor semakin ideal konsep hunian Islami yang ideal yang diterapkan pastinya semakin meningkatkan kepuasan investasi, titik beratnya ada pada kondisi fisik bangunan yang representatif, karena jika aspek fisik yang terlihat ini menarik dan mencerminkan hunian Islami yang ideal maka akan semakin cepat laku hal ini terlihat pada kasus Medina Residence 1 yang dapat terjual dalam kurun waktu 3 minggu dan bahkan ada konsumen yang langsung tertarik dengan konsep yang ditawarkan. Dengan demikian terdapat hubungan antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan kepuasan investasi, semakin baik penerapan konsep hunian Islami yang ideal maka investor akan cenderung semakin tertarik untuk berinvestasi.

5.3 Hasil Temuan Penelitian

Berdasarkan hasil analisis evaluasi dari wawancara investor dan analisis statistik deskriptif kuisisioner yang telah dilakukan pada pengembangan perumahan syari'ah berdasarkan penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi, maka ditemukan beberapa indikator yang mengindikasikan bahwa sebuah perumahan dikatakan memenuhi konsep hunian Islami yang ideal. Hasil temuan ini mendukung penelitian yang dilakukan (Amalia, 2017) tentang kajian penerapan prinsip-prinsip perumahan Islami pada perumahan muslim bukit az-Zikra. Dimana perumahan berkonsep Islami harus menerapkan prinsip-prinsip yang mengandung nilai-nilai syariat islam di dalamnya pada setiap aspek dan tahapan pengembangannya. Selain itu secara detail desain arsitektur penelitian ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh (Hwaish, 2018) tentang karakteristik aspek fisik pada desain kawasan dan unit hunian perumahan Islami. Sedangkan untuk aspek investasi syari'ah penelitian ini mendukung kajian tentang prinsip-prinsip Investasi Syari'ah (Rahmawati, 2016) dan fatwa MUI tentang Mudharabah. Secara umum kajian ini melengkapi teori pengembangan real estate yang telah di jelaskan oleh Miles (2013) tentang proses-proses pengembangan real estate dengan menambahkan aspek khusus yang berupa penerapan konsep hunian Islami yang ideal kedalamnya. Pada Tabel 5.5 dapat dilihat beberapa temuan indikator penerapan konsep hunian Islami yang ideal.

Tabel 5. 5 Tabel Temuan Penelitian

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
1	Desain Unit Hunian	Keberadaan dua buah pintu masuk (untuk laki – laki dan perempuan).	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat pembeda akses antara pintu untuk laki – dan perempuan. • Pemisahan akses untuk menunjang privasi penghuni (Hwaish,2018) 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat desain pembeda antara pintu untuk laki – dan perempuan. • Terdapat privasi yang lebih untuk pintu akses khusus perempuan • Terdapat pemilihan desain alternatif pintu yang ditawarkan kepada konsumen
2		Keberadaan pemisahan antara ruang servis dan ruang utama.	<ul style="list-style-type: none"> • Pemisahan ruang servis dan ruang utama untuk memberikan privasi lebih • Terdapat hirarki ruang (Hwaish,2018) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemisahan ruang utama dan servis akan lebih baik bila dibedakan hirarki ruangnya baik dengan perbedaan material, elevasi maupun sekat. • Ruang servis hendaknya dikumpulkan dalam satu zona ruang apabila memungkinkan
3		Keberadaan pemisahan antara ruang keluarga dan ruang tamu.	<ul style="list-style-type: none"> • Pemisahan antara ruang tamu dengan ruang keluarga, pemisahan ruang ini merupakan tindakan memberikan privasi kepada penghuni. (Hwaish,2018) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemisahan ruang tamu dan ruang keluarga hendaknya harus diperhatikan dengan meletakkan pembatas visual yang baik agar ruang keluarga tidak terlihat langsung dari ruang tamu • Pemisahan ruang dapat berupa dinding masif maupun perabot dengan desain masif untuk menjaga privasi ruang keluarga
4		Keberadaan taman pada kavling bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Keberadaan taman pada hunian, pada masyarakat Andalusia dan daerah Mediterania area taman menjadi poin yang harus ada di hunian. Hal ini dimaksudkan untuk sirkulasi udara atau pemandangan alami kedalam ruang. (Hwaish,2018) 	<ul style="list-style-type: none"> • Keberadaan inner courtyard menjadi alternatif yang cukup baik untuk memberikan ruang terbuka yang privat bagi penghuni. • Terdapat dua taman pada kavling bangunan yang letaknya terpisah untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami.
5		Keberadaan <i>shading device</i> dan <i>Secondary</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan kriteria minimum <i>shading device</i> pada desain rumah tinggal untuk rumah yang berada pada batas lintang 23,5° 	<ul style="list-style-type: none"> • Desain dan besaran <i>shading device</i> dan <i>secondary skin</i> harus fungsional dan memiliki nilai estetik dengan perbandingan tritisan dengan tinggi bangunan pada sisi

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
		skin untuk privasi penghuni.	LU dan 23,5° LS, perbandingan tritisan dengan tinggi bangunan pada sisi utara 0,5 dan sisi selatan 0,3 untuk rumah yang berlokasi di bagian selatan katulistiwa (Puspitasari,2014).	utara 0,5 dan sisi selatan 0,3 untuk rumah yang berlokasi di bagian selatan katulistiwa. <ul style="list-style-type: none"> • Kombinasi antara material buatan dan alami dapat diaplikasikan pada <i>shading device</i> dan <i>secondary skin</i> pada bangunan.
6		Keberadaan ornamen bercorak corak geometri Islami, tumbuhan, dan bunga	<ul style="list-style-type: none"> • Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam, desain bunga dan kaligrafi serta tidak menunjukkan keindahan rumah dengan kesombongan (Hwaish,2018). 	<ul style="list-style-type: none"> • Desain ornamen dapat berupa geometris Islami, bentuk tanaman dan bunga • Desain ornamen dapat dibuat alternatif yang dapat dipilih oleh penghuni untuk mempertegas karakter penghuni dan membuat variasi pada perumahan
7		Keberadaan ventilasi pada setiap ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasi memungkinkan penghawaan alami dapat menjangkau semua ruangan. • Memungkinkan terjadi penghawaan silang. • Luas minimum bukaan ventilasi 5% dari luas ruangan (Pekerjaan Umum 2011). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat ventilasi pada setiap ruang dengan peletakan pada sisi atas tengah dan bawah. • Minimum terdapat 2 buah ventilasi pada setiap ruang pada posisi yang berbeda untuk memungkinkan terjadinya cross ventilation dengan luas bukaan minimum 5% dari luas ruang.
8		Keberadaan bukaan cahaya alami yang mampu menjangkau seluruh ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Pencahayaan alami dapat menjangkau semua ruangan. • Memiliki luminousity sebesar 60-250 lux (SNI 03-6575-2001). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat bukaan untuk pencahayaan alami yang mampu menjangkau seluruh ruang dengan luas bukaan cahaya minimum 5% dari luas ruang. • Terdapat bukaan cahaya pada bagian tengah bangunan dengan membuat celah antara dua kavling rumah pada sisi tengah bangunan dengan luminousity sebesar 50-200 lux
9		Mengusung konsep tanggap iklim	<ul style="list-style-type: none"> • Desain gubahan masa memenajang dari timur ke barat • Menggunakan <i>shading device</i> dengan perbandingan tinggi 0,5 pada sisi utara dan 0,3 pada sisi selatan untuk lokasi diselatan katulistiwa (Puspitasari,2014). 	<ul style="list-style-type: none"> • Konsep tanggap iklim pada Medina Residence 1 cukup representatif untuk dijadikan contoh konsep hunian dengan lahan sempit dengan pencahayaan dan penghawaan yang baik

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> • <i>Shading device</i> pada Medina Residence 1 memiliki panjang 150 cm yang memenuhi kriteria minimum lebar tritisan pada sisi utara bangunan. • Konsep tanggap iklim yang diterapkan hendaknya memperhatikan aspek orientasi bangunan, peletakan bukaan, peletakan <i>shading device</i>, peletakan ventilasi silang, dan peletakan <i>secondary skin</i>.
10		Ketinggian bangunan tidak melebihi lingkungan sekitar (lantai bangunan 2 lantai, jarak ubin ke langit-langit maksimal 5 meter)	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimal jumlah lantai bangunan rumah 2 lantai dengan ketinggian standar maksimal 5 meter jarak dari ubin ke langit – langit (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian maksimum dari lantai ke plafond adalah 5 meter untuk bangunan 1 lantai dan 4 meter untuk bangunan 2 lantai atau lebih • Ketinggian bangunan unit hunian tidak melebihi tinggi masjid sebagai hirarki tertinggi pada kawasan perumahan.
11	Desain Kawasan	Keberadaan fasilitas penunjang peribadatan yang representatif.	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa, Musholla memiliki luas 0,36m² per jiwa dengan jarak akses maksimal 100 m, Masjid memiliki luas 0,24 m² per jiwa dengan jarak akses maksimal 1.000 m. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas peribadatan hendaknya terlihat dari akses utama untuk mencirikan hunian Islami • Jarak ideal fasilitas peribadatan terdekat dengan unit hunian terjauh antara 100-165 meter • Proporsi luas lahan dan bangunan harus seimbang sesuai dengan jumlah unit hunian dengan kondisi ideal luas lahan fasilitas peribadatan 5-10% atau dengan luas lahan 0,24 m² per jiwa dengan jarak akses maksimal 1.000 m
12		Keberadaan sarana prasarana penunjang keamanan yang representatif (pos satpam, PJU)	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa maka jarak minimum pos keamanan adalah dalam radius 500 m serta jarak antar PJU maksimum 36m. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat pos pengamanan dan sistem pengamanan pada pintu keluar masuk perumahan • Akan lebih baik bila menggunakan konsep one gate system untuk memudahkan pengawasan keamanan • Terdapat titik PJU pada setiap persimpangan dan PJU pada setiap depan kavling

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> • Untuk kawasan perumahan yang cukup luas hendaknya disertai dengan fasilitas CCTV untuk memudahkan pengamanan.
13		Keberadaan sarana prasarana kebersihan yang representatif	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa hendaknya terdapat 1 TPS dalam 1 RW dengan jarak jangkauan maksimum 1.000 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat pemisahan jenis sampah pada setiap tempat sampah • Tempat sampah pada fasilitas publik • Terdapat TPS pada perumahan yang memiliki jumlah unit hunian lebih dari 100 unit rumah • Terdapat kegiatan pemanfaatan limbah yang dapat didaur ulang
14		Keberadaan sarana prasarana utilitas kawasan (listrik, air, telepon/internet)	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa hendaknya dilengkapi tiang listrik setiap 100m, internet 100m, dan saluran distribusi air bersih untuk setiap kavling hunian. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas utilitas kawasan akan lebih baik bila menggunakan infrastruktur tanam namun disesuaikan dengan kelas dan segmentasi pasar perumahan • Jarak antar tiang listrik dan internet 100m • Pengelolaan air bersih apabila menggunakan sumur artesis dapat dikelola oleh penghuni dengan sistem hasil iuran digunakan untuk perawatan dan kemakmuran masjid • Terdapat saluran distribusi pada setiap kavling
15		Keberadaan ruang bersama (balai warga , Lapangan olahraga , Taman bermain)	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana ruang bersama seluas 0,3 m² / Jiwa 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang bersama harus proporsional dan terintegrasi dengan baik serta mendukung kegiatan warga. • Ruang bersama dapat diintegrasikan dengan masjid sehingga pusat kegiatan warga dapat difokuskan di masjid. • Keberadaan fasilitas lapangan atau fasilitas umum lainnya seperti kolam renang, arena bermain hendaknya dapat mengangkat tema sesuai sunnah. • Terdapat RTH fungsional sebesar 0,3 x 140 jiwa = 42 m²

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
16		Keberadaan fasilitas Pendidikan (Formal / Informal)	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana pendidikan berupa TK dan SD dengan jangkauan radius 500 m untuk TK dan 1.000m untuk SD. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat fasilitas pendidikan informal berupa rumah tahfidz atau TPQ yang terintegrasi • Jarak antara fasilitas pendidikan formal maksimum dapat dijangkau dalam radius 2 km. • Jarak dengan Tazkia IIBS 300m
17		Keberadaan fasilitas kesehatan (posyandu, klinik , dsb)	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana kesehatan berupa Posyandu dan balai kesehatan masing – masing dalam radius 500m dan 1.000m. 	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak antara fasilitas kesehatan maksimum dapat dijangkau dalam radius 2 km. • Pada area ruang bersama dan sekitar masjid dapat digunakan untuk kegiatan senam Islami dan posyandu • Secara tinjauan kawasan area Medina Residence 1,2, dan 3 masih masuk dalam jangkauan 2.000 m dari pusat kesehatan skala kecamatan yaitu puskesmas Dau dan Rumah Sakit Universitas Muhammadiyah Malang.
18		Keberadaan fasilitas komersial atau perbelanjaan (warung / toko)	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa disyaratkan memiliki sarana prasarana perbelanjaan dengan jarak 500m ke warung dan 1.000m ke pertokoan terdekat 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat fasilitas komersial untuk kawasan perumahan yang jauh dari pusat komersial lingkungan • Jarak antara fasilitas komersial atau perbelanjaan maksimum dapat dijangkau dalam radius 1 km.
19		Lokasi fasilitas sarana prasarana kawasan mudah diakses dan ramah pengguna lansia, wanita, dan anak – anak.	<ul style="list-style-type: none"> • Sesuai dengan SNI 03-1733-2004 untuk kapasitas permukiman dengan penghuni < 2.500 jiwa jarak jangkauan untuk sarana maksimal berada dalam radius 1.000m dan mengakomodir pengguna disabilitas, anak-anak, dan lansia 	<ul style="list-style-type: none"> • Fasilitas prasarana kawasan harus mudah diakses dengan jarak ideal maksimum 100-165 meter • Terdapat sarana pendukung untuk difabel dan lansia pada fasilitas yang memiliki perbedaan ketinggian dengan menggunakan ramp. • Material yang digunakan ramah pengguna lansia, wanita dan anak – anak.

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
20		Tidak terdapat ornamen / karya 3D berbentuk hewan / manusia.	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak memasang signage dan papan informasi yang mengandung unsur musyrik atau menyesatkan. • Tidak memasang patung sesuatu yang bernyawa (tokoh, hewan) atau sesuatu yang mengandung kemusyrikan. • Tidak menggunakan nama nama jalan yang diambil dari istilah – istilah yang bertentangan atau berindikasi pada kemusyrikan (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Ornamen dan karya 3D harus berbentuk geometri Islami, tumbuhan, dan bunga. • Tidak diperbolehkan terdapat patung hewan dan manusia • Desain ornamen yang lebih baik adalah yang mengandung nilai – nilai syiar Islam. • Desain pada Medina Residence mengambil dari stilisasi kaligrafi Al-Quran dan sulur tanaman.
21		Keberadaan Vegetasi penunjang Kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki vegetasi penunjang kawasan yang memadai (Hwaish,2018). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat vegetasi yang menunjukkan ciri khas hunian Islami, seperti palm, bidara, danvegetasi yang memiliki khasiat menurut Al-Quran dan Al-Hadist.
22	Tahap Pengembangan Perumahan Syari'ah	Tahap Ide Awal menggagas konsep hunian Islami yang ideal.	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya visi, misi, dan tujuan yang mengarah pada penerapan syari'ah Islam pada perumahan (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat sosialisasi pada investor pada saat menggagas ide awal mengenai pengembangan perumahan syari'ah dengan konsep hunian Islami yang ideal
23		Tahap Penajaman ide terdapat diskusi mengenai kriteria desain dan konsep yang akan dikembangkan kepada investor	<ul style="list-style-type: none"> • Adanya program program khusus yang mendukung terselenggaranya / terealisasinya syari'ah Islam pada kehidupan di perumahan (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat forum antara pengembang dan investor untuk membahas penajaman ide dalam bentuk kriteria desain, pendanaan, pelaksanaan, penjualan, dan pengelolaan. • Terdapat diskusi dengan investor dan tim ahli dari pengembangan mengenai kriteria hunian Islami yang akan dikembangkan secara berkelanjutan sehingga investor dapat memberikan feedback terhadap kriteria yang akan dikembangkan
24		Tahap penyusunan kelayakan menggunakan konsep hunian Islami yang ideal pada perencanaan,	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak terletak di kawasan rawan bencana, daerah resapan air, sawah irigasi teknis, dan daerah banjir (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat paparan khusus mengenai studi kelayakan dari proyek yang akan dikembangkan, serta terdapat diskusi mengenai hal – hal teknis yang akan dijalankan dalam pengembangan perumahan.

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
		perancangan , dan pelaksanaannya.	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam pembebasan lahan untuk pembangunan perumahan ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu : <ul style="list-style-type: none"> • Keterangan RUTR • Izin Pemanfaatan Lahan • Izin Prinsip • Izin Lokasi • Izin mengenai Amdal • Pengesahan Site Plan • Lahan yang dikembangkan tidak terjadi sengketa dan permasalahan antara pengembang dan pemilik lahan sehingga tidak terjadi pemaksaan pembebasan lahan (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat pemaparan mengenai konsep hunian Islami yang ideal pada masing – masing tahap pengembangan yaitu perencanaan, perancangan, dan pelaksanaan • Terdapat kejelasan mengenai lahan yang akan dikembangkan • Terdapat paparan spesifikasi lahan dan pengurusan Izin usaha
25		Tahap negosiasi memaparkan konsep hunian Islami yang ideal dan sistem investasi bagi hasil mudharabah pada investor.	<ul style="list-style-type: none"> • Setiap piutang yang mendatangkan kemanfaatan / keuntungan, maka itu adalah riba, sehingga dilarang menggunakan sistem ribawi (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat negosiasi mengenai akad pendanaan dan bagi hasil pada setiap skema investasi yang ditawarkan • Terdapat dokumen resmi negosiasi pada investasi mudharabah yang dilakukan berikut dengan prakiraan besaran resiko yang dapat terjadi selama proses investasi beserta pemecahan masalahnya dalam bentuk paparan maupun diskusi.
26		Tahap pembuatan perjanjian dengan investor menggunakan akad sesuai dengan kaidah mudharabah.	<ul style="list-style-type: none"> • Semua perjanjian tertuang dalam dokumen kesepakatan yang resmi, jelas dan tidak bertentangan dengan syariat Islam (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat dokumen secara resmi dan memiliki kekuatan hukum terhadap perjanjian bagi hasil yang dilakukan yang didasarkan pada peraturan dan fatwa yang berlaku terkait investasi mudharabah yang akan dijalankan.
27		Tahap Pelaksanaan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal	<ul style="list-style-type: none"> • Spesifikasi bangunan dan fasilitas yang direncanakan harus sesuai dengan apa yang telah direncanakan dan dipromosikan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat laporan hasil pelaksanaan proyek secara berkala kepada investor agar investor mengetahui progress usaha yang dilakukan pengembang.

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
		pada fisik bangunan, kawasan, pemasaran, dan manajemen.	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat kontrol dari Investor terhadap kualitas pembangunan • Terdapat Laporan bulanan penjualan kepada Investor 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat inspeksi rutin yang dapat dilakukan perwakilan investor untuk mengetahui progress yang dilakukan oleh pengembang terkait pelaksanaan pembangunan perumahan, serta terdapat diskusi mengenai progress yang dijalankan.
28		Tahap Peresmian dan pembukaan dan serah terima perumahan dilakukan sesuai dengan akad yang telah disepakati.	<ul style="list-style-type: none"> • Dalam serah terima rumah / perumahan kualitas dan spesifikasi yang dijanjikan sesuai dengan yang ditawarkan saat akad • Adanya ketepatan waktu dalam penyerahan rumah (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Melibatkan investor dalam peresmian dan pembukaan serta serah terima perumahan untuk memastikan jalannya usaha berjalan sesuai dengan yang dijanjikan. • Terdapat laporan kepada investor mengenai unit – unit yang telah diserahkan kepada user sehingga investor dapat memantau pengembangan proyek
29		Tahap Manajemen dan pengelolaan perumahan mengakomodasi kebutuhan sesuai konsep hunian Islami yang ideal.	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk memenuhi unsur kepercayaan antara penjual dan pembeli, maka dalam penjualan perumahan Islami, setidaknya sertifikat tanah telah dipegang oleh konsumen (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat pelaporan yang berkelanjutan mengenai manajemen dan pengelolaan perumahan kepada investor agar investor mengetahui bagaimana jalannya pengelolaan perumahan apakah sudah sesuai dengan rencana atau ada yang masih butuh diperbaiki
30	Manajemen Pengelolaan Lingkungan	Terdapat aktifitas penunjang keagamaan	<ul style="list-style-type: none"> • Masjid yang selalu ramai dengan aktivitas dan selalu dikunjungi untuk aktivitas shalat 5 waktu, secara tidak langsung menjadi sumber tarikan, dimana bangkitnya pergerakannya berasal dari rumah – rumah warga. Pergerakan ini semakin memperkecil kemungkinan adanya ruang yang terisolir, yang rentan terjadinya tindak kejahatan (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat aktivitas penunjang keagamaan yang memberikan kesan dan ciri khusus hunian Islami, seperti diselenggarakan shalat 5 waktu berjamaah di masjid, kajian kajian keIslaman, dll. • Terdapat aktifitas yang mencerminkan komunitas muslim
31		Pengelolaan kebersihan dan keamanan lingkungan selalu terjaga	<ul style="list-style-type: none"> • Lingkungan perumahan bersih • Tersedianya sistem pengelolaan sampah yang baik • Keamanan terjaga dengan baik 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat kegiatan pembersihan secara berkala (kerja bakti) sehingga lingkungan selalu terjaga kebersihannya. • Pemeliharaan vegetasi secara berkelanjutan oleh penghuni.

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
32		Diselenggarakan kegiatan keagamaan	<ul style="list-style-type: none"> Masjid sebagai titik kumpul, pusat kegiatan beribadah, dakwah dan belajar mengajar (Amalia,2017). 	<ul style="list-style-type: none"> Terdapat program kajian keIslaman Terdapat kegiatan khusus saat event – event khusus dalam ajaran Islam
33	Prinsip – Prinsip Pendaan dengan skema Investasi mudharabah yang diterapkan	Investasi yang ditawarkan menerapkan prinsip tauhidi (Berdasarkan pada syari'ah Islam)	<ul style="list-style-type: none"> Dalam setiap gerak langkah serta bangunan hukum harus mencerminkan nilai-nilai ketuhanan(Sanabila.com, 2015). Sesuai dengan syariat Islam 	<ul style="list-style-type: none"> Pengembang harus memberikan paparan dan edukasi kepada investor mengenai prinsip – prinsip dalam menjalankan investasi mudharabah dengan investor, sehingga dapat saling mengingatkan antar kedua belah pihak. Penawaran investasi dilakukan dengan pemaparan visi dan misi usaha yang menjunjung tinggi syari'ah Islam dalam bisnis property berbasis syari'ah.
34		Investasi yang ditawarkan merupakan usaha barang halal (bukan tanah sengketa, Barang Curian, Dsb)	<ul style="list-style-type: none"> Sistem Investasi sesuai dengan syariat Islam Barang yang diperjual belikan merupakan barang halal baik perolehannya, hukum asal barangnya, dan cara penjualannya (Rahmawati, 2016). 	<ul style="list-style-type: none"> Terdapat laporan mengenai kualitas, asal usul, dan kejelasan baik bahan, lokasi, serta cara memperoleh material yang halal kepada investor. Terdapat kejelasan status lahan yang memiliki kekuatan hukum dan terbebas dari sengketa atau melakukan kecurangan
35		Investasi bertujuan untuk kemaslahatan umat	<ul style="list-style-type: none"> Bermanfaat bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi dan harus juga dirasakan oleh masyarakat (Rahmawati, 2016). 	<ul style="list-style-type: none"> Visi dan misi investasi harus bertujuan untuk kemaslahatan umat, sehingga pasar dan sasaran usaha harus lebih difokuskan pada segmen yang tepat.
36		Investasi yang dijalankan diperbolehkan dalam syari'ah Islam	<ul style="list-style-type: none"> Muamalah yang dilakukan oleh seorang muslim harus dalam rangka mengabdikan kepada Allah SWT dan senantiasa berprinsip bahwa Allah SWT selalu mengontrol dan mengawasi tindakannya (Habibullah, 2018) . 	<ul style="list-style-type: none"> Terdapat kejelasan dasar hukum syari'ah yang melandasi proses investasi. Terdapat paparan mengenai dasar – dasar syari'ah yang dijadikan acuan oleh pengembang dalam menjalankan layanan investasi dan usaha

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
37		Investasi yang dijalankan menerapkan kebebasan dalam bertransaksi (tidak melakukan monopoli atau penimbunan)	<ul style="list-style-type: none"> • Didasari prinsip suka sama suka dan tidak ada pihak yang didzalimi dengan didasari oleh akad yang sah (Habibullah, 2018) 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat keterbukaan mengenai pembiayaan usaha dengan jelas sehingga tidak termasuk dalam kegiatan monopoli dan penimbunan aset yang berlebihan • Memfokuskan sasaran pasar sesuai dengan visi dan misi usaha yakni untuk kemaslahatan dan kemakmuran sesama umat. • Tidak terdapat pihak yang didzalimi dalam transaksi yang dilakukan
38		Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip kerjasama bagi hasil yang baik	<ul style="list-style-type: none"> • Didasarkan pada kerjasama yang saling menguntungkan dan solidaritas (Pardiansyah, 2017) 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat laporan rutin terkait perkembangan usaha • Tidak terdapat pihak yang terlalu dirugikan dan terlalu diuntungkan pada skema investasi yang dijalankan • Kerjasama yang dijalankan investor dan pengembang perumahan harus dijaga dengan baik dengan komunikasi yang berkelanjutan agar tidak terjadi konflik internal.
39		Investasi yang dijalankan melunasi kewajiban zakat akan penghasilan yang didapat	<ul style="list-style-type: none"> • Mengimplementasikan zakat merupakan kewajiban seorang muslim secara ekonomi, sebagai wujud kepedulian sosial (Rahmawati, 2016). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat laporan zakat penghasilan kepada investor yang menunjukkan hasil investasi bagi hasil tersebut telah dibayarkan zakatnya. • Penyaluran zakat usaha yang tepat sasaran sesuai yang berhak mendapatkan
40		Investasi yang dijalankan dilakukan bagi hasil dan pelaporan yang menjunjung tinggi prinsip keadilan	<ul style="list-style-type: none"> • Terpenuhinya nilai-nilai keadilan (justice) antara para pihak yang melakukan akad (Pardiansyah, 2017). 	<ul style="list-style-type: none"> • Menjunjung tinggi keadilan dalam menjalankan skema yang telah disepakati sesuai dengan porsi yang telah ditetapkan pada saat akad mudharabah disepakati • Terdapat laporan yang berkelanjutan mengenai hasil usaha kepada investor
41		Investasi yang dijalankan dilakukan oleh pengembang yang amanah (dapat dipercaya)	<ul style="list-style-type: none"> • Menerapkan prinsipkepercayaan, kejujuran, dan tanggung jawab (Habibullah, 2018). 	<ul style="list-style-type: none"> • Menjaga amanah yang diberikan investor dalam mengelola usaha yang dijalankan • Menjaga komunikasi dalam bentuk laporan maupun diskusi mengenai perkembangan usaha yang dilakukan

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> • Memberikan layanan sesuai dengan apa yang telah disepakati
42		Investasi yang dijalankan menerapkan prinsip akhlakul karimah sehingga tidak merugikan investor, pengembang, dan konsumen.	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki komitmen kuat untuk mengamalkan akhlak mulia, seperti tekun bekerja serta menundukan diri (berdzikir kepada Allah), jujur, dan dapat dipercaya, cakap dan komunikatif, sederhana dalam berbagai keadaan, memberi kelonggaran orang yang kesulitan membayar hutangnya, menghindari penipuan, kolusi dan manipulasi, atau sejenisnya (Habibullah, 2018). 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat keterbukaan mengenai hasil usaha sehingga tidak terdapat pihak yang dirugikan • Terdapat kejelasan sistem pembayaran angsuran syari'ah kepada konsumen • Apabila terjadi permasalahan dapat diselesaikan dengan meminimalisir kerugian yang berlebihan bagi pelaku usaha dan investor serta mencari solusi terbaik.
43		Investasi yang dijalankan terhindar dari gharar (sita) , Riba (bunga pinjaman) , Mayshir (mengundi nasib)	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak terdapat praktik sita menyita • Tidak terdapat praktik riba • Tidak terdapat praktik mengundi nasib/judi (Rahmawati, 2016). 	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak terdapat riba dalam seluruh proses usaha • Tidak terdapat penyitaan terhadap unit yang gagal melunasi serta memberi solusi untuk melikuidasi unit tersebut dan mengembalikan biaya yang telah diangsur. • Tidak terdapat mayshir atau kegiatan mengundi nasib atau investasi gambling. Seluruh proses dilakukan dengan melakukan kajian dan pertimbangan yang baik
44		Akad Investasi yang dijalankan didasarkan pada Fatwa MUI mengenai akad <i>mudharabah</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Setiap akad investasi didasarkan pada fatwa MUI tahun 2000 mengenai akad pembiayaan bagi hasil <i>Mudharabah</i> (MUI,2000) 	<ul style="list-style-type: none"> • Investasi yang dijalankan berlandaskan pada fatwa MUI tahun 2000 mengenai pembiayaan bagi hasil (<i>mudharabah</i>) • Akan lebih baik apabila terdapat pencatatan secara hukum mengenai investasi yang dijalankan.
45	Pengelolaan modal dan usaha	Nilai Modal yang diberikan sesuai dengan kesepakatan akad bagi hasil dikembalikan	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai modal dikembalikan sesuai dengan terminasi yang telah disepakati dengan nilai yang telah disepakati (Rahmawati, 2016).. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai modal yang diberikan telah dikembalikan sesuai dengan terminasi dan sistem yang telah disepakati pada akad • Nilai modal yang diberikan harus dikembalikan sesuai jumlah yang ditanamkan, nilai bagi hasil juga harus

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
		sesuai terminasi yang disepakati		jelas dibagi sesuai dengan persentase yang telah disepakati
46		Masa Terminasi Investasi yang dijalankan jelas dan sesuai dengan akad mudharabah yang telah disepakati	<ul style="list-style-type: none"> • Masa terminasi bagi hasil jelas, serta tepat waktu(Rahmawati, 2016).. 	<ul style="list-style-type: none"> • Masa terminasi investasi harus jelas dengan syarat – syarat yang sesuai dengan prinsip – prinsip investasi syari’ah bagi hasil (mudharabah) • Kejelasan dan laporan hasil usaha harus dilakukan secara berkelanjutan sesuai dengan masa terminasi yang telah disepakati
47		Produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik	<ul style="list-style-type: none"> • Kualitas produk yang dikembangkan sesuai dengan apa yang direncanakan, dan dipromosikan(Rahmawati, 2016).. 	<ul style="list-style-type: none"> • Produk yang dikembangkan dalam usaha harus memiliki kualitas yang baik dan layak jual sesuai dengan yang telah direncanakan\ • Tidak mengurangi spesifikasi produk yang telah disepakati
48		Produk yang terjual tepat sasaran	<ul style="list-style-type: none"> • Pangsa pasar sesuai dengan sasaran yang telah ditentukan (Rahmawati, 2016).. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sasaran pasar penjualan produk harus sesuai dengan visi dan misi investasi yang telah ditentukan • Dilakukan kajian segmentasi pasar lebih mendalam untuk memfokuskan sasaran penjualan.
49		Produk terjual dengan cepat dan mendapat respon positif dari pasar	<ul style="list-style-type: none"> • Produk dapat dijual sesuai dengan target yang telah ditentukan dan disepakati (Rahmawati, 2016).. 	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat kajian respon pasar mengenai segmen perumahan berbasis syari’ah dan penerapan konsep hunian Islami yang ideal • Terdapat laporan pemasaran kepada investor beserta hasil penjualan
50		Strategi dan Media promosi produk sudah baik dan tepat sasaran	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan media promosi yang tepat sasaran dan sesuai dengan kualitas riil dari proyek yang dikembangkan (Rahmawati, 2016). • Memanfaatkan media yang tepat guna • Mempromosikan konsep hunian islami 	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan media promosi yang tepat sasaran khususnya pada segmen pasar yang disasar. • Memanfaatkan teknologi untuk memasarkan produk yang sedang dikembangkan • Mempromosikan konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh kepada calon konsumen

No	Variabel	Sub-Variabel	Standar, Referensi, dan Teori	Temuan Penelitian
				<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan media dakwah untuk menegakkan syari'ah Islam dan membentuk komunitas Islami yang ideal.
51	Kepuasan Investasi	Produk yang dikembangkan sesuai dengan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh.	<ul style="list-style-type: none"> • Produk yang dikembangkan memiliki kualitas baik, dengan menerapkan konsep hunian Islami yang ideal, serta sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam tahap perencanaan (Kotler,2001). 	<ul style="list-style-type: none"> • Melakukan kajian evaluasi terhadap perumahan yang telah dikembangkan sebelum memulai pengembangan baru. • Memperhatikan kriteria hunian Islami yang ideal dalam merencanakan dan mengembangkan perumahan syari'ah berbasis hunian Islami • Menerapkan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh pada setiap tahap – tahap pengembangan perumahan. • Memberikan edukasi kepada investor, konsumen, marketing, dan masyarakat mengenai konsep hunian Islami yang ideal.
52		Developer memberikan layanan yang sesuai dengan apa yang disepakati pada akad investasi bagi hasil (mudharabah).	<ul style="list-style-type: none"> • Layanan yang diberikan pengembang kepada investor harus sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam akad (Kotler,2001). 	<ul style="list-style-type: none"> • Menjalankan investasi mudharabah sesuai dengan prinsip – prinsip investasi syari'ah bagi hasil mudharabah • Menjalankan usaha dengan kaidah – kaidah muamalah • Menjaga nilai – nilai syari'ah yang sudah direncanakan dalam pelaksanaan pengembangan perumahan • Meningkatkan layanan kepada user dan investor. • Transparansi pengelolaan usaha kepada investor.

Sumber : (Analisis Penulis, 2020)

Berdasarkan hasil temuan penelitian pada tabel 5.5 dapat diketahui kriteria holistik dari konsep hunian Islami yang ideal, sehingga dapat meningkatkan kualitas dari produk yang dikembangkan serta meningkatkan kepuasan konsumen dan investor yang terlibat dalam proyek tersebut.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi dan analisis secara mendalam secara kualitatif dan kuantitatif tentang penerapan konsep hunian Islami yang ideal dan kepuasan investasi. Menunjukkan bahwa pada studi kasus Medina Residence 1 sudah menerapkan konsep hunian Islami yang ideal. Hal ini didasarkan pada hasil evaluasi penerapan konsep hunian Islami yang ideal pada studi kasus Medina Residence 1, mendapat respon dengan *mean score* 5,517 dalam skala 6. Atau dapat dikatakan 91.95% dari konsep hunian Islami yang ideal telah diterapkan dengan sangat memuaskan.

Respon sangat puas terhadap investasi yang dijalankan pada perumahan Medina Residence 1, ditunjukkan dengan hasil survey kepuasan investasi yang mendapat *mean score* 5.222 atau dapat dikatakan investasi yang dijalankan sangat memuaskan. Berdasarkan hasil analisis statistik korelasional penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan kepuasan investasi, keduanya memiliki derajat korelasi pearson sebesar 0.542, yang berarti terdapat hubungan substansial. Faktor yang paling mempengaruhi kepuasan investasi adalah variabel strategi dan media promosi produk yang tepat sasaran, dengan nilai regresi korelasi sebesar 0,471. Dimana variabel tersebut sangat dipengaruhi oleh faktor variabel penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan nilai regresi korelasi yang cukup kuat.

Dengan demikian maka hipotesis penelitian dapat dibuktikan dengan adanya korelasi substansial antara penerapan konsep hunian Islami yang ideal dengan kepuasan investasi pada perumahan syari'ah. Sehingga dengan menerapkan konsep hunian islami yang ideal pada perumahan syari'ah maka akan meningkatkan tingkat kepuasan investor pada proyek tersebut. Hal ini dikarenakan semakin baik dalam menerapkan konsep tersebut, maka produk yang dikembangkan akan semakin menarik konsumen untuk membeli. Hal ini juga ditunjang dengan semakin baik implementasi nilai-nilai islami pada perumahan juga akan meningkatkan minat dari investor untuk berinvestasi dengan motif syiar agama.

6.2 Saran

Bagi peneliti selanjutnya penelitian ini dapat dijadikan dasar dalam melakukan *cross check* dalam penelitian mengenai konsep hunian Islami yang ideal, serta hendaknya melakukan kajian terkait kepuasan dan preferensi pengguna atau konsumen terhadap produk perumahan syari'ah yang telah memenuhi kriteria konsep hunian Islami yang ideal sehingga dapat dibandingkan hasil respon dari sudut pandang pengguna terhadap konsep hunian Islami yang ideal, yang nantinya akan memperkuat kedudukan kriteria konsep hunian Islami yang ideal secara menyeluruh dan dapat dijadikan acuan bagi pengembang yang ingin mengangkat konsep hunian Islami yang ideal menjadi konsep dasar pengembangan perumahan syari'ah.

Bagi investor dan pengembang perumahan hasil kajian ini dapat dijadikan sebagai gambaran dalam melakukan investasi pada proyek – proyek perumahan syari'ah dengan konsep hunian Islami yang ideal sehingga dapat melakukan kajian lebih mendalam mengenai kriteria dan pengembangan konsep hunian Islami yang ideal yang lebih baik lagi, serta mewujudkan konsep hunian Islami yang ideal dan holistik sebagai salah satu konsep pilihan dalam mengembangkan perumahan syari'ah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adimagistra, T., Pigawati, Bitta 2016. *Evaluasi Penyediaan Sarana Dan Prasarana Di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang*. Jurnal Pengembangan Kota.
- Agus Ridwan, D. A. L. P. 2015. *The Rotating Multiple Wheels Management Model for Mitigating The Risks of Mudharabah Financing to Small Firms*. . Conference on Business Management Research II (CBMR II 2015) School of Business Management. Universiti Utara Malaysia, 06010 Sintok, Kedah, Malaysia.
- Ahmed, H. 2014. *Islamic Banking and Shari'ah Compliance: A Product Development Perspective*. Journal of Islamic Finance.
- Aini, N. 2015. *Respon Masyarakat terhadap Konsep Perumahan Berbasis Agama: Perumahan Islami* Temu Ilmiah IPLBI 2015.
- Al-Quran, T. 2015. *Al-Quran Terjemahan Departemen Agama RI*, Bandung, CV Darus Sunnah.
- Amalia, Z., Bambang, Pranggono 2017. *Kajian Penerapan Prinsip-prinsip Perumahan Islami pada Perumahan Muslim Bukit Az Zikra*. Seminar Penelitian Sivitas Akademika Unisba.
- Antonio, M. S. 2001. *Bank Syari'ah dan Teori ke Praktek.*, Jakarta, Gema Insani Press Indonesia.
- Denzin, Norman. K. Yvonna. S. Lincoln. 2003. *Handbook of qualitative Research*, Thousand Oaks, California : Sage Publication.
- Dewi, A. P. 2016. *Pembiayaan Bagi Hasil Sektor Usaha Mikro di BMT Hasanah Ponorogo*. Muslim Heritage.
- Edrees, M. B. 2012. *Konsep arsitektur Islami sebagai solusi dalam perancangan arsitektur*.
- Groat, L. N. Wang., D. 2013. *Architectural Research Methods*, Wiley.
- Habibullah, E. S. 2018. *Prinsip-prinsip muamalah dalam Islam*. Deenar: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam.
- Heltra, A., Jenny E , Indyah M 2017. *Walkability Jalur Pedestrian by Design di Area Kampus Universitas Brawijaya Malang*. Jurnal Mahasiswa Jurusan Arsitektur Universitas Brawijaya.

- Hermawan, M. B. 2014. *Explorasi "Rumah Tinggal Islami" Di Kota Pekanbaru*.
Jurnal Arsitektur "Arsitektur Melayu dan Lingkungan"
- Hidayat, R. W. 2014. *Peluang dan tantangan investasi properti di Indonesia*. Jurnal akuntansi UNESA.
- Hwaish, A.-M. 2018. *Concept of Islamic House ; A Case Study for Early Muslims Traditional House*.
- Imansari, M. D. 2016. *Analisis Strategi Pemasaran Perumahan Syari'ah Ditinjau Dari Segi Marketing Mix (7p's) Di D'ahsana Property Pusat Malang* Undergraduate, UIN Sunan Ampel.
- Kementerian Pekerjaan Umum, P. P. D. P. P. 2011. Modul Rumah Sehat. In: pengembangan, K. P. U.-B. P. D. (ed.). Bandung: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Kerlinger, F. N. 2003. *Asas-asas penelitian behavioral* Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Khan, I. M. 1985. *Liveability on Old Dhaka: Evolving residential patterns in Mohallas*. Regionalism in architecture.
- Kotler, P. 2001. *Manajemen Pemasaran: Analisa Perencanaan dan Pengendalian*., Jakarta, Erlangga.
- Kuntartianto, A. 2013. *Upaya Membangun Masyarakat Religius (Studi Atas Pemikiran Nurcholish Madjid* Strata 1 Skripsi, UIN Sunan Kalijaga.
- Machfudzoh, A. N. 2017. *Jual beli rumah di Perumahan De Prima Tunggalwulung Hunian Islami Malang: Perspektif fatwa nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad istishna'* Undergraduate, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Mahgoub, Y. 1997. *Sustainable Architecture in the United Arab Emirates : Past and Present*. CAA-IIA- International Conference on Urbanisation and Housing. GOA-India.
- Miles, M. B., Huberman, A.M 2014. *Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook*, Depok, UI-Press.
- Miles, Mike. E. Urban. Land., Institute 2013. *Real estate development : principles and process*, Washington, D.C., Urban Land Institute.

- Muhadjir, H. N. 1996. *Metodologi penelitian kualitatif: pendekatan positivistik, rasionalistik, fenomenologik, dan realisme metaphistik, telaah studi teks dan penelitian agama*, Rake Sarasin.
- Muhaimin, A. W. A. 2015. *Aktualisasi Syari'ah Dan Fikih Dalam Menyelesaikan Pelbagai Persoalan Hukum*. Jurnal Ilmu Syari'ah, 15.
- MUI, F. D. 2000. *Pembiayaan Mudharabah*. Fatwa Majelis Ulama Indonesia, Jakarta.
- Murbaintoro, T. 2009. *Model pengembangan hunian vertikal menuju pembangunan perumahan berkelanjutan*. jurnal permukiman.
- Pardiansyah, E. 2017. *Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis dan Empiris*. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*.
- Patton, M. Q. 1987. *Qualitative Education Methods*, Beverly Hills, Sage Publication.
- Perwataatmadja, K. A. 2014. *Perbankan Islami di Indonesia*. Universitas Terbuka. tersedia pada link: <http://repository.ut.ac.id/4568/2/EKMA4481-TM.pdf> [diakses 5/7/2019].
- Poerwandari, E. K. 2009. *Pendekatan Kualitatif*, Depok, Lembaga Pengembangan Sarana Pengukuran dan Pendidikan Psikologi Fakultas Psikologi UI.
- Puspitasari, M. Syamsiyah, N.R 2014 *Optimasi Shading devices Rumah Tinggal (Studi Kasus : Perumahan Loh Agung Vi Jaten Karanganyar)*, Surakarta, Jurnal Arsitektur SINTESA, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Rahmawati, Y. 2016. *Mengenal Prinsip-Prinsip Investasi Keuangan Dalam Islam*. Jurnal Ekonomi Islam UIN Syarif Hidayatullah.
- Romansyah, D. 2001. *Perbankan Syari'ah Dari Perspektif Filosofis Agama Islam Shariate Economics Informal Study III*. Semarang: Kelompok Studi Ekonomi Islam Rohis FE Undip.
- Sakinah, S. 2015. *Investasi dalam Islam*. *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syari'ah* halaman 248.
- Sanabila.Com. 2015. *Pengertian Prinsip Tauhidi (unity) dalam Asuransi Syari'ah (takaful)*. Tersedia pada link: <http://www.sanabila.com/2015/07/pengertian-prinsip-tauhid-unity-dalam.html> [diakses pada 7/7/2019].

- SNI, B. S. N. 2004. Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan. *In:* SNI (ed.) 03-1733-2004.
- SNI, B. S. N. 2001. Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung. *In:* SNI (ed.) 03-6575-2001.
- Sugiyono 2007. *Statistika Untuk Penelitian*, Bandung, CV. Alfabeta.
- Ulber, S. 2009. *Metode Penelitian Sosial*, Bandung, PT. Refika Aditama.
- Widodo, H. 1999. *Panduan Praktis Operasional Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)*. Bandung, Mizan.