

**'MUSLIM BARU' DI PERUMAHAN MUSLIM DARUSALAM DI
YOGYAKARTA**



Oleh :

WAHIDATUL RIZQI FIRIANTI

18200010079

TESIS

Diajukan Kepada Progam Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga untuk memenuhi salah satu
syarat guna memperoleh gelar Master Of Arts
Program Studi Interdisciplinary Islamic Studies
Konsentrasi Islam, Pembangunan, dan Kebijakan Publik

Yogyakarta

2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Wahidatul Rizqi Firianti S.Sos**

NIM : 18200010079

Jenjang : Magister

Program Studi : Interdisciplinary Islamic Studies

Konsentrasi : Islam, Pembangunan, dan Kebijakan Publik

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/hasil karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Yogyakarta, 22 Oktober 2021

Saya yang menyatakan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Wahidatul Rizqi Firianti S.Sos

NIM : 18200010079

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Wahidatul Rizqi Firianti, S.Sos**

NIM : 18200010079

Jenjang : Magister

Program Studi : Interdisciplinary Islamic Studies

Konsentrasi : Islam, Pembangunan dan Kebijakan Publik

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan benar-benar bebas dari plagiasi. Jika di kemudian hari terbukti melakukan plagiasi, maka saya siap ditindak sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
Yogyakarta, 22 Oktober 2021

Saya yang menyatakan

SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Wahidatul Rizqi Firianti S.Sos

NIM : 1820010079



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
PASCASARJANA

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 519709 Fax. (0274) 557978 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-773/Un.02/DPPs/PP.00.9/12/2021

Tugas Akhir dengan judul : **MUSLIM BARU DI PERUMAHAN MUSLIM DARUSALAM DI YOGYAKARTA**

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : WAHIDATUL RIZQI FIRIANTI
Nomor Induk Mahasiswa : 18200010079
Telah diujikan pada : Selasa, 02 November 2021
Nilai ujian Tugas Akhir : B+

dinyatakan telah diterima oleh Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



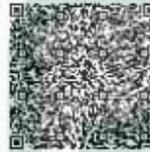
Ketua Sidang/Penguji I
Dr. Ramadhanita Mustika Sari
SIGNED

Valid ID: 61c3d15056a6e



Penguji II
Dr. Aziz Muslim, M.Pd.
SIGNED

Valid ID: 61c3ac698b236



Penguji III
Najib Kailani, S.FilL., M.A., Ph.D.
SIGNED

Valid ID: 61c362422d517



Yogyakarta, 02 November 2021
UIN Sunan Kalijaga
Direktur Pascasarjana
Prof. Dr. H. Abdul Mustaqim, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 61c519644c3b3

NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth,
Direktur Pascasarjana
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu 'alaikum wr.wb.

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tesis yang berjudul :

'MUSLIM BARU' DI PERUMAHAN MUSLIM DARUSSALAM DI YOGYAKARTA

Yang ditulis oleh:

Nama : **Wahidatul Rizqi Firianti, S.Sos**

NIM : 18200010165

Jenjang : Magister

Program Studi : *Interdisciplinary Islamic Studies*

Konsentrasi : Islam, Pembangunan dan Kebijakan Publik

Saya berpendapat bahwa tesis tersebut sudah dapat diajukan kepada Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar *Master of Arts* (M.A).

Wassalamu 'alaikum wr.wb.

Yogyakarta, 22 Oktober 2021

Pembimbing



Dr. Aziz Muslim, M.Pd

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat, karunia, dan hidayah NYA yang masih diberikan kepada penulis, karya ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak Sri Mujianto yang telah bekerja keras dan memberi support dalam bentuk apapun kepada penulis selama kuliah ini
2. Ibu Sufiroh yang menjadi pelita kegelapan penulis yang selalu mendoakan penulis agar berpendidikan lebih baik dari beliau



MOTTO

Waktumu terbatas, Jangan menyianyiakanya dengan menjalani hidup orang lain.

Waktumu di dunia ini sangat terbatas, jadi hiduplah untuk dirimu sendiri¹.

~ Steve Jobs



¹ Mustika, *Saat Semesta Bicara*, (Jakarta : PT Elex Media Komputindo, 2015), hlm 270

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahiim

Puji syukur kepada Allah SWT, penulis penjatkan atas berbagai nikmat serta hidayahNYA yang telah dicurahkan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun umat nya dari zaman unta menuju zaman Toyota, yang membebaskan dari zaman kegelapan menuju zaman terang benderang seperti saat ini. Semoga penulis mendapat syafaat di yaumul qiyamah. Amiin.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, tentunya banyak sekali hambatanhambatan yang dialami penulis, namun dengan semangat dan doa yang diberikan oleh orang-orang terdekat sangatlah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada

1. Bapak Prof. Dr.Phil. Al Makin, S.Ag., M.A.selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Bapak Prof. Dr. H. Abdul Mustaqim, S.Ag., M.Ag selaku Direktur Progam Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Bapak Dr. Aziz Muslim, M.Pd selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan karya ini.
4. Bapak DR. Roma Ulinuha, S.S.,M.HUM selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan saran dan nasehat kepada penulis.
5. Seluruh dosen dan staf Program Studi Interdisciplinary Islamic Studies Sekolah Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga.

6. Kepada seluruh keluarga besar penulis, khususnya orang tua penulis bapak Sri Mujianto dan Ibu Sufiroh yang selalu memberikan semangat kepada penulis dan memberi doa yang tak ada henti-hentinya kepada penulis.
7. Kepada masyarakat perumahan muslim terima kasih telah memberikan banyak bantuan, bimbingan, dan menerima penulis untuk melakukan penelitian di tempat ini.
8. Terimakasih Kepada seluruh teman-teman IPKP angkatan 2018 Diana, Shiyamil, Sufi, Romli, Nur Ratih, dan Ikhsanna, telah menjadi teman berjuang penulis, terimakasih atas doa dan semangatnya semoga kita dapat bertemu kembali.
9. Terimakasih kepada teman IPKP angkatan atas maupun bawah yang menjadi motivasi dan inspirasi dalam proses penulisan dan kuliah penulis.

Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu. Terimakasih atas semua bantuan, dukungan, semangat, dan doa yang diberikan kepada penulis. Semoga kebaikan kalian semua mendapatkan balasan pahala dari Allah SWT. Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya, atas segala keterbatasan ilmu sehingga tesis ini masih banyak kesalahan dan kekurangan serta jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan tesis ini dan penelitian-penelitian semacam ini dimasa-masa yang akan datang.

Yogyakarta, 22 Oktober 2021



Wahidatul Rizqi Firianti

NIM. 18200010079

ABSTRAK

Tesis ini mengkaji fenomena perkembangan pembangunan perumahan yang memiliki hubungan dengan identitas agama dan kesalehan publik. Munculnya Perumahan Muslim Darussalam di Yogyakarta menjadi awal mula pembangunan perumahan yang mempunyai citra produk Islam. Perkembangan perumahan muslim merupakan inovasi baru dari pengembangan bisnis properti perumahan konvensional menjadi perumahan dengan nuansa islam. Penelitian ini turut berkontribusi pada studi pembangunan berbasis keIslaman. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus yang berlokasi di Perumahan Darussalam Yogyakarta berupa wawancara langsung dengan penghuni perumahan muslim dan salah satu perwakilan warga kampung Mejing Wetan. Selain itu penghimpunan data juga melalui observasi partisipan dengan mengikuti kegiatan perumahan Darussalam.

Tesis ini beragumen bahwa identitas dan komodifikasi agama perumahan muslim turut berpengaruh terhadap dinamika dan perkembangan perumahan muslim yang melahirkan kalangan muslim menengah karena mereka mengadopsi banyak produk-produk Islam. Di satu sisi menunjukkan bahwa dinamika perumahan muslim muncul karena adanya identitas dan komodifikasi agama pada perumahan muslim. Hal ini ditunjukkan dengan adanya adanya kelas sosial dalam kesalehan publik di kalangan kelas muslim menengah. Serta eksistensi kelas muslim menengah turut meningkatkan konsumsi produk Islam yang tercermin dalam perumahan muslim. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penting adanya optimalisasi dalam otoritas perizinan pembangunan perumahan muslim yang memperhatikan aspek sosial, lingkungan, dan kemasyarakatan. Selain itu, usaha untuk menciptakan hunian yang ramah lingkungan dan tidak menciptakan sekat baru antara penghuni perumahan dan warga permukiman.

Kata kunci: Perumahan Muslim, Kelas Muslim Menengah, identitas dan komodifikasi agama

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	I
PERNYATAAN KEASLIAN.....	II
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	III
NOTA DINAS PEMBIMBING	IV
HALAMAN PERSEMBAHAN	V
MOTTO	VI
KATA PENGANTAR	VII
ABSTRAK	IX
DAFTAR ISI.....	X
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Signifikasi	4
E. Kajian Pustaka.....	5
F. Kajian Teori	12
G. Metode Penelitian.....	20
BAB II IDENTITAS DAN KOMODIFIKASI AGAMA KELAS MUSLIM MENENGAH DALAM PERUMAHAN MUSLIM	23
A. Penguatan Identitas dalam dan Komodifikasi Agama	24
B. Dampak Komodifikasi Agama Pada Perumahan Muslim	38

BAB III PERUMAHAN ISLAM : STUDI KASUS PERKEMBANGAN	
PERUMAHAN MUSLIM DARUSSALAM DI YOGYAKARTA	45
A. Nilai dan Prinsip Produksi Perumahan Muslim Darussalam	45
B. Faktor Pemilihan tinggal di Perumahan Muslim	56
BAB IV NARASI PENELITIAN DI PERUMAHAN DARUSSALAM	
YOGYAKARTA	
A. Fasilitas Perumahan Muslim	65
B. Perkembangan Perumahan Musli.....	70
C. Sistem pembiayaan	75
DAFTAR PUSTAKA	82

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam beberapa waktu terakhir, sektor bisnis properti di Yogyakarta mengalami pelonjakan minat yang cukup besar disebabkan dengan munculnya sebuah perumahan muslim. Perumahan muslim sering dihubungkan dengan identitas Islam. Adapun perumahan muslim sendiri merupakan salah satu produk dari komodifikasi agama. Dalam proses pembangunan perumahan muslim, para pihak pengembang memiliki kepentingan yang menjadi salah satu faktor berkembangnya perumahan muslim dan akhirnya menarik minat para konsumen.

Perumahan muslim termasuk salah satu wujud ekspresi dan artikulasi identitas Islam² setelah akomodasi Islam ini dalam produk kultural yang dimanfaatkan oleh para pengembang perumahan untuk mengeruk profit dan keuntungan yang signifikan³. Meluasnya perumahan-perumahan muslim di Yogyakarta, mengacu pada proses-proses yang menyambungkan dan melekatkan) nilai-nilai, ide-ide dan ideologi pada suatu komoditas, serta proses-proses yang menjadikan yang ideologis tersebut menjadi sekedar komoditas itu sendiri.

² Ron Scollon, Suzie Wong, *Discourse in Place: Language in The Material World*, Routledge, 2003, hlm 78

³ Yoshihara Kunio, *Kapitalisme Semu Asia Tenggara*, terj A. Setiawan, LP3ES, Jakarta: 1990. Hlm 11

Dalam konteks perumahan muslim, pengembang memasukkan dan melekatkan konsep agama, dalam hal ini Islam ke dalam komoditas properti perumahan. Bagi para pengembang, tentu perumahan muslim diproduksi karena dianggap bisa menjadi prospek pasar yang bagus. Selain itu, meningkatnya jumlah kelas menengah muslim, termasuk di Yogyakarta cukup besar. Meskipun dari pengamatan awal yang penulis lakukan, ada beberapa proyek perumahan muslim di Yogyakarta yang dibangun bukan hanya untuk tujuan mencari keuntungan material, melainkan juga digerakkan dan dipandu oleh hal-hal yang sifatnya ideologis keagamaan, baik dari sisi pengembang sendiri maupun konseptor perumahan-perumahan muslim di Yogyakarta.

Namun, para elit Islam sendiri, secara logis tampaknya tidak seragam dalam memandang fenomena perumahan muslim. Mereka tidak terlalu penting menonjolkan identitas keIslaman dalam ruang publik. Salah satu pemikir Islam terkemuka, Mohammad Arkoun, misalnya, menuding bahwa bangunan-bangunan termasuk perumahan yang mengekspresikan dan diberikan label Islam merupakan subjek persoalan dari sebuah proses kemunduran yang menarik⁴. Selain itu, adanya kontestasi bisnis di ruang publik juga menjadi suatu hal yang menjadi problematika dalam pembuatan perumahan muslim. Banyak alih fungsi lahan pertanian ke *non* pertanian

⁴ Mohammad Arkoun bahkan menuding banyak arsitek yang tiba-tiba menjadi kaya karena proyek bangunan-bangunan yang diberikan label Islam, pesanan sponsor. Lihat artikelnya "Islamic Culture, Developing Studies, Modern Thought" dalam "Expression of Islam in Buildings", Proceeding of An International Seminar yang disponsori oleh Aga Khan Award for Architecture, 1990, hlm 54.

yang disebabkan bertumbuhnya perumahan-perumahan muslim di Yogyakarta.

Permasalahan tentang meningkatnya produksi perumahan muslim di Yogyakarta ini juga saling berkaitan dengan peran *stakeholder* yang terlibat seperti pengembang, elemen masyarakat dan pemerintah. Pemerintah sebagai penentu kebijakan dalam pembangunan perumahan muslim ini dituntut agar tidak salah dalam mengambil dan menerapkan aturan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Permen No 1 Tahun 2006 tentang Pengadaan Perumahan dan permukiman dengan dukungan fasilitas bersubsidi perumahan melalui KPR/KPRS Syariah bersubsidi, Peraturan Pemerintah No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Daerah Kab Sleman No 3 tahun 2015 tentang Izin Pemanfaatan Ruang, diperkuat dengan Peraturan Bupati Sleman No 43 tahun 2017 tentang Pengembangan Perumahan, Peraturan Bupati Sleman No 21 tahun 2017 tentang petunjuk Pelaksanaan dan Peraturan Bupati Sleman No 44 tahun 2017 tentang pengendalian ruang yang dijadikan dasar Pembangunan Perumahan.

Namun, dalam aturan-aturan pemerintah yang telah disebut di atas, masih belum membahas secara jelas dan spesifik mengenai aturan untuk 'Pembangunan Perumahan Muslim' itu sendiri. Jadi, aturan-aturan di atas berlaku secara *general*, tidak spesifik untuk perumahan konvensional maupun muslim. Hal inilah yang membuat pemerintah perlu mengkaji ulang tentang perumahan agar otoritas perijinan bisa dibuat dengan aturan yang

kelas dan para pengembang tidak mudah memproduksi ruang tanpa melihat dampak lainnya.

Meningkatnya pembangunan perumahan muslim di Yogyakarta sendiri menarik untuk dikaji karena penulis melihat adanya dinamika kepentingan ideologis keIslaman dan kebijakan pembangunan publik di dalamnya. Dalam sebuah perumahan muslim, penulis melihat adanya permasalahan yang berkaitan dengan persaingan antar kepentingan. Dari pemaparan dan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji tentang proses dan relasi sosial yang terjadi di perumahan muslim.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana identitas dan komodifikasi agama perumahan muslim yang ada di Yogyakarta?
2. Bagaimana dinamika perkembangan perumahan muslim yang melahirkan eksistensi Kelas Muslim Menengah?

C. Tujuan Penelitian

1. Menjelaskan identitas dan komodifikasi agama perumahan muslim di Yogyakarta.
2. Menganalisis dinamika perkembangan perumahan muslim yang melahirkan eksistensi Kelas Muslim Menengah.

D. Signifikasi

Penelitian ini menggunakan teori fisiologi sosial, formalisme, dan *public space* sebagai tawaran alternatif dalam kajian pembangunan dan dapat mempengaruhi kebijakan terkait perumahan, khususnya di daerah Yogyakarta dan diharapkan dapat menjadi rujukan atau referensi dalam

menedukasi dan mengadvokasi permasalahan tata ruang di Yogyakarta. Selain itu, penelitian juga diharapkan bisa membentuk pola dan bentuk hunian idaman yang bisa disinergikan dengan teori formalisme, bahwa salah satu alasan pemilihan hunian idaman adalah perumahan muslim.

Penelitian diharapkan bisa membuat masyarakat mengetahui bahwa perumahan muslim bukanlah sebuah persoalan ideologis dan sosial saja, namun juga bisa dipandang sebagai ruang publik dalam perspektif ilmu sosial yang masih terelaborasi dengan perkembangan perumahan di masyarakat Islam. Masyarakat diharapkan mengetahui bahwa perumahan muslim merupakan salah satu bentuk komodifikasi agama yang berkembang di lingkungan muslim dalam aspek kehidupan sosial.

E. Kajian Pustaka

Dalam tinjauan pustaka ini, penulis menelusuri beberapa penelitian terdahulu yang dianggap relevan dengan tema penelitian, terutama yang membahas persoalan **“Eksistensi kelas muslim menengah Dalam Pembangunan Perumahan Muslim Darusalam Di Yogyakarta”** antara lain:

Pertama, penelitian Diah Kartini Lasman, tentang **“Representasi Identitas Dalam Brosur dan Artikel Perumahan Muslim”**. Dalam penelitian ini, objek yang dibahas adalah perumahan muslim yang ada di Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa adanya perumahan muslim di dunia perumahan Indonesia beserta segala fasilitasnya telah memberikan perubahan strategi pemasaran para pengembang dan menjadi pilihan utama

tempat tinggal bagi masyarakat. Konsumen memiliki kriteria baru akan sebuah rumah tinggal, yaitu yang dapat membantunya merekonstruksi identitas dan meraih kelas tertentu. Persoalan representasi identitas (keislaman) tercermin dalam brosur-brosur perumahan muslim yang marak belakangan ini. Tulisan ini juga mengklasifikasikan perumahan muslim, perumahan Islami, dan arsitektur Islami sebagai konsep-konsep yang dijual oleh para pengembang atau sebagai strategi para pengembang untuk memikat para konsumen dalam dunia bisnis properti perumahan⁵.

Dengan kata lain muslim dan Islami yang dipakai oleh para pengembang dalam bisnis properti perumahan, sebenarnya ingin memberikan penekanan yang berbeda. Dalam konteks perumahan muslim yang dimaksud ini adalah perumahan yang menawarkan nuansa keislaman dan di dalamnya menawarkan sesuatu yang sifatnya lebih simbolik. Perumahan muslim dalam proses pembangunannya memperhatikan hal-hal yang dianggap syariah serta menunjukkan dan menegaskan identitas agama.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan peneliti sebelumnya, penulis melihat ada beberapa hal persamaan dan perbedaan dalam kajian ini. Adapun untuk perbedaannya adalah, fokus kajian dari peneliti sebelumnya berkaitan dengan strategi pemasaran perumahan muslim yang dipromosikan dengan konsep tawaran identitas keislaman yang menggunakan teori Baudrillard. Sementara pada penelitian ini, penulis ingin melihat konsumen produk perumahan muslim bukan hanya ingin membeli perumahan muslim

⁵ Diah Kartini Lasman, "Representasi identitas Brosur dan Artikel Perumahan Muslim", *Jurnal Universitas Indonesia*, Jakarta, 2009, hlm 43.

karena nilai fungsionalnya saja, melainkan juga berdasarkan pemaknaan total atas citra Islam dari iklan perumahan tersebut. Sementara persamaan penelitian yang ditulis oleh Diah Kartini Lasman dengan penulis adalah objek kajian yang dimiliki adalah perumahan muslim.

Penelitian sejenis juga dilakukan oleh Wardhani, Sumarwan dan Yuliati yang meneliti “Pengaruh Persepsi Dan Preferensi Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product.” Tulisan ini mencoba mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi persepsi konsumen terhadap keputusan pembelian green product hunian, faktor yang mempengaruhi preferensi konsumen keputusan pembelian green product hunian, dan menganalisis pengaruh persepsi konsumen dan preferensi keputusan pembelian green product hunian⁶. Berdasarkan data yang diperoleh dari 151 responden dibagi menjadi dua kelompok yaitu kelompok penghuni dan kelompok non penghuni, hasil penelitian menunjukkan bahwa jenis produk, fasilitas, citra pengembang, metode pembayaran dan lingkungan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap keputusan pembelian green product hunian. Sementara variabel harga, promosi, dan faktor sosial tidak berpengaruh secara signifikan . Dari penelitian sebelumnya, perbedaannya dengan penelitian ini adalah terletak pada hasil penelitian terkait promosi, harga, dan faktor sosial yang terjadi di perumahan Darussalam yang menjadi salah satu pertimbangan pemilihan tinggal di perumahan muslim. Untuk persamaannya dengan penelitian ini

⁶ Wardhani, Sumarwan, Yuliati, “Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product”, Jurnal Manajemen dan Organisasi Institute pertanian Vol VI, No 1, Bogor, April, 2015.

terletak pada salah satu pengaruh keputusan pembelian perumahan muslim karena yang dianggap sesuai dengan kondisi konsumen.

Ketiga, penelitian dari Kuart Supriyono, Leonardo Budi Hasiholan, Moh Mukeri Warso yang berjudul “Pengaruh Produk, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah Pada Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) City di Semarang”. Tidak jauh berbeda dengan penelitian sebelumnya, tulisan dari Kuart Supriyanto dkk ini mendiskusikan beberapa faktor yang mempengaruhi konsumen dalam memutuskan untuk membeli rumah di Perumahan Bukit Semarang Baru⁷.

Dari penelitian sebelumnya, perbedaannya dengan penelitian ini adalah terletak pada fokus kajian yang membahas tentang faktor yang mempengaruhi pembelian produk hunian. Sedangkan persamaannya adalah perumahan muslim menjadi salah satu pilihan produk hunian yang membuat menjadi berkembang di dunia properti.

Penelitian keempat adalah dari Muhammad Benny Hermawan dengan judul “Eksplorasi Rumah Tinggal Islami di Kota Pekanbaru” yang menuliskan tentang sejauh mana penerapan rumah tinggal yang didasarkan kepada konsep yang Islami di 52 Real Estate kota Pekanbaru. Penerapan konsep dilakukan secara diam-diam dan terbuka dalam mempromosikan hunian rumah tinggal berkonsep Islami⁸. Hasil penelitian menunjukkan

⁷ Supriyono, Leonardo Budi Hasiholan, Moh Mukeri Warso, Pengaruh Produk, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah Pada Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) City di Semarang, *Jurnal Ekonomi Manajemen*, Fakultas Ekonomi Universitas Pandanaran Semarang, 2014.

⁸ Mohammad Benny Hermawan, “Eksplorasi Rumah tinggal Islami di Kota Pekanbaru”, *Jurnal Fakultas Teknik Universitas Lancang Kuning*, Pekanbaru, 2014.

bahwa masyarakat muslim sering terpedaya dengan kemasan yang menggunakan promosi Islamisasi, padahal itu hanya sekedar strategi untuk menarik minat konsumen agar mau membeli rumah tinggal. Berdasarkan penelitian sebelumnya, perbedaan dengan penelitian penulis adalah fokus kajian Muhammad Benny Hermawan lebih ke penerapan rumah tinggal berdasarkan konsep Islami sedangkan penulis ingin mengeksplor perkembangan perumahan muslim dan pola bentuk hunian idaman. Sementara persamaan sebelumnya dengan penelitian penulis adalah mengkaji cara menarik konsumen dengan tawaran fasilitas yang bernuansa keIslaman dan memperlihatkan nilai agama.

Selain penelitian di atas terdapat beberapa penelitian mengenai ruang publik dalam perumahan muslim antara lain:

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Kamil Alfi Arifin berjudul “Perumahan Muslim dan Politik Ruang di Yogyakarta”. Objek penelitian yang ditulis Kamil Alfi Arifin ini membahas seluruh perumahan Muslim yang berada di empat kabupaten di Provinsi Yogyakarta, dalam penelitian tersebut disimpulkan bahwasanya pembangunan perumahan muslim bukan semata-mata merupakan proyek berorientasi bisnis, melainkan juga didorong dan dipengaruhi oleh nilai-nilai ideologis dan agama. Selain itu, kajian ini juga menganalisis produksi ruang yang berlangsung dalam pembangunan perumahan muslim dan hubungan ekonomi-politik yang dapat dijumpai melalui kepentingan antara pihak pengembang dan elit kelompok-kelompok Islam yang terlibat dalam proses produksi spasial untuk perumahan muslim tersebut. Lebih lanjut, kajian ini menunjukkan

adanya suatu konspirasi yang juga melatarbelakangi proyek yang dikelola oleh pihak pengembang dan elit kelompok-kelompok Islam tertentu⁹.

Berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan peneliti sebelumnya, penulis melihat ada persamaan dan perbedaan dengan kajian yang ditulis. Persamaanya adalah, keresahan terkait perumahan muslim yang dikaitkan dengan identitas agama dan menjadi alasan utama seseorang memilih untuk tinggal di perumahan muslim. Adapun perbedaannya adalah, peneliti sebelumnya fokus pada ruang produksi perumahan muslim sedangkan penulis ingin melihat bentuk pola dan perkembangan perumahan muslim sebagai alternatif pilihan hunian.

Kedua, tulisan Irfan Nurrahman yang melakukan penelitian terkait “Respon Masyarakat Hunian Islam Terhadap Ekonomi Islam”. Tulisan ini membahas perumahan muslim Villa Ilhami di Karawaci Tangerang yang menerapkan konsep keislaman dan respon masyarakat terhadapnya. Dalam penelitian tersebut disebutkan bahwasannya konsep Islam yang terdapat dalam perumahan tersebut memberikan manfaat yang besar dari segi fasilitas maupun kegiatannya dan dapat menambah pemahaman agama terhadap warga yang tinggal di hunian tersebut¹⁰. Adapun perbedaan penelitian sebelumnya dengan penulis adalah, fokus kajian ini terkait penerapan konsep keislaman perumahan muslim dilihat dari fasilitas dan

⁹ Kamil Alfi Arifin, “Perumahan Muslim dan Politik Ruang di Yogyakarta” *Jurnal Universitas Gadjah Mada*, Yogyakarta, 2017. Hlm 56

¹⁰ Irfan Nurrahman, “Respon masyarakat hunian islam terhadap ekonomi islam”, *Jurnal STKIP Juli vol 2 No 2*, Serang. Hlm 32

fokus penelitian penulis terkait perkembangan perumahan muslim yang semakin meningkat. Sedangkan persamaannya dengan penelitian yang dikaji penulis adalah sama-sama mencari alasan pemilihan masyarakat terhadap perumahan muslim.

Penelitian serupa juga dilakukan oleh Widyastuti Nurjayanti¹¹ yang berjudul “Nilai-nilai Keislaman dalam Rumah Tinggal, Studi Kasus Kampung Kauman Kudus, Kampung Kauman Solo, dan Perumahan Muslim Darussalam 3 Sleman- DIY”. Tulisan ini menjelaskan keterkaitan antara keyakinan dengan arsitektur. Keyakinan dalam hal ini adalah kepercayaan dan keimanan seseorang yang beragama Islam (muslim) yang berpedoman pada alquran dan hadis, yang di dalamnya mengandung nilai-nilai keislaman. Pelaksanaan rukun Islam tersebut disertai dengan mengamalkan semua ajaran Islam dan menjauhi larangannya. Perbedaan peneliti sebelumnya dengan penulis terdapat pada fokus kajian tentang keterkaitan keyakinan dengan arsitektur, yang mana dalam hal ini penulis lebih ke melihat hubungan pola bentuk konsep perumahan muslim dengan persoalan *public space*.

Penelitian terdahulu menjelaskan tentang orientasi bisnis keberagaman properti dalam hal ini perumahan muslim yang dikaitkan dengan identitas agama, kepentingan ideologis dan kesyariahan individu dalam memilih hunian idaman serta promosi perumahan muslim yang

¹¹ Widyastuti Nurjayanti, “ Nilai-nilai Keislaman dalam Rumah Tinggal, Studi Kasus Kampung Kauman Kudus, Kampung Kauman Solo, dan Perumahan Muslim Darussalam 3, Sleman DIY, *Jurnal Universitas Gadjah Mada*, 2014.hlm 17

menjadi strategi pemasaran, faktor yang mempengaruhi pemilihan dan pembelian hunian serta penerapan konsep Islam yang dibingkai dalam fasilitas perumahan muslim. Sementara fokus dari penelitian penulis yang membuatnya berbeda dari kajian sebelumnya adalah mengkaji perumahan muslim yang mempunyai pola bentuk konsep hunian idaman serta melihat perkembangan perumahan muslim sebagai alternatif pilihan hunian. Penulis juga ingin lebih melihat apa yang melatarbelakangi munculnya perumahan muslim, pola bentuk perumahan muslim dan perkembangan perumahan muslim yang menjadi orientasi hunian yang banyak diminati oleh masyarakat, tidak hanya kenyamanan, namun juga lebih ke identitas keislaman, sosial keagamaan, dan kesyariahan. Hal itulah yang menjadi orientasi perumahan saat ini dan banyak diminati pada masyarakat Indonesia pada umumnya. Penelitian ini juga merupakan kelanjutan dari penulisan terdahulu namun dalam hal ini, penulis lebih menekankan aspek psikologis sosial, formalisme, dan *public space*.

F. Kajian Teori

1. Teori Ruang Henri Lefebvre¹²

Menurut Lefebvre, Peningkatan pembangunan ruang dapat bertahan di akhir abad kedua puluh dan dapat mengatasi kontradiksi internalnya karena menduduki ruang dan memproduksi ruang. Hal ini juga menjadi evaluasi mengapa revolusi gagal. Di dalam “Urban Revolution”,

¹² Lefebvre, Henri. 1991. “*The Production of Space*”, translated by Donald Nicholson-Smith. Blackwell Publishing: Australia. Hlm 107

Lefebvre menjelaskan bagaimana pertumbuhan dan kekuatan industri mampu mendorong proses-proses urbanisasi, dan di dalam ruang-ruang urban ini, mereproduksi dirinya. Pembangunan perumahan menciptakan ruang-ruang urban, yang di dalamnya dapat dengan mudah membentuk kondisi-kondisi permisif untuk mereproduksi masyarakat borjuis secara menyeluruh.

Triad Konseptual Lefebvre mengemukakan tiga konsep penting yang menjadi kunci dalam memahami ruang yang sering disebut sebagai momen-momen produksi ruang. Di satu sisi, Lefebvre merujuk pada konsep triadik/tripartit yaitu praktik spasial (*spatial practice*), representasi ruang (*representation of space*) dan ruang representasional (*representational space*). Triad konseptual ini yang kemudian dimaksud sebagai praktik memproduksi ruang yang dilakukan oleh manusia melalui relasi produksi pada sebuah relasi dan praktik sosial. Menurut Lefebvre, makhluk hidup, termasuk juga manusia, pada dasarnya memang mengorientasikan diri mereka di dunia dengan menciptakan ruang (*producing space*).

Kata Lefebvre, memproduksi ruang dengan prinsip mimesis, melalui proses pencerminan (*mirroring*) dan penggambaran (*imaging*) pada tubuhnya sendiri. Seperti halnya laba-laba, semua makhluk hidup tak terkecuali manusia, dengan kemampuannya, selalu menciptakan ruang dalam kehidupan sehari-harinya. Dalam menenun jaring-jaring, laba-laba—dan juga makhluk yang lainnya seperti manusia—juga

“menenun” imajinasi mereka dan memperluas kekuasaan mereka di atas sebuah arena ruang . Inilah yang disebut praktik spasial oleh Lefebvre.

Praktik sosial, kata Lefebvre, memiliki implikasi-implikasi ruang sebab dalam kesehariannya, manusia selalu melakukan aktivitas di dalam pelbagai ruang. Praktik sosial selalu memiliki ruang-ruangnya sendiri. Sederhananya, praktik meruang (atau praktik sosial) terkait dengan bagaimana manusia menyerap dan memaknai secara terus menerus ruang-ruang di sekelilingnya. Pemaknaan manusia pada ruang tersebut, disadari atau tidak, telah menciptakan dan memproduksi ruang yang berbeda dengan ruang yang diapresiasinya dalam konteks tertentu. Dengan menyamakan praktik spasial dan praktik sosial, Lefebvre ingin menegaskan bahwa hanya melalui relasi-sosio historislah, sebuah ruang sosial dapat diproduksi. Dengan kata lain, praktik spasial adalah proses-proses sosial yang mereproduksi ruang, yang keduanya, bisa menjadi alat sekaligus hasil dari aktivitas manusia .

Sedangkan representasi ruang (*representations of space*) merupakan ruang normatif, ruang ideal dan ruang konseptual yang dirumuskan serta dikonseptualisasi oleh para arsitek, ahli planologi, teknokrat, insinyur sipil dan pemerintah. Menurut Lefebvre, ruang ini adalah ruang dominan di banyak masyarakat. Ruang abstraksi dalam pikiran para ahli tersebut hanya mungkin dikonkretkan melalui sistem representasi dan tanda-tanda yang spesifik . Ruang representasi ini, bagi Lefebvre adalah “ruang yang sebenarnya” dan dijadikan alat untuk mencapai dan mempertahankan dominasi. Misalnya, program perbauran kota sejak

awal yang dilakukan oleh para arsitek dan planolog. Program didesain secara teoriti, untuk menghancurkan perumahan-perumahan kumuh milik warga miskin dan kemudian menggantikannya dengan perumahan yang lebih modern dan mewah. Warga miskin dipinggirkan dan dipindahkan ke tempat-tempat baru, ke wilayah-wilayah baru, hanya untuk membangun proyek-proyek perumahan yang biasanya hanya ditempati oleh kelas menengah dan kelas atas saja. “Praktik sosial” warga miskin diganti secara radikal oleh “representasi ruang” . Menurut Lefebvre, representasi memang tak bisa dihindari, problemnya muncul saat representasi memisahkan bahkan kemudian mendominasi praktik spasial. Bahkan, representasi ruang ini menguasai praktik spasial dan ruang representasional sekaligus.

Sementara yang terakhir, ruang representasional (*representasional space*) merupakan ruang yang secara langsung ditempati dan ditinggali oleh warga dan penggunanya. Menurut Lefebvre, dalam ruang representasional ini, kita dapat melihat semacam pewujudan simbolisme yang kompleks, kadang-kadang semacam kode, baik berupa artikulasi tindakan, perilaku, hasrat, ritual-ritual tertentu dan gaya hidup sebagaimana dikonseptualisasikan di dalam representasi ruang Dengan kata lain, jika representasi ruang yang dianggap sebagai “ruang yang sebenarnya” diciptakan oleh kelompok dominan, maka representasi ruang betul-betul menghasilkan “kebenaran ruang”. Orang-orang yang berada di dalamnya akan merasakan dan merefleksikan hal-hal yang benar-benar terjadi di pengalaman hidup lebih dari sekedar “kebenaran

abstrak” seperti yang ada dalam representasi ruang yang diciptakan oleh kelompok dominan untuk mencapai dominasi dan melanggengkan kekuasaan. Ruang representasi lenyap menjadi representasi ruang.

Jadi, yang dimaksud penulis dengan *public space* adalah melihat tata ruang dengan berbagai perbedaannya sebagai bentuk pertarungan. Sebagaimana adanya perumahan muslim yang sebenarnya dibangun bukan semata karena mencari keuntungan, namun ada identitas kesalehan di dalamnya.

2. Teori Pierre Bourdieu *Distinction*/ Pembeda Kelas Sosial¹³

Teori-teori Pierre Bourdieu terutama “*Distinctions*”, ingin menegaskan bahwa perumahan di Britain dijadikan semacam penanda dan pembeda kelas sosial di sana. Makna dari modal kultural adalah untuk memahami persoalan kekinian mengenai perumahan-perumahan terkait dengan posisi individual dalam ruang sosial. Aspek-aspek material dari perumahan ternyata sangat berhubungan dengan “pamer hasrat” untuk menunjukkan posisi, status dan perbedaan sosial yang diekspresikan dengan atau melalui dekorasi rumah dan ide- ide individual tentang sebuah rumah ideal yang diimpikan¹⁴.

Dengan kata yang lebih sederhana, rumah ideal ini didasarkan pada sebuah investigasi ekstensif mengenai modal kultural dan eksklusivitas sosial dengan mempertimbangkan perumahan muslim baik berupa

¹³ Bourdieu, Pierre. *Distinction: A Social Critique of The Judgement of Taste*. (1984). Cambridge: Harvard University Press. hlm 96

¹⁴ Yusuf Lubis, Akhyar. (2014). *Postmodernisme: Teori dan Metode*. Jakarta: Rajawali Press. hlm 78

lokasi, tipe dan dekorasi perumahan serta imajinasi tentang perumahan ideal yang diimpikan. Beberapa modal kultural yang diidentifikasi adalah pengalaman atau tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, dan selera seseorang sangat menentukan orientasi mengenai perumahan yang ideal yang didambakan¹⁵. Modal kultural dari seseorang adalah sumber yang berhubungan dengan posisi sosial dan mobilitas sosial dalam sebuah perumahan. disebutkan orang-orang yang masuk dalam kategori “*lower class position*”, tidak memiliki imajinasi tentang rumah ideal yang menjadi impian.

Masyarakat di *lower class position* umumnya hanya memaknai perumahan sebagai ruang fungsional semata. Berbeda halnya dengan orang-orang yang masuk dalam kategori “*high class position*”, umumnya mereka selalu memahami perumahan sebagai ruang estetik yang merefleksikan posisi sosial yang bersangkutan. Dengan kata lain, perumahan bagi mereka, merupakan tempat mempertontonkan hasrat, posisi dan stratifikasi sosial yang membedakan diri mereka dengan yang lain¹⁶. Jadi yang dimaksud penulis dalam modal kultural ini adalah melihat teori Bourdieu Distinction atau bisa disebut teori pembeda kelas dalam bidang politik dan ekonomi. Jadi antara *public space* dan *distinction* ini ada persaingan pada jaringan yang memanfaatkan perumahan muslim untuk mencari cara agar koneksi yang dimiliki bisa mendapatkan posisi.

¹⁵ Yusuf Lubis, Akhyar. (2014). Postmodernisme: Teori dan Metode. Jakarta: Rajawali Press hlm 89

¹⁶ Ritzer, George. & Goodman, Douglas J. (2004). Teori Sosiologi Modern (Edisi Ke-6). Jakarta: Kencana. Hlm 157

3. *Muslim Gated Communities*

Menguatnya identitas keislaman dan semakin kokohnya proses Islamisasi di Indonesia dimulai menjelang akhir dan pasca Orde Baru disebabkan oleh kajian kritis soal perumahan (lebih spesifik, perumahan muslim), *gate community* (komunitas berpagar), dan persoalan tata ruang dan segregasi sosial di Yogyakarta. Di Indonesia secara umum, *gate communities*, diperkirakan mulai mengalami perkembangan yang pesat pada tahun-tahun 1990-an. Perkembangan *gate communities* ini kemudian terus mengalami peningkatan yang pesat pada tahun-tahun berikutnya, setelah pemerintah daerah seperti berlomba-lomba mempromosikan wilayahnya sebagai tempat investasi yang aman demi mengejar tingkat pertumbuhan daerah. Fenomena *gates communitites* yang mengakibatkan fragmentasi ruang dan segregasi sosial, baik berdasarkan kelas dan etnis ini, akan mendatangkan persoalan baru seperti urban sprawl, perubahan tata guna lahan secara cepat dan tak terkendali, semakin jauhnya disparitas kaya dan miskin, dan berbagai macam hirarki lainnya dalam masyarakat. Intinya, fenomena *gate communities* di Yogyakarta menyimpan potensi ketegangan sosial, kegagalan untuk menciptakan tatanan sosial yang baik dan sehat, serta harus mendapatkan perhatian dan penanganan yang serius dari pemerintah¹⁷.

¹⁷ Widhyharto, Derajat. S. "Komunitas Berpagar: Antara Inovasi Sosial dan Ketegangan Sosial (Studi Kasus Komunitas Berpagar di Propinsi D.I Yogyakarta, Indonesia)", *Jurnal Ilmu Sosial dan Politik*, Volume 13, Nomor 2, November 2009. Hlm 207

Komunitas muslim yang terjaga keamanannya adalah ruang khusus yang dirancang untuk muslim yang saleh (terlepas dari etnis mereka). Dalam beberapa tahun terakhir, ada peningkatan jumlah komunitas muslim yang terjaga keamanannya di sekitar Jakarta, sebagai hasil dari meningkatnya kesalehan Islam dan ekonomi pasar. Kompleks perumahan ini menawarkan lingkungan hidup yang modern, hijau dan Islami bagi keluarga muda muslim kelas menengah di perkotaan Indonesia. Dengan demikian, situs yang ideal untuk menyelidiki bagaimana religiositas dan modernitas dinegosiasikan oleh berbagai aktor muslim dalam suasana nyata dan sehari-hari. Hal ini merupakan kontestasi aktor muslim yang berbeda, di berbagai lokasi, di Indonesia perkotaan kontemporer. Tempat-tempat ini adalah situs negosiasi antara gerakan Islam dan budaya konsumen, antara kesalehan agama dan gaya hidup perkotaan, mereka adalah situs interaksi antara muslim dan non-muslim, dan antara muslim dengan latar belakang yang berbeda. Di satu sisi, ada permintaan yang semakin besar akan keanekaragaman dalam ekspresi Islam di antara kelas menengah muslim perkotaan¹⁸. Berdasarkan teori *Public Space and Distinction* yang dijelaskan di atas maka *Islamic Gate Communities* yang dimaksud penulis adalah ada fragmentasi dan segregasi sosial di dalam perumahan muslim untuk menunjukkan sebuah kesalehan publik dan menghasilkan budaya baru muslim.

¹⁸ Hew, Wai Weng. 2014. "Making 'New' Muslim Places in Urban Malaysia and Indonesia," *IAS Newsletter* 67(9): hlm 9

G. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan tentang berbagai realitas sosial yang ada di masyarakat yang menjadi objek kajian⁵⁵ dengan studi kasus di Perumahan Muslim Darussalam Yogyakarta. Penulis memilih perumahan Darussalam Yogyakarta didasari alasan bahwa Perumahan Muslim Darussalam merupakan perumahan pertama muslim di Yogyakarta. Selain itu, perumahan muslim Darussalam juga merupakan *pioneer* pembangunan perumahan muslim di Yogyakarta sebelum adanya pembangunan perumahan muslim lainnya dan menjadi salah satu inovasi selain perumahan konvensional.

Subjek penelitian dalam tesis ini fokus pada internal penghuni dan masyarakat Perumahan Muslim seperti Dukuh Mejing Wetan, Ketua RT 12, 13, dan 14 Perumahan Muslim, dan penghuni Perumahan Muslim. Penelitian ini disusun melalui metode triangulasi data. Sebagai validitas data maka tiga metode digunakan dalam penelitian, yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi.

Pertama, peneliti melakukan wawancara mendalam untuk mengetahui bagaimana dinamika perkembangan perumahan muslim yang ada di kawasan perumahan muslim Darussalam, selain itu juga mencari informasi alasan mengapa

penghuni memilih dan tinggal di kawasan perumahan muslim dan juga melihat eksistensi Kelas Muslim Menengah muncul dalam lingkungan Perumahan Darussalam. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara dengan 7 narasumber, yaitu dengan Dukuh Mejing Wetan Bapak Edy, Ketua RT 12 Pak Amir, Ketua RT 13 Bapak Idris, Ketua RT 14 Bapak Sholihin. Alasan peneliti memilih beberapa narasumber di atas adalah karena mereka memiliki kompetensi mengenai data yang ingin peneliti gali. Proses pengumpulan data dilakukan sekitar 4 bulan, dari bulan September sampai Desember. Kedua, melakukan observasi secara langsung dengan melihat aktivitas masyarakat di sore hingga setelah selesai maghrib dan mengamati lingkungan sekitar pada awal masa penelitian. Ketiga, yaitu dokumentasi. Metode ini dilakukan dengan melihat dokumen terkait seperti laporan program dan gambar-gambar yang dapat merepresentasikan keabsahan penelitian. Pada kegiatan akhir, hasil dari wawancara, observasi dan dokumentasi yang dilakukan oleh penulis kemudian dianalisis dengan menggunakan teori-teori yang relevan. Setelah itu penulis deskripsikan hasil analisis tersebut secara lengkap dengan mereview dokumen secara lengkap. Selain itu, untuk kelengkapan analisis data, penulis mengumpulkan beberapa informasi dari berbagai literatur akademik yang berkaitan tentang agama dan pembangunan seperti identitas kelas muslim

Indonesia, wacana pembangunan berkelanjutan, dan lain sebagainya.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif dan logis, penulis mencoba menyusun pembahasan dalam tesis ini ke dalam beberapa bab. Diawali bab pertama yang berisi pendahuluan. Bab ini menjelaskan latar belakang, rumusan masalah, kerangka dan metodologi yang penulis lakukan dalam penelitian studi ini. Selanjutnya, bab kedua membahas tentang identitas dan komodifikasi agama Kelas Muslim Menengah dalam memilih dan tinggal di perumahan muslim.

Bab ini secara umum berisi pembahasan mengenai identitas dan komodifikasi agama Kelas Muslim Menengah dalam Perumahan Muslim Darussalam di Yogyakarta, serta melihat bagaimana kelas muslim menengah mulai menggunakan produk Islam yakni memilih dan tinggal di kawasan perumahan Darussalam Yogyakarta. Bab ketiga memaparkan tentang Perumahan Muslim Darussalam di Yogyakarta. Dalam bab ini difokuskan untuk melihat bagaimana dinamika dan perkembangan masyarakat Kelas Muslim Menengah yang semakin eksis dan berkembang dalam menggunakan produk Islam. Bab ini juga ingin mengetahui alasan informan memilih dan tinggal di kawasan perumahan muslim. Kemudian dalam bab selanjutnya, penulis mendeskripsikan narasi hasil wawancara di lapangan yang berkaitan dengan faktor pemilihan masyarakat

perumahan muslim. Terakhir, bab kelima berisi kesimpulan dari penelitian ini dan penutup.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Islamisasi mencakup segala unsur materi baik jenis barang dan jasa maupun pelaksanaan yang dipahami dan diterima masyarakat Indonesia sebagai perilaku yang mengandung nilai islami yang bersifat islami dan terjadi di ruang publik. Proses syariahisasi ini digunakan para pengembang properti perumahan dengan menggunakan konsep perumahan muslim. Pengembang tidak hanya menjual ruang, wilayah, bangunan, namun lebih pada menjual identitas agama yang bertujuan agar menarik kalangan muslim untuk membeli citra dan tinggal di perumahan muslim.

Perumahan muslim Darussalam ini tidak hanya menawarkan hunian dengan proses yang mudah dan banyak pilihan unit, transaksi sesuai dan bebas riba juga menawarkan fasilitas menarik seperti halnya masjid jami' seluas 4000 m² dengan arsitektur masjid Nabawi yang dikelola secara profesional dan Imam masjid yang sudah *hafidz* 30 juz, selain itu adanya rumah tahfidz dan tahsin untuk belajar dan hafalan Al Qur'an, adanya kolam renang terpisah putra dan putri. Transaksi syariah yang dimaksud adalah pembayaran langsung ke pengembang tanpa bank dengan kurun waktu kurang lebih 15 tahun, uang muka yang dicicil diberi waktu hingga 2 tahun dengan harga yang terjangkau dan proses kepemilikan yang mudah, selain itu lokasi strategis dengan berbagai fasilitas pendukung yang lengkap menjadi perumahan ini bisa dijadikan investasi yang tinggi, terakhir proses transaksi syariah ini merupakan solusi

yang tepat jika angsuran terlambat karena tanpa akad batil, tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI *Checking*, dan tanpa *penalti*.

Sedangkan kalangan intelektual atau akademisi dan pegawai profesional juga dianggap sama seperti kelas pengusaha yang bergaji kecil dan tinggal di birokrasi yang rumit. Namun, setelah adanya kebijakan pintu terbuka pemerintahan orde baru yang berdampak pada industrialisasi selama beberapa tahun dan diikuti beberapa proses pembangunan infrastruktur di berbagai bidang seperti ekonomi, dan pendidikan. Kebijakan ini disebut "revolusi pendidikan" yang berdampak jumlah pendidikan masyarakat di Indonesia mengenyam bangku pendidikan. Pada tahun 1990-an sarjana muslim muncul menjadi kelas menengah muslim di Indonesia yang mempunyai posisi tawar dengan pemerintah dan berpengaruh karena kelas muslim menengah muslim ini terdidik dan mulai memasuki bidang akademis, bisnis, serta pemerintahan yang menempati jabatan strategis. Hal ini disebut sebagai islamisasi dalam berbagai bidang di Indonesia dan beriringan dengan pertumbuhan mobilitas sosial kelas menengah muslim terdidik.

Penduduk Yogyakarta mayoritas muslim dan memerlukan tempat tinggal sehingga pangsa pasar perumahan jika dikategorisasikan berdasar agama tentu islam yang paling banyak, karena itu pengembang melihat adanya pasar ekonomi islam yang berkaitan dengan kebutuhan primer yang menjadi ciri khas islam yang tidak akan menurunkan minat konsumen namun bisa menjadi alternatif pilihan yang menarik dan inovasi baru dari para pengembang *properti* perumahan.

Sedangkan dari sudut pandang konsumen keputusan untuk memilih, membeli, dan tinggal di kawasan perumahan muslim memiliki latar belakang dan alasan yang beraneka ragam yakni karena kebetulan para pemilik atau penghuni perumahan muslim membeli rumah di kawasan perumahan muslim hanya karena mendapat informasi dari teman kerabat yang kebetulan sudah tinggal di perumahan itu atau karena mendapat informasi dengan adanya promosi yang dipublikasikan oleh para pengembang dan tertarik sehingga mau membeli tanpa terlalu mementingkan identitas islamnya sebagian dari mereka bahkan terkadang baru menyadari setelah membeli. Setelah beberapa lama tinggal di dalamnya bahwa perumahan yang mereka beli itu ternyata memang digarap serius untuk untuk menciptakan perumahan yang Islami. Adanya fasilitas yang cukup memadai seperti fasilitas listrik air minum, fasilitas jalan, dan lingkungan perumahan yang cukup lebar. Selain itu di perumahan muslim juga ada fasilitas berolahraga seperti berenang memanah dan berkuda. Hal ini yang menjadikan para calon konsumen perumahan muslim lebih tertarik terhadap perumahan muslim selain fasilitas di atas.

Bagi para pengembang perumahan muslim menggunakan simbol agama dalam pemasaran produk adalah salah satu cara untuk meraih keuntungan kenyataannya komodifikasi agama tidak hanya berdampak pada produk namun juga berdampak pada *social branding* yang dibentuk untuk pemasaran produk sangat melekat bahkan berpengaruh terhadap sudut pandang masyarakat hal ini termasuk pada perumahan muslim. Perumahan muslim ini mempunyai dampak secara langsung dan tidak langsung terhadap pola interaksi hubungan sosial dan integrasi antara masyarakat satu dengan yang

lainnya. Perumahan muslim bukan hanya membeli bangunan dan lingkungan dengan menggunakan sistem pembayaran syariah namun juga terkait dengan pola gaya hidup yang berkenaan dengan nilai dan norma yang diterapkan pada perumahan muslim.

Perumahan muslim banyak diminati karena jumlah penduduk agama islam yang lebih dominan kemudian lingkungan di Yogyakarta yang toleransi terhadap budaya menjadi suatu hal yang dianggap pengembang melihat bahwasannya ini adalah salah satu investasi. Selain itu toleransi yang masih memegang ajaran islam yang kuat menjadikan seorang muslim ini bertempat tinggal di perumahan muslim yang sesuai dengan ketentuan syariah. Selain itu munculnya kelas menengah islam mereka juga ingin menunjukkan eksistensi dan gaya hidup yang berbeda dengan masyarakat yang lainnya. Hal ini jelas sesuai dengan golongan kelas menengah yang mereka mempunyai dana dan akses serta kesempatan yang dirasa mereka lebih membanggakan ketakwaan dalam beragama juga ingin menunjukkan ketaatan beragama yang terpelihara dengan baik yang memungkinkan dan mempertahankan bahwa mereka itu berbeda dengan yang lain maka dari itu mereka membutuhkan suatu ruang atau wilayah tempat tinggal dengan simbol agama dalam hal ini perumahan muslim.

Selain identitas sosial perumahan muslim ini juga membentuk sebagai masyarakat muslim *gate community* yang artinya eksklusivisme membentuk relasi yang tertutup memisahkan diri dengan lingkungan sekitar dan mempunyai batas antara warga perumahan dan permukiman yang kemudian membentuk identitas baru sehingga berdampak dan berkaitan dengan status sosial ekonomi gaya hidup dan kelas sosial.

Dalam kurun waktu tertentu perkembangan munculnya perumahan muslim ini, menunjukkan bahwa agama telah menjadi gaya hidup bagi masyarakat selain karena faktor keamanan dalam ibadah gaya hidup juga bersandar pada ekonomi dan juga nilai agama perumahan muslim dengan sistem *community* akan menjadi lebih eksklusif dan berdampak pada orang-orang yang ada di sekitarnya dalam hal ini warga perkampungan atau warga yang tinggal di pemukiman non-perumahan.

B. SARAN

Setelah melakukan penelitian penulis memberikan beberapa saran diantaranya:

1. Adanya optimalisasi dalam otoritas perizinan pembangunan perumahan muslim yang memperhatikan aspek sosial, lingkungan, dan kemasyarakatan. Tegasnya aturan yang berlaku untuk para pengembang agar tidak dengan mudahnya membangun perumahan di lahan yang tidak aman.
2. Adanya tanggung jawab sosial yang diberikan kepada masyarakat agar para pengembang tidak berorientasi pada keuntungan saja, namun ada usaha menciptakan hunian yang ramah lingkungan dan tidak menciptakan sekat baru antara penghuni perumahan dan warga permukiman.
3. Penyadaran terhadap penghuni perumahan muslim agar lebih adaptif terhadap masyarakat permukiman dan lingkungan setempat dalam hal gaya hidup, sikap, dan perilaku dalam menjaga batasan *privasi*-nya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adianto, 2009. Desain Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Sewa: Modularisasi Raga tanpa Jiwa (Low-cost Vertical Housing Design: Soulless Physical Modularization). *Jurnal Tesa Arsitektur – Prodi Arsitektur Universitas Katolik Soegijapranata* : Vol. 7, No. 2 Desember 2009, ISSN 1410 – 6094.
- Anonim, 2009. BPS Kota Yogyakarta. Ching, Francis D.K. 1993. *Arsitektur : Bentuk Ruang dan Tatanan*. edisi kedua. Erlangga. Jakarta
- Arrow, Kenneth J. 1972. “Gifts and Exchange,” *Philosophy and Public Affairs* 1(4): 343–62
- Basrowi dan Suwandi. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Berger, Peter L. and Gordon Redding. 2011. “Introduction: Spiritual, Social, Human, and Financial Capital,” in Peter L. Berger and Gordon Redding, eds., *The Hidden Form of Capital: Spiritual Influences in Societal Progress* (London and New York: Anthem Press),
- Bertha Dilla, 2014. Urban Venacular Housing: Kampung Vertikal (<http://prezi.com/wwvkmokcor-0/copy-ofurban-venacular-housing-kampungvertikal/>) Bertha Dilla Pratiwi on 21 April 2014.
- Bourdieu, Pierre. *Distinction: A Social Critique of The Judgement of Taste*. (1984). Cambridge: Harvard University Press.
- Budiyono, (2006), *Kajian Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Kota Sebagai Sarana Ruang Publik*, Institut Pertanian Bogor, Bogor.
- Carr, Stephen (1992), *Environment and Behavior Series : Public Space*, Cambridge University Press, Cambridge.
- Carr, Stephen et al. 1992. *Public Space*. Cambridge. Cambridge University Press. Caroline. 2009.
- Charnock, Greig dan Riberra-Fumas, Ramon. 2011. “A New Space for Knowledge and People? Henri Lefebvre, Representations of Space, and the Production of ‘22@Barcelona’”. *Jurnal Environment and Planning D (EPD): Society and Space*, Volume 29 (4).
- Cullen, G. 1986. *The Concise Townscape*. Oxford. Butterworth Heinemann.
- Daldjoeni. 1982. *Geografi Kesejarah I (Peradaban Dunia)*. Bandung: Alumni.

- Darmawan, Edy. 2003. *Teori dan Kajian Ruang Publik Kota*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Darmawan, Edy. 2007. *Peranan Ruang Publik dalam Perancangan Kota. (Pidato Pengukuhan Guru Besar Ilmu Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro)*. Semarang. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Departemen Pekerjaan Umum (2008), *Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan*
- Diah Kartini Lasman. 2009. "Representasi identitas Brosur dan Artikel Perumahan Muslim". *Jurnal Universitas Indonesia*. Jakarta.
- Dwipayana, Ari AA GN. 2010. *Memperkuat Civil Society Memperkuat Budaya Kewargaan*. http://www.lkis.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=155%3aMemperkuat-civil-society-memperkuat-budaya-kewargaan&catid=3%3Anews&Itemid=111. 25 Mei 2010
- Dwiyanto A, 2009. *Kuantitas dan Kualitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) di permukiman Kota*. <http://eprints.undip.ac.id/1470/1>. 6 Februari 2011
- Fealy, Greg. 2008. "Consuming Islam: Commodified and Aspirational Pietism in Contemporary Indonesia," in Greg Fealy and Sally White, eds., *Expressing Islam: Religious Life and Politics in Indonesia* (Singapore: ISEAS).
- Fischer, Johan. 2008. *Proper Islamic Consumption: Shopping Among the Malays in Modern Malaysia* (Copenhagen: NAIAS Press)
- Frick, H. & Setiawan, P.L. 2002. *Ilmu konstruksi perlengkapan dan utilitas bangunan*. Yogyakarta: Kanisius
- Hakim, Rustam. 1987. *Unsur Perancangan Dalam Arsitektur Lanskap*. Jakarta: PT. Bina Aksara.
- Hall, G.E., & Hord, S. M. 1987. *Change in schools facilitating the process*. New York. State University of New York Press.
- Hefner, Robert W. 2011. "Islam and Spiritual Capital: An Indonesian Case Study," in Peter L. Berger and Gordon Redding, eds., *The Hidden Form of Capital: Spiritual Influences in Societal Progress* (London-New York: Anthem Press),
- Heinz Frick, 1988. *Arsitektur dan Lingkungan*. Penerbit: Kanisius Yogyakarta.
- Hew, Wai Weng. 2014. "Making 'New' Muslim Places in Urban Malaysia and Indonesia," *IIAS Newsletter* 67(9)
- Hindarto, Probo. 2015. *Arsitektur rumah tinggal dan desain interior*. (<https://probohindarto.wordpress.com/2015/03/15/menggunakan-grass-block-untukcarport-using-grass-blocks-for-carport/> akses 28 Juli 2015)

- Imriyanti, dkk. 2008. Akulturasi Arsitektur Dalam Pengembangan Perumahan Di Dusun Giring Giring Desa Kalaserena Kec. Bontonompo Kabupaten Gowa., Laporan hasil penelitian dosen muda LP.
- Irfan Nurrahman, 2010. “Respon masyarakat hunian islam terhadap ekonomi islam”, *Jurnal STKIP*, Juli Vol 2 No 2. Serang.
- John Wiley and Sons Inc. Sarjono Arikunto, 1982. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta. UI Press.
- Juliansyah Noor, 2011. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Kitiarsa, Patana . *Religious Commodifications In Asia: Marketing Gods*. 2008. Routledge: London and New York.
- Koentjaraningrat. 1990. *Suku Bangsa dan Integrasi Nasional*. Jakarta: LP3ES Lab Ucyd, 2009. *Urban Crisis (Perspektif Krisis Perkotaan)*. www.labucyd.blog.uns.ac.id/mht. 25 Mei 2010
- Kunio, Yoshihara . 1990. *Kapitalisme Semu Asia Tenggara*, terj A. Setiawan, LP3ES, Jakarta.
- Kuran, Timur. 1995. “Islamic Economics and the Islamic Subeconomy,” *Journal of Economic Perspectives* 9(4): 155–73.
- Lash, Scott. 2006. “Critique of Information”. SAGE Publications India: New Delhi.
- Lefebvre, Henri. 1991. “The Production of Space”, translated by Donald NicholsonSmith. Blackwell Publishing: Australia.
- Lexy J, Moleong. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif* . Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Lindsey, Tim. 2012. “Monopolizing Islam: The Indonesian Ulama Council and State Regulation of the ‘Islamic Economy.’” *Bulletin of Indonesian Economic Studies* 48(2).
- Lynch, K. 1976. *Managing The Sense of Region (foie et lenifier)*. Cambridge. MIT Press.
- M Low, Seta dan Zuniga, Lawrence Denise. 2003. “The Anthropology of Space and Place”. Blackwell Publishing: Australia.
- Maliki, Zainuddin. 2010. “Sosiologi Politik, Makna Kekuasaan dan Transformasi Politik”. UGM Press: Yogyakarta.
- Mansvelt, Juliana. 2005. “Geographies of Consumption”. SAGE Publications: London.

- Mohammad Arkoun bahkan menuding banyak arsitek yang tiba-tiba menjadi kaya karena proyek bangunan-bangunan yang diberikan label Islam, pesanan sponsor. Lihat artikelnya “*Islamic Culture, Developing Studies, Modern Thought*” dalam “*Expression of Islam in Buildings*”, Proceeding of An International Seminar yang disponsori oleh Aga Khan Award for Architecture, 1990.
- Mohammad Benny Hermawan. 2014. “Eksplorasi Rumah tinggal Islami di Kota Pekanbaru”. *Jurnal Fakultas Teknik Universitas Lancang Kuning*. Pekanbaru.
- Moughtin, Cliff. 1992. *Urban Design :Street and Square*. Oxford.Butterworth-Heinemann Ltd.
- Nasr, Seyyed Vali Reza. 2009. *Forces of Fortune: The Rise of the New Muslim Middle Class and What It Will Mean for Our World* (New York: Free Press).
- Osella, Filippo and Caroline Osella. 2009. “Muslim Entrepreneurs in Public Life Between India and the Gulf: Making Good and Doing Good,” *Journal of the Royal Anthropological Institute* 15(S1): S202–S221, Osella Filippo and Benjamin Soares (eds.), Special Issue: Islam, Politics, Anthropology.
- Pemahaman lebih detail, lihat Robert Hefner, dalam “*Civil Islam: Muslims and Democratization In Indonesia*”, *Princeton University Press*, 2000, terutama bagian dalam Kamil Alfi Arifin, “Perumahan Muslim dan Politik Ruang di Yogyakarta” *Jurnal Universitas Gadjah Mada*, Yogyakarta, 2017.
- Pratiwi, Bertha Dilla, 2014. *Urban Vernacular Housing: Kampung Vertikal Pratiwi*, Yogyakarta: Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Pratopo, Totok. 2014. *_____*. Ketua Forum Masyarakat Code Utara
- Prayoga. 2010. Kemitraan antar Pelaku Manajemen Kota <http://iogavoice.blogspot.com/2010/08.html>. 6 februari 2011
- Purnomohadi, Ning. 2006. *RTH sebagai Unsur Utama Tata Ruang Kota*. Jakarta. Dirjen Penataan Ruang PU.
- Putnam, R.D. (1993). The prosperous community: social capital and public life. *American Prospect*, 13: 35-42.
- Ritzer, George. & Goodman, Douglas J. 2004. *Teori Sosiologi Modern* (Edisi Ke-6). Jakarta: Kencana.
- Roy, Olivier. 2004. *Globalized Islam: The Search for a New Ummah* (New York: Columbia University Press)

- Ruang Publik Sebagai Komponen Pengembangan Solidaritas.
http://www.binainsani.net/media.php?module=detail_post&id=30. 10 Februari 2011
- Rubenstein, HM. 1992. *Pedestrian Malls. Streetscapes and Urban Space*. Canada.
- Rudnyckj, Daromir. 2009. "Market Islam in Indonesia," *The Journal of the Royal Anthropological Institute* 15(S1): S183–201, Osella Filippo and Benjamin Soares (eds.), Special Issue: Islam, Politics, Anthropology.
- Shirvani, Hamid. 1986. *The Urban Design Process*. New York. Van Nostrand Reinhold Company. Inc.
- Sistem RTH di Perkotaan, Lab. Perencanaan Lanskap Departemen Arsitektur Lanskap Fakultas Pertanian-IPB.
- Soenarno. 2002. Sambutan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Dalam Rangka Seminar Manajemen Ruang Publik Jakarta. Ikatan Mahasiswa Perencanaan Indonesia KorwiL. Jakarta
- Spreiregen PD. 1965. *Urban Design: The Architecture of Town and Cities*. San Francisco, Toronto, London, Sydney. Graw-Hill Book Company.
- Steele, F. 1981. *The Sense of Place*. Massachusetts. CBI Publishing Company Inc.
- Supriyono, Leonardo Budi Hasiholan, Moh Mukeri Warso. 2014. Pengaruh Produk, Harga dan Promosi Terhadap Keputusan Konsumen dalam Membeli Rumah Pada Perumahan Bukit Semarang Baru (BSB) City di Semarang. *Jurnal Ekonomi Manajemen*, Fakultas Ekonomi Universitas Pandanaran Semarang.
- Tibbalds. 1993. *Urban Environmental Quality*. Cambridge. MIT Press.
- Tjahjono, Gunawan dkk. 2002. "Ensiklopedia Indonesian Heritage". Buku Antar Bangsa: Jakarta.
- Trancik, Roger. 1986. *Finding LostSpace*. New York. Van Nostrand Reinhold Company Inc.
- UU RI . 2007. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. Bab VI, Pasal 29, ayat 2
- Wardhani, Sumarwan, Yuliati. 2015. "Pengaruh Persepsi dan Preferensi Konsumen terhadap Keputusan Pembelian Hunian Green Product", *Jurnal Manajemen dan Organisasi Institute pertanian Vol VI, No 1 April*. Bogor.
- Widhyharto, Derajat. S. 2009. "Komunitas Berpagar: Antara Inovasi Sosial dan Ketegangan Sosial (Studi Kasus Komunitas Berpagar di Propinsi D.I

Yogyakarta, Indonesia)”, *Jurnal Ilmu Sosial dan Politik*, Volume 13, Nomor 2, November.

Widyastuti Nurjayanti. 2014. “ Nilai-nilai Keislaman dalam Rumah Tinggal, Studi Kasus Kampung Kauman Kudus, Kampung Kauman Solo, dan Perumahan Muslim Darussalam 3, Sleman DIY, *Jurnal Universitas Gadjah Mada*.

Wong, Suzie , Ron Scollon. 2003. *Discourse in Place: Language in the Material World*, Routledge.

Yusuf Lubis, Akhyar. 2014. *Postmodernisme: Teori dan Metode*. Jakarta: Rajawali Press

