

**BAB III**  
**KONSEP PERUMAHAN SYARIAH YANG SUDAH EKSISTING DI**  
**KALIMANTAN SELATAN**

**A. Deskripsi Perumahan Syariah dan Perumahan Modern di Kalimantan Selatan**

**1. Perumahan Syariah Indonesia Ajon**

Perumahan Syariah Indonesia Ajon terletak di Semangat Dalam, Kec. Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Kalimantan Selatan, dimulai sejak tahun 2020 adalah salah satu inisiatif dalam mengembangkan konsep perumahan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

Penelitian ini dilakukan melalui survei lapangan yang melibatkan wawancara dengan kepala lapangan di Perumahan Syariah Indonesia Ajon, dan observasi langsung terhadap kondisi perumahan dan lingkungannya.

Perumahan Syariah Indonesia Ajon menawarkan rumah tipe 36 yang terdiri dari 2 kamar tidur, 1 ruang utama, 1 dapur yang relatif kecil, dan 1 kamar mandi sekaligus WC. Dengan kondisi seperti itu, privasi penghuninya akan terganggu jika ada tamu lawan jenis yang berkunjung.

**Gambar 3. 1 Denah Ruang dan Kondisi Ruangan Perumahan Syariah Indonesia Ajon<sup>304</sup>**



(Denah ruang Perumahan Syariah Indonesia Ajon)

(Ruang tamu memiliki akses visual langsung ke arah kamar)

Konsep yang diusung adalah rumah panggung menyesuaikan dengan kondisi lahan yang berupa rawa-rawa. Kerangka bangunan menggunakan kayu ulin yang kemudian dikombinasikan dengan material beton. Menariknya, berdasarkan dokumentasi dari manajemn pemasaran dulu pernah diadakan acara selamatan ketika mulai membangun perumahan ini.

---

<sup>304</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait.

**Gambar 3. 2 Proses Pembangunan dan Acara Selamatan pada Perumahan Syariah Indonesia Ajon<sup>305</sup>**



(Rangka Ulin)



(Acara Selamatan)

Salah satu temuan utama adalah akses jalan yang tidak memadai. Jalan menuju Perumahan Syariah Indonesia Ajon masih tergolong jalan setapak tanah dan berbatu, sulit dilalui terutama saat musim hujan. Kondisi ini menghambat mobilitas penghuni yang ada disana.

Kurangnya Fasilitas Musholla. Perumahan berkonsep syariah seharusnya memiliki fasilitas keagamaan yang memadai. Namun, tidak ditemukan adanya musholla di lingkungan Perumahan Syariah Indonesia

---

<sup>305</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait.

Ajon. Hal ini menjadi kekurangan yang signifikan mengingat pentingnya keberadaan tempat ibadah bagi penduduk yang tinggal di sana.

Lingkungan Masih Kumuh. Meskipun konsepnya berbasis syariah, lingkungan di sekitar Perumahan Syariah Indonesia Ajon masih tergolong kumuh. Terdapat limbah sampah yang tidak tertata dengan baik, serta kurangnya kebersihan dan keindahan lingkungan sekitar.

Awalnya, Perumahan Syariah Indonesia Ajon di Semangat Dalam, Kalimantan Selatan, diharapkan menjadi lambang konsep perumahan berbasis syariah yang berkembang di daerah tersebut. Namun, seiring berjalannya waktu, terjadi stagnasi dalam perkembangan pembangunan yang diharapkan.

**Gambar 3. 3 Kondisi Jalan dan Lingkungan Perumahan Syariah Indonesia Ajon<sup>306</sup>**



<sup>306</sup> Dokumentasi Pribadi



Penelitian lapangan yang dilakukan memperlihatkan bahwa meskipun konsepnya menarik, perumahan tersebut mengalami kesulitan dalam memenuhi standar yang diharapkan dari sebuah perumahan berbasis syariah. Salah satu kendala utama adalah akses jalan yang belum memadai, kurangnya fasilitas keagamaan seperti musholla, dan lingkungan yang masih kumuh.

Dalam konteks ini, pengembang perumahan harus menghadapi kenyataan bahwa Perumahan Syariah Indonesia Ajon tidak mencapai potensi yang diharapkan. Oleh karena itu, mereka memutuskan untuk melakukan perubahan besar-besaran. Perumahan tersebut diubah namanya menjadi Taman Lenny Jaya Residence, dengan harapan untuk memberikan tampilan yang lebih segar dan menarik bagi calon penghuni serta mendapatkan kesempatan baru untuk memulai kembali.

## 2. Al Mumtaz Residence Hikmah Banua

Al Mumtaz Residence Hikmah Banua yang berlokasi di Pemurus Luar, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan adalah salah satu perumahan berkonsep syariah yang menonjol sebagai perumahan elite di daerah tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode survei lapangan yang mencakup wawancara, serta observasi langsung terhadap fasilitas yang ada di Al Mumtaz Residence Hikmah Banua.

Al Mumtaz Residence Hikmah Banua menawarkan rumah tipe 53<sup>307</sup> yang terdiri dari 2 lantai. Lantai 1 terdiri dari ruang tamu, ruang keluarga, dan dapur yang semuanya tanpa dinding pembatas. Selain itu, terdapat pula 1 kamar mandi. Sementara itu, di lantai 2 terdapat 2 kamar tidur dan 1 kamar mandi. Dengan kondisi ini, privasi penghuni rumah yang berada di kamar tidur sangat terjamin karena berada di lantai yang berbeda dengan ruang tamu. Penghuni rumah yang ada di kamar tidur juga tidak perlu takut terlihat oleh tamu ketika ingin ke kamar mandi karena di masing-masing lantai sudah ada kamar mandi. Kendati demikian, privasi penghuni rumah yang berada di ruang keluarga maupun dapur masih mungkin terekspos oleh tamu yang berkunjung karena tidak adanya dinding pembatas.

---

<sup>307</sup> Sejatinya ada tipe lain yakni Tipe 38, namun Tipe 53 dipilih karena dianggap merupakan produk unggulan (premiun) dari perumahan ini.

**Gambar 3. 4 Denah Ruang Al Mumtaz Residence Hikmah Banua<sup>308</sup>**



(Denah Lantai 1)

(Denah Lantai 2)

**Gambar 3. 5 Tampilan Luar Al Mumtaz Residence Hikmah Banua<sup>309</sup>**



Salah satu temuan utama adalah bahwa Al Mumtaz Residence Hikmah Banua memang memiliki kualitas sebagai perumahan elite.

<sup>308</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait.

<sup>309</sup> Dokumentasi Pribadi.

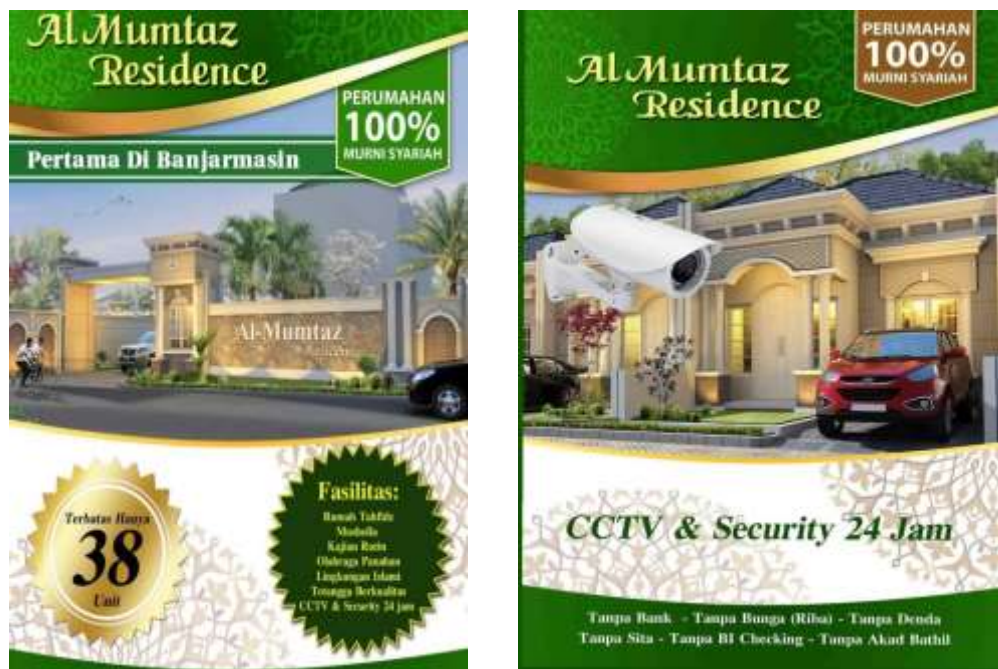
Infrastruktur dan fasilitasnya dibangun dengan standar tinggi, termasuk taman yang indah, keamanan 24 jam, dan desain rumah yang mewah. Dalam brosur yang dibagikan, Al Mumtaz Residence Hikmah Banua menawarkan berbagai fasilitas seperti rumah tahfiz, mushola, kajian rutin, olahraga panahan, lingkungan berkualitas, hingga CCTV dan security 24 jam. Fasilitas-fasilitas tersebut tentunya sangat sesuai dengan karakteristik perumahan syariah.

Dalam hal transaksi, Al Mumtaz Residence Hikmah Banua menawarkan transaksi tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda, tanpa sita, tanpa BI Checking, dan tentunya tidak terdapat unsur yang dilarang. Hal ini tentunya mencerminkan nilai-nilai Islam dalam transaksi perumahan syariah.

Penting untuk digarisbawahi, berdasarkan observasi yang penulis lakukan di lapangan, bahwa tidak semua fasilitas yang ditawarkan sudah dibangun. Kekurangan yang signifikan adalah tidak adanya fasilitas keagamaan seperti musholla di dalam kompleks perumahan ini. Selain itu, fasilitas lainnya seperti rumah tahfiz, olahraga panahan, dan kajian rutin juga belum terlihat. Adapun untuk CCTV dan sistem keamanan memang telah ada. Meskipun demikian, secara keseluruhan konsep perumahan syariah yang diusung Al Mumtaz Residence Hikmah Banua sudah relatif mumpuni. Hanya saja sebaiknya dalam proses pemasaran dilakukan penyampaian apa adanya, bahwa fasilitas-fasilitas tersebut masih *on going* bukan dicantumkan seolah-olah sudah selesai dibangun.



**Gambar 3. 6 Brosur Pemasaran Al Mumtaz Residence Hikmah Banua<sup>310</sup>**



### 3. The Royal AlFath Residence

The Royal AlFath Residence beralamat di Jl. Hikmah Banua No.20, Pemurus Luar, Kec. Banjarmasin Tim., Kota Banjarmasin, kelurahan 70236, Pemurus Luar, Kec. Banjarmasin Tim., Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan merupakan perumahan berkonsep syariah yang terletak di lokasi yang prestisius.

The Royal AlFath Residence menawarkan rumah tipe 75<sup>311</sup> yang terdiri dari 2 lantai. Lantai 1 terdiri dari ruang tamu, ruang keluarga, dan dapur semuanya tanpa dinding pembatas. Selain itu, terdapat pula 1 kamar mandi dan 1 kamar tidur. Sementara itu, di lantai 2 terdapat 2 kamar tidur dan 1 kamar

<sup>310</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait.

<sup>311</sup> Sejatinya ada tipe lain yakni Tipe 45 dan Tipe 55, namun Tipe 75 dipilih karena dianggap merupakan produk unggulan (premium) dari perumahan ini.

mandi. Dengan kondisi ini, privasi penghuni rumah yang berada di 2 kamar tidur lantai atas sangat terjamin karena berada di lantai yang berbeda dengan ruang tamu. Penghuni rumah yang ada di kamar tidur lantai atas juga tidak perlu takut terlihat oleh tamu ketika ingin ke kamar mandi karena di masing-masing lantai sudah ada kamar mandi. Akan tetapi, privasi penghuni rumah yang berada di ruang keluarga maupun dapur masih mungkin terekspos oleh tamu yang berkunjung karena tidak adanya dinding pembatas. Begitu pula privasi penghuni rumah yang berada di 1 kamar tidur di lantai bawah karena posisinya mengarah langsung ke ruang tamu. Kendati demikian, keberadaan 3 kamar tidur (1 di lantai bawah dan 2 di lantai atas) ini cukup bagus karena memungkinkan pemisahan kamar berdasarkan gender bagi penghuni rumah (1 untuk ayah & ibu, 1 untuk anak laki-laki, 1 untuk anak perempuan).

**Gambar 3. 7 Denah Ruang The Royal AlFath Residence<sup>312</sup>**



(Denah Lantai 1)

(Denah Lantai 2)

The Royal AlFath Residence dikenal sebagai perumahan elite dengan lingkungan yang sangat terjaga. Fasilitas-fasilitasnya, seperti taman yang indah, keamanan 24 jam, dan desain arsitektur yang mewah, menjadi daya tarik utama.

---

<sup>312</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait.

**Gambar 3. 8 Tampilan Luar The Royal AlFath Residence<sup>313</sup>**



Namun, dalam penelitian ini, ditemukan kekurangan yang signifikan dalam hal fasilitas keagamaan. Tidak ada fasilitas seperti musholla atau tempat ibadah lainnya di dalam kompleks perumahan ini. Hal ini menjadi hambatan bagi penduduk yang ingin menjalankan ibadah dengan nyaman dan praktis tanpa harus meninggalkan perumahan.

#### **4. Taman Hijrah Banjarbaru**

Taman Hijrah Banjarbaru beralamat di Jl.jeruk , Komplek Griya Nalar Asri No.44 RT.27 Rw.06, Sungai Besar, Kec. Banjarbaru Selatan, Kota Banjar

---

<sup>313</sup> Dokumentasi Pribadi.

Baru, Kalimantan Selatan adalah salah satu perumahan berkonsep syariah yang diharapkan memberikan lingkungan yang nyaman dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

**Gambar 3. 9 Brosur dan Tampilan Luar Taman Hijrah Banjarbaru<sup>314</sup>**



Sama seperti Perumahan Syariah Indonesia Ajon, Taman Hijrah Banjarbaru juga menawarkan rumah tipe 36 yang terdiri dari 2 kamar tidur, 1 ruang utama, 1 dapur yang relatif kecil, dan 1 kamar mandi sekaligus WC. Dengan kondisi seperti itu, privasi penghuninya akan terganggu jika ada tamu lawan jenis yang berkunjung. Selain itu, Taman Hijrah Banjarbaru tidak

<sup>314</sup> Arsip Manajemen Pemasaran dan Dokumentasi Pribadi.

mengusung konsep rumah panggung sebagaimana perumahan-perumahan sebelumnya karena kondisi lahan merupakan tanah keras.

Temuan utama dalam penelitian ini adalah bahwa lingkungan di sekitar Taman Hijrah Banjarbaru masih tergolong kumuh. Terdapat limbah sampah yang tidak tertata dengan baik, serta kurangnya kebersihan dan estetika lingkungan, menjadi perhatian utama.

Selain itu, tidak adanya fasilitas keagamaan seperti musholla di dalam kompleks perumahan juga menjadi kekurangan yang signifikan. Ini menghambat kemudahan penduduk dalam menjalankan ibadah sehari-hari tanpa harus meninggalkan lingkungan perumahan.

##### **5. Perumahan Raudhatul Muhibbin**

Raudhatul Muhibbin beralamat di Jl. Guntung Manggis, Landasan Ulin Tim., Kec. Landasan Ulin, Kota Banjar Baru, Kalimantan Selatan. Terletak di kawasan yang tenang dan subur, perumahan ini bukan hanya sekadar sekumpulan bangunan, tetapi sebuah perkumpulan yang memelihara nilai-nilai keagamaan dengan penuh dedikasi.

Perumahan Raudhatul Muhibbin menawarkan rumah tipe 36 yang terdiri dari 2 kamar tidur, 1 ruang utama, 1 dapur, 1 kamar mandi sekaligus WC, dan carport di area depan. Dengan kondisi seperti itu, privasi penghuninya akan terganggu jika ada tamu lawan jenis yang berkunjung.

**Gambar 3. 10 Brosur Perumahan Raudhatul Muhibbin<sup>315</sup>**



Meskipun demikian, Perumahan Raudhatul Muhibbin memiliki beberapa keunggulan tersendiri. Pertama-tama, kehadiran fasilitas keagamaan di dalam perumahan menjadi sorotan utama adalah Masjid yang berdiri kokoh di pusat kompleks, menjadi pusat kegiatan keagamaan bagi penduduk sekitar. Selain itu, tersedia pula musholla yang memberikan kemudahan bagi penduduk yang tinggal di sana untuk menjalankan ibadah sehari-hari.

**Gambar 3. 11 Masjid dan Tampilan Luar Perumahan Raudhatul Muhibbin<sup>316</sup>**



<sup>315</sup> Arsip Manajemen Pemasaran dan Dokumentasi Pribadi.

<sup>316</sup> Dokumentasi Pribadi.



Tak hanya itu, developer pun mewakafkan tanah untuk Pembangunan pondok pesantren dan fasilitas keagamaan lainnya. Keberadaan pondok pesantren Syaikh Abdul Qadir Jilani menambah warna dan makna dalam kehidupan masyarakat di Raudhatul Muhibbin. Pondok pesantren ini bukan hanya sebagai tempat belajar agama, tetapi juga menjadi pusat pembelajaran dan pengembangan diri bagi generasi muda.

**Gambar 3. 12 Pondok Pesantren dan Pendopo Perumahan Raudhatul Muhibbin<sup>317</sup>**



<sup>317</sup> Dokumentasi Pribadi.





Pendopo yang ada di perumahan ini menjadi tempat berkumpulnya warga dalam berbagai kegiatan sosial, budaya, dan keagamaan. Keberadaannya memperkuat ikatan antar warga, serta menjadi wadah untuk saling bersilaturahmi dan berdiskusi.

Selain fasilitas keagamaan dan sosial, perumahan Raudhatul Muhibbin juga memperhatikan kebutuhan akhirat dengan adanya menyediakan pemakaman bernama Alkah Raudhatul Jannah beralamat di Landasan Ulin Sel., Kec. Liang Anggang, Kota Banjar Baru, Kalimantan Selatan.

**Gambar 3. 13 Alkah Perumahan Raudhatul Muhibbin<sup>318</sup>**



<sup>318</sup> Dokumentasi Pribadi.

## 6. Perumahan Syariah Mahantas Modern Land

Perumahan Syariah Mahantas Modern Land berlokasi di Jl. AMD XII, Permata Regency, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Dalam iklannya, perumahan syariah ini mengusung tema #RumahSyariahInsyaAllahBerkah dan mengklaim sebagai perumahan subsidi terbesar di Kota Banjarmasin.

Gambar 3. 14 Brosur Perumahan Syariah Mahantas Modern Land<sup>319</sup>

**KOTA MANDIRI MAHANTAS MODERN LAND**  
HUNIAN SUBSIDI TERBESAR DI BANJARMASIN

**Bonus:**

- ✓ CARPORT
- ✓ KANOPI
- ✓ FULL URUKAN HALAMAN
- ✓ SERTIFIKAT HAK MILIK
- ✓ INDIHOME 3 BULAN
- ✓ JALAN PAVING BLOCK

**PROMO MERDEKA**  
TERIMA KUNCI MULA  
**3,5 JT**  
Angsuran 1jt an Flat

**FASILITAS:**

- SPORT CENTER
- TERMINAL KOMERIAL
- MARKET
- POS JAGA SECURITY
- MESAK
- JALAN COB BERTON
- FOOD COURT
- CCTV

**Spesifikasi Bangunan Type 36 subsidi**

- Pondasi : Cor Beton/Panggung, Tongkat Ulin
- Lantai : Cor, Keramik 30/30 atau 40/40
- Dinding : Bata Merah / Bata Ringan di Plastik/KOC/Cat
- Atap : Rangka Baja Ringan/Metal Roof
- Pintu : Kusen Ulin/Pintu Panel (japan)
- Jendela : Kusen Ulin/Jendela Kayu
- WC : Lantai Keramik 20/20, Pintu PVC
- Listrik : Sesuai pengadaan PLN
- Air : Sesuai pengadaan PDAM
- Urukan : Di Depan Teras Rumah

0812-5090-2226

SCAN BARCODE

Bangunan rumah pada Perumahan Syariah Mahantas Modern Land tiga desain rumah, yakni Aster, Bougenville, dan Viola yang secara garis besar merupakan bangunan Type 36 dengan ukuran 6 x 12 meter (72 meter persegi).

<sup>319</sup> Arsip Manajemen Pemasaran dan Dokumentasi Pribadi.

Interior rumah terdiri dari 2 kamar tidur, ruang tamu sekaligus ruang keluarga, dapur, WC dan kamar mandi. Sementara itu, eksterior rumah terdiri dari teras, halaman depan 2 meter, dan halaman belakang 2 meter.

**Gambar 3. 15 Brosur Perumahan Syariah Mahantas Modern Land<sup>320</sup>**



Kelebihan yang terdapat Perumahan Syariah Mahantas Modern Land diantaranya akses jalan yang telah menggunakan cor beton sehingga terbilang cukup baik, fasilitas air dan listrik yang sesuai standar, adanya pos keamanan, dan kondisi perumahan yang terbilang cukup bersih. Selain itu, akad yang digunakan juga menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah, yakni murabahah maupun salam dengan bekerja sama dengan Bank BTN Syariah.

---

<sup>320</sup> Dokumentasi Pribadi.

Temuan lainnya menunjukkan bahwa beberapa hal yang ditawarkan pada baliho/brosur ternyata tidak sama persis dengan apa yang terdapat di lapangan. Diantaranya:

- a. Pada brosur iklan tertulis jelas bahwa fasilitas yang terdapat pada Perumahan Syariah Mahantas Modern Land berupa sport center, tempat bermain anak, mini market, pos jaga security, mesjid, jalan cor beton, food court, dan CCTV. Ternyata, berdasarkan observasi yang penulis lakukan, di lapangan yang benar-benar tersedia baru jalan cor beton, pos jaga security, dan food court (itupun baru sebagian). Sementara itu, untuk sport center, taman bermain anak, mini market, masjid, dan CCTV sama sekali belum nampak. Khusus untuk masjid, memang ditemukan lahan khusus yang menerangkan bahwa di sana akan dibangun masjid seluas 20x20 meter, bahkan nama mesjidnya sudah ditentukan yakni Masjid An-Nur. Akan tetapi, ketika ditanya kapan masjid tersebut akan mulai dibangun, informan tidak bisa memberikan jawaban pasti dan hanya mengatakan bahwa itu tergantung pihak manajemen,<sup>321</sup>
- b. Ketika ditanya apa makna #RumahSyariahInsyaAllahBerkah yang diusung Perumahan Syariah Mahantas Modern Land, informan memberikan jawaban ternyata hal tersebut hanya coba-coba<sup>322</sup>. Dengan kata lain, selain penggunaan akad syariah, pihak perumahan sendiri belum memiliki standar yang pasti mengenai konsep perumahan syariah.

---

<sup>321</sup> Wawancara dengan Faishal, Banjarmasin, 14 September 2024.

<sup>322</sup> Wawancara dengan Faishal, Banjarmasin, 14 September 2024.

Sebagian konsumen berkomentar bahwa marketing terkesan tidak ramah, yakni sebelum akad dikejar mati-matian namun setelah akad justru prosesnya lambat. Bahkan, ketika diminta perbaikan pada kondisi rumah yang kurang baik/rusak justru tidak direspon.

## **7. Perumahan Kota Citra Graha**

Dalam rangka memperoleh data yang lebih komprehensif, maka selain 6 perumahan syariah di Kalimantan Selatan yang telah dijelaskan sebelumnya, penulis juga menambahkan 2 perumahan modern di Kalimantan Selatan, tepatnya Perumahan Kota Citra Graha dan Perumahan Grand Permata.

Perumahan Kota Citra Graha (KCG) terletak di Jl. Ahmad Yani No.Km. 17, RW.5, Kayu Bawang, Kec. Gambut, Kota Banjararu, Kalimantan Selatan. Terletak di lahan seluas 500 hektare, KCG mengusung perumahan dengan konsep perumahan modern dan asri. KCG menawarkan rumah minimalis yang terdiri dari 2 kamar tidur, 1 ruang utama yang cukup luas untuk berbagai fungsi, 1 kamar mandi sekaligus WC, taman serta carport. Dalam kondisi ini, penghuni rumah tampaknya juga belum terjamin privasinya jika ada tamu yang berkunjung.

**Gambar 3. 16 Denah Ruang dan Tampilan Luar Rumah KCG<sup>323</sup>**



(Denah Ruang)

(Tampilan Luar)

Kendati demikian, KCG menawarkan berbagai fasilitas yang terbukti memanjakan penghuninya, mulai dari jalan yang luas, fasilitas kesehatan berupa Rumah Sakit Sultan Agung, Masjid Harun Aliyah, fasilitas olahraga berupa lapangan golf dan lapangan futsal, fasilitas rekreasi berupa danau buatan untuk memancing. Tidak sampai disitu, Masjid Harun Aliyah di KCG bahkan secara rutin mengadakan pengajian agama, peringatan Maulid Rasulullah Saw., hingga haulan ulama kharismarik dari Kalimantan Selatan. Hal ini menjadi keunikan tersendiri mengingat KCG yang tidak mengklaim sebagai perumahan syariah justru memiliki berbagai fasilitas dan kegiatan Islami yang intens

---

<sup>323</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait dan dokumentasi pribadi.

**Gambar 3. 17 Brosur dan Fasilitas di KCG<sup>324</sup>**



(Brosur Pemasaran)



(Rumah Sakit)

(Masjid)

<sup>324</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait dan dokumentasi pribadi



(Fasilitas Olahraga)

(Fasilitas Rekreasi)

## 8. Perumahan Grand Permata

Perumahan Grand Purnama terletak di Guntung Manggis, Kec. Landasan Ulin, Kota Banjar Baru, Kalimantan Selatan. Mengusung konsep perumahan modern dan mewah, Perumahan Grand Purnama tampaknya memang ditujukan untuk kalangan kelas atas.

Tipe premium yang ditawarkan Perumahan Grand Permata adalah tipe 250 pada klaster Diamond Boulevard. Bangunan rumah terdiri dari 2 lantai, 3 kamar tidur, 3 kamar mandi, ruang tamu, ruang keluarga, dapur, kanopu, carport dan taman. Jika dibanding perumahan-perumahan sebelumnya, barangkali Diamond Boulevard dari Perumahan Grand Permata ini merupakan yang paling lengkap desain ruangnya dan menjamin privasi. Adanya 3 kamar tidur pembagian kamar tidur berdasarkan gender. Bahkan, adanya 3 kamar mandi memungkinkan kamar mandi khusus untuk tamu.



**Gambar 3. 18 Brosur dan Tampilan Luar Rumah Grand Permata<sup>325</sup>**



(Brosur)

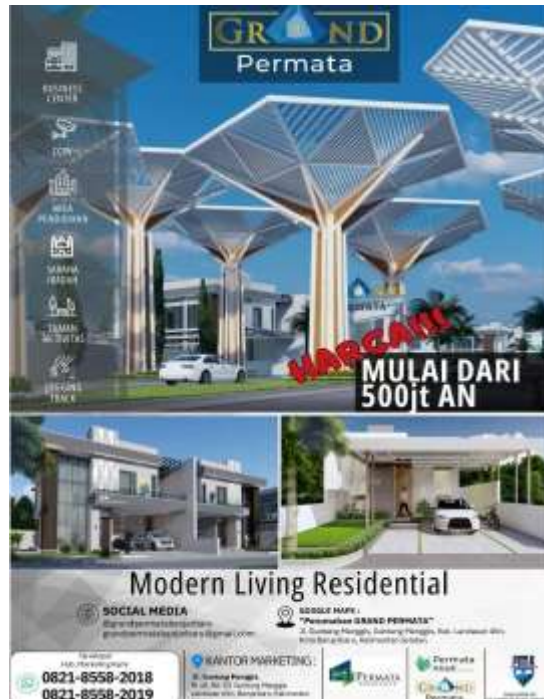
(Tampilan Luar)

Fasilitas yang ditawarkan Perumahan Grand Permata juga relatif cukup menjanjikan mulai dari akses jalan yang baik, taman yang indah, play ground, jogging track, sarana ibadah, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, pusat bisnis, CCTV, hingga jaringan listrik bawah tanah. Meskipun sejauh ini baru taman dan play ground yang baru selesai dibangun.

---

<sup>325</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait dan dokumentasi pribadi.

**Gambar 3. 19 Brosur dan Fasilitas Grand Permata<sup>326</sup>**



(Taman)



(Play Ground)

## B. Evaluasi Perumahan Syariah di Kalimantan Selatan

Berdasarkan deskripsi sebelumnya mengenai perumahan syariah dan perumahan modern yang saat ini sudah eksisting di Kalimantan Selatan, maka dapat dilakukan evaluasi berdasarkan karakteristik perumahan modern,

<sup>326</sup> Arsip Manajemen Pemasaran terkait dan dokumentasi pribadi.

perumahan syariah, dan permukiman/rumah orang Banjar. Penting untuk digarisbawahi evaluasi yang dilakukan berdasarkan semua konsep yang ada, baik belum dibangun, masih dibangun, maupun sudah ada bentuk fisiknya. Adapun evaluasi yang dimaksud adalah sebagai berikut.

### 1. Evaluasi Perumahan Syariah Indonesia Ajon

Evaluasi terhadap Perumahan Syariah Indonesia Ajon dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.1. berikut.

**Tabel 3. 1 Evaluasi Perumahan Syariah Indonesia Ajon**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Perumahan Syariah Indonesia Ajon	1. Lokasi strategis sdi area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	√	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	X	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	X
	4. Terdapat carport	X	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	X	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	√

5. Terdapat taman.ruang terbuka hijau di depan rumah	X	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	X	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	X
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	X	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pinta	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	X	7. Mengusung konsep rumah panggung	√
8. Adanya kamera CCTV	X	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	√	8. Adanya gudang	X
9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	X			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√
10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√

11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	X	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apa pun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayu lanan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	√
16. One Gate System	X				
17. Akses jalan yang baik	X				

	18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	X	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	X		
	19. Fasilitas umum berupa taman	X	15. Adanya masjid	X	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	X
	20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	X	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	X	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	√
	21. Fasilitas olahraga	X				
	22. Adanya fasilitas kesehatan	X				
	23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				
	24. Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17. Penggunaan akad syariah dan LKS	√	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		10./24		7./17		11./17
Orientasi		41,00%		41,00%		64%

Berdasarkan Tabel 3.1. di atas, tampak bahwa Perumahan Syariah Indonesia Ajon baru memenuhi 10 dari 24 karakteristik perumahan modern (41%), 7 dari 17 karakteristik perumahan syariah (41%), serta 11 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (64%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa Perumahan Syariah Indonesia Ajon orientasinya lebih condong mencerminkan kearifan lokal ketimbang perumahan modern maupun syariah, meskipun dalam hal ini masih banyak kekurangannya.

## 2. Evaluasi Al Mumtaz Residence Hikmah Banua

Evaluasi terhadap Al Mumtaz Residence Hikmah Banua dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.2. berikut.

**Tabel 3. 2 Evaluasi Al Mumtaz Residence Hikmah Banua**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Al Mumtaz Residence Hikmah Banua	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang) ]	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	√	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	X	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	X

4. Terdapat carport	√	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	√	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	√
5. Terdapat taman ruang terbuka hijau di depan rumah	√	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	X	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	√
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	√	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pintar	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	√	7. Mengusung konsep rumah panggung	√
8. Adanya kamera CCTV	√	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	√	8. Adanya gudang	X
9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	X			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√
10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√
11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X



12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	√	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	√	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apa pun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayu lanan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	X
16. One Gate System	√				
17. Akses jalan yang baik	√				
18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	√	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	√		
19. Fasilitas umum berupa taman	X	15. Adanya masjid	√	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	√
20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	X	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	√	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	X
21. Fasilitas olahraga	√				
22. Adanya fasilitas kesehatan	X				
23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				

	24.Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17.Penggunaan akad syariah dan LKS	√	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		19./24		14./17		11./17
Orientasi		79,00%		82,00%		64,00%

Berdasarkan Tabel 3.2. di atas, tampak bahwa Al Mumtaz Residence Hikmah Banua telah memenuhi 19 dari 24 karakteristik perumahan modern (79%), 14 dari 17 karakteristik perumahan syariah (82%), serta 11 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (64%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa Al Mumtaz Residence Hikmah Banua orientasinya memang lebih condong ke arah perumahan syariah, kemudian perumahan modern, dan terakhir kearifan lokal. Selain itu, mayoritas karakteristik dari ketiga jenis perumahan (modern, syariah, dan kearifan lokal) relatif bisa diakomodir oleh Al Mumtaz Residence Hikmah Banua.

### 3. Evaluasi The Royal Al Fath Residence

Evaluasi terhadap The Royal Al Fath Residence dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.3. berikut.

**Tabel 3. 3 Evaluasi The Royal Alfath Residence**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Royal Al-Fath Residence	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√

2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	√	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	X	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	X
4. Terdapat carport	√	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	√	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	√
5. Terdapat taman/ruang terbuka hijau di depan rumah	√	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	√	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	√
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	√	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pinta	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	√	7. Mengusung konsep rumah panggung	√
8. Adanya kamera CCTV	X	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	√	8. Adanya gudang	X

9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	X			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√
10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√
11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	√
13. Bangunan rumah bertingkat	√	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apa pun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayu lanan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	X
16. One Gate System	√				
17. Akses jalan yang	√				

	baik				
	18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	√	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	√	
	19. Fasilitas umum berupa taman	X	15. Adanya masjid	X	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid
	20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	X	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	X	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru
	21. Fasilitas olahraga	X			
	22. Adaya fasilitas kesehatan	X			
	23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√			
	24. Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17. Penggunaan akad syariah dan LKS	√	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar
Total		17./24		12./17	
Orientasi		70%		70%	64%

Berdasarkan Tabel 3.3. di atas, tampak bahwa The Royal Al Fath Residence telah memenuhi 17 dari 24 karakteristik perumahan modern (70%),

12 dari 17 karakteristik perumahan syariah (70%), serta 11 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (64%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa The Royal Al Fath Residence orientasinya memang lebih condong ke arah perumahan syariah dan perumahan modern dibanding kearifan lokal. Selain itu, mayoritas karakteristik dari ketiga jenis perumahan (modern, syariah, dan kearifan lokal) relatif bisa diakomodir oleh The Royal Al Fath Residence.

#### 4. Evaluasi Taman Hijrah Banjarbaru

Evaluasi terhadap Taman Hijrah Banjarbaru dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.4. berikut.

**Tabel 3. 4 Evaluasi Taman Hijrah Banjarbaru**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Taman Hijrah Banjarbaru	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	√	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	X	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	X

4. Terdapat carport	X	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	X	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	√
5. Terdapat taman.ruang terbuka hijau di depan rumah	X	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	X	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	X
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	X	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pinta	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	X	7. Mengusung konsep rumah panggung	X
8. Adanya kamera CCTV	X	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	√	8. Adanya gudang	X
9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	X			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√

10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√
11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	X	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apa pun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayu lanan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	√
16. One Gate System	X				



	17. Akses jalan yang baik	X				
	18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	X	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	X		
	19. Fasilitas umum berupa taman	X	15. Adanya masjid	X	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	X
	20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	X	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	X	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	X
	21. Fasilitas olahraga	X				
	22. Adaya fasilitas kesehatan	X				
	23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				
	24. Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17. Penggunaan akad syariah dan LKS	√	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		11./24		7./17		9./17
Orientasi		45%		41%		52%

Berdasarkan Tabel 3.4. di atas, tampak bahwa Taman Hijrah Banjarbaru baru memenuhi 11 dari 24 karakteristik perumahan modern (45%), 7 dari 17 karakteristik perumahan syariah (41%), serta 9 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (52%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa Taman Hijrah Banjarbaru orientasinya lebih condong ke arah kearifan lokal ketimbang perumahan syariah dan perumahan.

### 5. Evaluasi Perumahan Raudhatul Muhibbin

Evaluasi terhadap Perumahan Raudhatul Muhibbin dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.5. berikut.

**Tabel 3. 5 Evaluasi Perumahan Raudhatul Muhibbin**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Perumahan Raudhatul Muhibbin	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	X	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	X	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	X

4. Terdapat carport	√	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	√	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	√
5. Terdapat taman.ruang terbuka hijau di depan rumah	√	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	X	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	√
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	X	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pinta	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	X	7. Mengusung konsep rumah panggung	√
8. Adanya kamera CCTV	X	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	√	8. Adanya gudang	X
9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	X			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√

10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√
11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	X	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apa pun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayulan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	X
16. One Gate System	X				
17. Akses jalan yang baik	√				
18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	√	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	√		

	19. Fasilitas umum berupa taman	X	15. Adanya masjid	√	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	√
	20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	X	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	√	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	X
	21. Fasilitas olahraga	X				
	22. Adanya fasilitas kesehatan	X				
	23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				
	24. Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17. Penggunaan akad syariah dan LKS	√	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		14./24		11./17		11./17
Orientasi		58%		64%		64%

Berdasarkan Tabel 3.5. di atas, tampak bahwa Perumahan Raudhatul Muhibbin baru sudah memenuhi 14 dari 24 karakteristik perumahan modern (58%), 11 dari 17 karakteristik perumahan syariah (64%), serta 11 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (64%). Dari sini dapat ditarik

kesimpulan bahwa Perumahan Raudhatul Muhibbin orientasinya lebih condong ke arah perumahan syariah dan kearifan lokal ketimbang perumahan modern.

## 6. Evaluasi Perumahan Syariah Mahantas Modern Land

Evaluasi terhadap Perumahan Syariah Mahantas Modern Land dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.6. berikut.

**Tabel 3. 6 Evaluasi Perumahan Syariah Mahantas Modern Land**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Mahantas Modern Land	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	√	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	X	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	X
	4. Terdapat carport	√	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	√	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	X
	5. Terdapat taman.ruang terbuka hijau di depan rumah	X	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	X	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	√

6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	X	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pintar	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	X	7. Mengusung konsep rumah panggung	√
8. Adanya kamera CCTV	√	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	√	8. Adanya gudang	X
9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	X			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√
10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√

11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	X	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apapun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayulan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	X
16. One Gate System	√				
17. Akses jalan yang baik	√				
18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	√	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	√		
19. Fasilitas umum berupa taman	√	15. Adanya masjid	√	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	√



	20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	√	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	X	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	X
	21. Fasilitas olahraga	√				
	22. Adanya fasilitas kesehatan	X				
	23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				
	24. Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17. Penggunaan akad syariah dan LKS	√	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		19./24		10./17		10./17
Orientasi		79%		58%		58%

Berdasarkan Tabel 3.6. di atas, tampak bahwa Perumahan Syariah Mahantas Modern Land baru sudah memenuhi 19 dari 24 karakteristik perumahan modern (79%), 10 dari 17 karakteristik perumahan syariah (58%), serta 10 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (58%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa Perumahan Syariah Mahantas Modern Land orientasinya lebih condong ke arah perumahan moden ketimbang perumahan syariah dan kearifan lokal.

## 7. Evaluasi Perumahan Kota Citra Graha

Evaluasi terhadap Perumahan Kota Citra Graha dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.7. berikut.

**Tabel 3. 7 Evaluasi Perumahan Kota Citra Graha**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Kota Citra Graha	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	X	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	√	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	√
	4. Terdapat carport	√	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	√	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	X

5. Terdapat taman.ruang terbuka hijau di depan rumah	√	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	√	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	√
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	√	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pintar	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	√	7. Mengusung konsep rumah panggung	√
8. Adanya kamera CCTV	√	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	X	8. Adanya gudang	√
9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	√			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√
10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√

11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	√	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		
14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apapun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayu lanan	√
15. Perumahan Klaster	√			14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	X
16. One Gate System	√				
17. Akses jalan yang baik	√				
18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	√	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	√		

	19. Fasilitas umum berupa taman	√	15. Adanya masjid	√	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	√
	20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	√	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	√	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	X
	21. Fasilitas olahraga	√				
	22. Adaya fasilitas kesehatan	√				
	23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				
	24. Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17. Penggunaan akad syariah dan LKS	X	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		22./24		13/17		12./17
Orientasi		91%		76%		70%

Berdasarkan Tabel 3.7. di atas, tampak bahwa Kota Citra Graha telah memenuhi 22 dari 24 karakteristik perumahan modern (91%), 13 dari 17 karakteristik perumahan syariah (76%), serta 12 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (70%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa Kota Citra Graha orientasinya lebih condong ke arah perumahan moden ketimbang perumahan syariah dan kearifan lokal. Selain itu, mayoritas karakteristik dari ketiga jenis perumahan (modern, syariah, dan kearifan lokal) relatif bisa diakomodir oleh Kota Citra Graha.

## 8. Evaluasi Perumahan Grand Permata

Evaluasi terhadap Perumahan Grand Permata dapat diilustrasikan sebagaimana tabel 3.8. berikut.

**Tabel 3. 8 Evaluasi Perumahan Perumahan Grand Permata**

Perumahan	Modern		Syariah		Kearifan Lokal	
	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian	Karakteristik	Penilaian
Perumahan Grand Permata	1. Lokasi strategis di area perkotaan	√	1. Lokasi lahan bebas sengketa	√	1. Lokasi rumah dekat fasilitas umum dan sumber air	√
	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (ruang tamu-area servis)	√	2. Terdapat 2 akses pintu masuk dan ruang tamu khusus (pria-wanita)	X	2. Terdapat 2 akses pintu masuk (depan-belakang)	√
	3. Ruang keluarga dan ruang makan yang tidak memiliki dinding penyekat	√	3. Pemisahan antara ruang tamu dan ruang keluarga	√	3. Terdapat pemisahan antara ruang tamu (panampik) dengan ruang keluarga (palidangan)	√
	4. Terdapat carport	√	4. Terdapat ruang terbuka hijau dan mashrabiya	√	4. Adanya palataran di bagian depan rumah	√

5. Terdapat taman.ruang terbuka hijau di depan rumah	√	5. Kamar tidur setidaknya untuk orang tua, anak laki-laki, dan anak perempuan	√	5. Di halaman atau sekitar rumah ditanamai tanaman dan bunga	√
6. Memiliki 2-4 kamar tidur dan 1-2 kamar mandi	√	6. Sebaiknya memiliki toilet terpisah dari kamar mandi	√	6. Kamar tidur biasanya berjumlah dua buah yang disebut anjung (anjung kiwa dan anjung kanan)	√
7. Mengusung konsep smart home dengan penggunaan smart door lock dan lampu pinta	X	7. Mengusung privasi dan hirerarki ruang (publik, semi publik, privat)	√	7. Mengusung konsep rumah panggung	X
8. Adanya kamera CCTV	√	8. Mencerminkan nilai kesederhanaan	X	8. Adanya gudang	X

9. Mengusung konsep green home (rumah hijau) yang ramah lingkungan dan berkelanjutan	√			9. Adanya tempat mandi dan mencuci (adaptasi dari batang)	√
10. Penggunaan cahaya alami di siang hari	√	9. Ventilasi dan pencahayaan alami	√	10. Adanya toilet (adaptasi dari jamban)	√
11. Memperhatikan kenyamanan termal dan menyesuaikan dengan iklim setempat	√	10. Desain rumah dan material yang digunakan harus mampu merespon iklim lingkungan	√	11. Pada salah satu bagian samping rumah terdapat titian yang lebarnya sekitar 1-2 meter	X
12. Desain minimalis	√	11. Menerapkan seni dan dekorasi geometri Islam	X	12. Penggunaan ornamen Banjar dan seringkali memajang foto Tuan Guru di dinding rumah	X
13. Bangunan rumah bertingkat	√	12. Tinggi bangunan tidak boleh melebihi bangunan di sekitarnya	√		



14. Material berupa beton	√	13. Tidak mengganggu hak-hak tetangga dalam bentuk dan atau ukuran apa pun	√	13. Material berupa kayu ulin maupun kayu lanan	√
15. Perumahan Klaster	√		14. Terdapat jarak antar bangunan rumah sekitar 2-5 meter	X	
16. One Gate System	√				
17. Akses jalan yang baik	√				
18. Saluran sanitasi, drainase, dan pengelolaan sampah yang baik	√	14. Rumah, halaman, ruang tamu, dan ruangan lainnya harus bersih dan tidak ada kotoran	√		
19. Fasilitas umum berupa taman	√	15. Adanya masjid	√	15. Fasilitas umum berupa langgar dan/atau masjid	√
20. Fasilitas umum berupa tempat rekreasi	X	16. Adanya fasilitas yang mendukung gaya hidup Islam seperti majlis ta'lim dan pondok pesantren	X	16. Diadakan acara selamatan sebelum membangun/menghuni rumah baru	X
21. Fasilitas olahraga	√				
22. Adaya fasilitas kesehatan	√				
23. Jaringan listrik, telepon, dan PDAM yang baik	√				

	24.Penggunaan digitalisasi pembayaran	√	17.Penggunaan akad syariah dan LKS	X	17. Transaksi dari mulut ke mulut dan adanya tawar menawar	√
Total		22./24		12./17		11./17
Orientasi		91%		70%		64%

Berdasarkan Tabel 3.8. di atas, tampak bahwa Perumahan Grand Permata telah memenuhi 22 dari 24 karakteristik perumahan modern (91%), 12 dari 17 karakteristik perumahan syariah (70%), serta 11 dari 17 karakteristik permukiman/rumah orang Banjar (64%). Dari sini dapat ditarik kesimpulan bahwa Perumahan Grand Permata orientasinya lebih condong ke arah perumahan moden ketimbang perumahan syariah dan kearifan lokal. Selain itu, mayoritas karakteristik dari ketiga jenis perumahan (modern, syariah, dan kearifan lokal) relatif bisa diakomodir oleh Perumahan Grand Permata.

### **Kesimpulan Temuan**

Berdasarkan deskripsi dan evaluasi di atas, maka penelitian ini menemukan bahwa konsep perumahan syariah yang sudah eksisting dan secara konsisten diterapkan di Kalimantan Selatan baru sebatas penggunaan transaksi syariah. Dari 6 perumahan syariah di Kalimantan Selatan hanya ada 2 perumahan syariah (Al Mumtaz Residence Hikmah Banua dan The Royal AlFath Residence) yang mengakomodir nilai-nilai syariah, meskipun tidak sepenuhnya. Unikny, terdapat 2 perumahan modern di Kalimantan Selatan (Kota Citra Graha dan

Perumahan Grand Permata) yang sejatinya tidak menggunakan label syariah justru lebih mencerminkan nilai-nilai syariah, perumahan modern, dan kearifan lokal dibanding 4 perumahan syariah lainnya (Perumahan Syariah Indonesia Ajon, Taman Hijrah Banjarbaru, Perumahan Raudhatul Muhibbin dan Perumahan Syariah Mahantas Modern Land).