

OBJEKTIFITAS DAN SUBYEKTIFITAS NILAI PERUMAHAN SEBAGAI PERMASALAHAN PERMUKIMAN PADA DAERAH LEMBAH SUNGAI YANG TERDAMPAK BANJIR Studi Kasus: Desa Kedung Rukem, Kecamatan Benjeng

Brina Oktafiana¹

¹Jurusan Arsitektur

Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya¹⁾

E-mail : brina@itats.ac.id¹⁾

ABSTRAK

Lembah DAS Kali Lamong merupakan area yang menjadi langganan banjir musiman yang merupakan banjir kiriman dari daerah-daerah yang lebih tinggi, salah satunya adalah Kecamatan Benjeng, Kabupaten Gresik. Desa Kedung Rukem adalah salah satu area permukiman di Kecamatan Benjeng yang terdampak banjir tersebut. Hal tersebut berdampak pada nilai perumahan di sekitar lembah DAS Kali Lamong yang juga identik dengan sektor pertanian. Munculnya penilaian yang negatif pada perumahan pun ditengarai menjadi suatu permasalahan permukimannya. Namun masyarakat tetap tinggal dan menjaga eksistensi permukimannya, sehingga diduga terdapat penyebab dari keduanya, dimana masyarakat justru memperoleh suatu keberdukungan dan minim muncul masalah selama mereka tinggal, yang dapat diindikasikan dari munculnya nilai positif pada pengukuran housing value. Sehingga identifikasi permasalahan dalam permukiman yang muncul dapat diukur melalui Nilai Perumahan (Housing Value) pada faktor moneter juga non-moneter. Nilai aktual (obyektif) dan nilai yang berlaku (subyektif) diambil pada tiap rumah tangga yang ada lingkungan perumahan tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengukur dan mengidentifikasi permasalahan permukiman berdasarkan dua sudut penilaian yang berbeda pada Desa Kedung Rukem. Berada dalam paradigma post-positivism, penelitian ini termasuk jenis penelitian eksploratif, dengan metode penelitian mix-methods, dan pendekatan kualitatif-kuantitatif. Hasilnya menunjukkan bahwa nilai positif akibat nilai obyektif yang lebih tinggi dari nilai subyektif sangat berperan dalam mendukung aktivitas bermukim dan menutupi kelemahan faktor-faktor yang merugikan dalam perumahan.

Kata kunci: obyektif, subyektif, moneter, non-moneter, nilai perumahan

ABSTRACT

The Kali Lamong River Basin is an area that is subject to seasonal floods which are floods from higher regions, one of which is Benjeng District, Gresik Regency. Kedung Rukem Village is one of the residential areas in Benjeng District that was affected by the flood. This has an impact on the value of housing around the Kali Lamong watershed valley which is also synonymous with the agricultural sector. The emergence of a negative assessment of housing was also suspected to be a problem of settlement. However, the community continues to live and maintain the existence of their settlements, so it is suspected that there are causes of both, where the community actually receives a support and minimal problems arise during their stay, which can be indicated from the emergence of positive values on the measurement of housing value. So that the identification of problems in settlements that arise can be measured through the Housing Value on monetary as well as non-monetary factors. The actual value (objective) and the applicable value (subjective) are taken for each household in the housing environment. The purpose of this study is to measure and identify settlement problems based on two different assessment angles of Kedung Rukem Village. Being in the post-positivism paradigm, this research is a type of exploratory research, with mixed-methods research methods, and qualitative-quantitative approaches. The results show that the positive value due to the objective value which is higher than the subjective value is very instrumental in supporting the activities of settling and covering the weaknesses of adverse factors in housing.

Keywords: objectives, subjectives, monetary, non-monetary, housing value

PENDAHULUAN

Risiko terjadinya bencana di area permukiman meningkat pada negara berkembang karena tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Untuk menanggapi peningkatan resiko ini, upaya adaptasi harus dilakukan di segala sektor dan harus bersinergi dengan masyarakat agar dapat menekan resiko dan kerentanan, serta menguatkan sumber-sumber penghidupan, terutama di negara-negara berkembang, seperti Indonesia (Moediarta dan Stalker 2007).

Kecamatan Benjeng berada di daerah aliran Kali Lamong yang merupakan anak Sungai Bengawan Solo, memiliki potensi besar sebagai lahan pertanian. Kecamatan Benjeng termasuk pada daerah lembah sungai yang berpotensi sebagai kawasan terdampak banjir akibat adanya banjir kiriman. Bermula pada sekitar 20 tahun yang lalu (1996), banjir mulai menyerang Kecamatan Benjeng, meluap dari badan sungai Kali Lamong, menuju ke anak-anak sungainya, yang sebelumnya hanya berupa genangan-genangan kecil dan dangkal di beberapa titik. Lambat-laun, banjir melanda banyak desa di kecamatan ini dengan ketinggian banjir yang bervariasi. Regulasi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai yang mengatur garis sempadan untuk ukuran sungai kecil bertanggung adalah 50 m dari muka air tertinggi sungai, nyatanya juga tidak cukup mampu menghindarkan permukiman di luar sempadan sungai dari serangan banjir. Bahkan banjir pun menyerang permukiman yang berjarak lebih dari 1 Km dari badan sungai. Masyarakat permukiman daerah terdampak banjir di kawasan lembah sungai ini memilih untuk tetap bertahan, dari awal mula terjadinya banjir. Hal ini diduga karena telah terjadi kesesuaian dan keberdukungan dalam bermukim di lingkungan tersebut, di mana dapat diidentifikasi dari munculnya nilai yang positif pada perumahan mereka, antara nilai obyektif dengan subyektif yang berlaku di masyarakat setempat.

Banjir yang melanda Kecamatan Benjeng ini selalui diawali oleh 5 desa secara berurutan, yaitu: (1) Sedapurklagen, (2) Deliksumber, (3) Kedung Rukem, (4) Munggugianti, dan (5) Bulurejo, dari barat mengarah ke timur. Dari kelima desa yang mengawali banjir, desa yang mengalami banjir terparah yaitu Desa Kedung Rukem dengan ketinggian banjir hingga mencapai setinggi pundak orang laki-laki dewasa dan dengan rata-rata ketinggian banjir selutut orang laki-laki dewasa. Selain itu, Kecamatan Benjeng Dalam Angka (2015), menunjukkan bahwa mayoritas penduduk memiliki kemampuan ekonomi yang setara pada tahapan Pra-Sejahtera (392 KK) dan Sejahtera 1 (283 KK).

Rendahnya tingkat kesejahteraan dan tingginya rendaman banjir bukan menjadi alasan kecilnya angka kepadatan permukiman yang dapat tercermin dari angka kepadatan penduduk maupun angka kepadatan KK di Desa Kedung Rukem (313 KK per Km²) (Kecamatan Benjeng Dalam Angka, 2015). Tingginya angka tahapan keluarga Pra-sejahtera, tingkat parahnya ketinggian banjir, dan kepadatan penduduk di Desa Kedung Rukem yang tinggi. Hal tersebut merupakan gambaran akan tingginya kerentanan yang dimiliki masyarakat di Desa Kedung Rukem. Dari sini merupakan hal yang menarik untuk dapat menemukan masalah perumahan sebenarnya dari permukiman yang memiliki kerentanan tinggi seperti pada kasus Desa Kedung Rukem ini.

Adapun tujuan dari penelitian ini agar dapat memberikan informasi dari pengukuran dan pengidentifikasian permasalahan permukiman berdasarkan dua sudut penilaian yang berbeda pada Desa Kedung Rukem, Kecamatan Benjeng selaku lingkungan perumahan yang terletak di daerah terdampak banjir kawasan lembah sungai, melalui tahap sasaran penelitian, yaitu mengukur serta mengidentifikasi kondisi dan masalah yang ada di perumahan berdasarkan nilai obyektif dan subyektif yang berlaku.

KONSEP RUMAH, PERUMAHAN, PERMUKIMAN DAN PERMASALAHANNYA

Konsep Perumahan dan Permukiman

Turner, dkk. (1972) melalui ungkapan *What it does versus what it is* mendefinisikan perbedaan antara makna yang ditunjuk sebagai *human values* (non-fisik) dan wujud yang ditunjuk sebagai *market values* (fisik) dari sebuah rumah *What it does*, merujuk pada makna rumah sebagai proses bermukim. Sedangkan *what it is*, merujuk pada wujud rumah sebagai tempat tinggal (mendirikan rumah). Sehingga, rumah merupakan bagian yang utuh dari proses bermukim, dan bukan hanya hasil fisik, melainkan merupakan suatu proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu (Tutuko, 2017). Rumah memiliki nilai dari dampak yang diberikannya terhadap penghuni, bukan wujud atau standar fisiknya saja.

Fungsi Rumah

Rumah memiliki fungsinya dalam proses bermukim manusia sebagai pemenuh kebutuhan manusia dalam suatu rumah tangga sebagaimana dapat dilihat pada Figure 1.

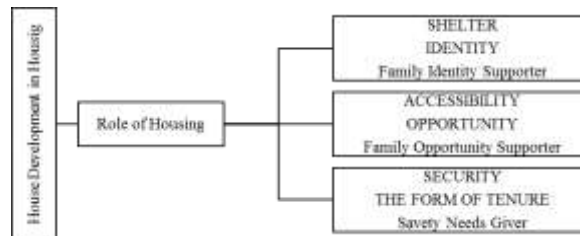


Figure 1. Fungsi rumah hunian (Turner, dkk, 1972)

1. *(The quality of shelter provide by housing)*
Rumah sebagai penunjang identitas (*identity*) keluarga, yang diwujudkan dalam kualitas hunian atau perlindungan (*shelter*) yang diberikan rumah sebagai tempat tinggal atau berteduh.
2. *(Opportunity)*
Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan, yang berorientasi terhadap aksesibilitas (*accessibility*).
3. *(The form of tenure)*
Rumah berfungsi sebagai penunjang rasa aman (*security of tenure*) dalam arti terjaminnya kehidupan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.

Permasalahan Perumahan: *Moneyary and Non-Moneyary Accounts of Housing Problem*

Turner (1977) mengemukakan bahwa untuk mengukur permasalahan perumahan didasarkan pada kriteria sebagai berikut: Faktor untuk nilai moneter (i) *Income* (pendapatan), (ii) *Price* (biaya operasional rumah), (iii) *Cost* (biaya pembangunan rumah), (iv) *Fixed Assets* (aset tetap). Faktor untuk nilai non-moneter (i) *Social Access* (akses sosial), (ii) *Economic Access* (akses ekonomi), (iii) *Physical Standars* (standar fisik), (iv) *Tenure Security* (keamanan kepemilikan). Adapun nilai yang digunakan adalah nilai obyektif dan subyektif yang berlaku di masyarakat setempat lingkungan perumahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian survei lapangan dan survei intansional untuk mengetahui permasalahan, informasi dan data di lokasi penelitian. Pengambilan sampel di ambil dari populasi

yang ada pada lokasi studi dengan menggunakan kuisioner sebagai alat untuk mengumpulkan data dengan teknik random sampling. Analisis hasil penelitian dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif berdasarkan data dari hasil kuisioner. Adapun metode analisis yang digunakan dalam penelitian berdasarkan sasaran “*Mengukur serta Mengidentifikasi Kondisi dan Masalah Perumahan Berdasarkan Metode Turner (1977)*”.

Metode analisis untuk kedua sasaran ini dilakukan dengan analisis kuantitatif berupa skala pengukuran seperti metode Turner (1977), yang menyebutkan bahwa pengukuran keberadaan permasalahan perumahan dapat diukur pada indikator-indikator faktor non-moneter dan faktor moneter yang didefinisikan dan dikuantifikasikan sebagaimana dapat dilihat pada Table 1. Di mana Pada faktor non-moneter bagi masyarakat berpenghasilan rendah, membutuhkan kemudahan pencapaian geografis ke tempat kerja (*economic access*) dan pencapaian untuk mendapatkan dukungan sosial (*social access*) dalam kehidupannya berupa kerabat ataupun keluarga yang mudah dan dekat sehingga dapat memperoleh segala macam bentuk bantuan. Standar fisik lingkungan perumahan yang ada merupakan cerminan penyesuaian dengan kemampuan dalam pembayarannya. Keamanan kepemilikan (*tenure security*) mencerminkan kebebasan untuk tetap tinggal maupun pengoperannya (penjualannya/ penyewaannya). Sedangkan pada faktor moneter bagi masyarakat berpenghasilan rendah, kemampuan mengeluarkan biaya (*price*) nya rendah, dengan demikian nilai investasi asset tetapnya kemungkinan besar akan kecil, agar dapat mengimbangi penghasilan bersihnya (*income*). Jika biaya yang dikeluarkan (*price*), yang ternyata lebih besar dari penghasilan bersih (*income*) yang dimiliki, maka akan menimbulkan suatu permasalahan di faktor moneter. Meskipun terdapat kemungkinan bahwa nilai rumah dan lahan (*fixed assets*) nya besar, namun hal ini belum menjadi prioritas. Sedangkan pada biaya pembangunan rumah tinggal (*cost*) tidak diikutkan dalam variable penelitian karena data biaya pembangunan rumah yang ada dilakukan secara bertahap dan sulit diidentifikasi.

Setelah dilakukan analisis kuantitatif dilanjutkan dengan pendeskripsian dengan analisis deskriptif kualitatif. Jika terjadi ketidaksesuaian skala kuantifikasi di atas dengan tuntutan dan kemampuan penghuni, maka perumahan tersebut menjadi masalah bagi penduduknya. Populasi yang digunakan adalah masyarakat di Desa Kedung Rukem yang bermasalah pada resiko banjir, sedangkan penarikan sampel menggunakan random sampling. Setelah ditentukan penarikan sampel, metode pengumpulan data yang digunakan adalah kuisioner dan wawancara langsung. Data yang telah didapatkan, dilanjutkan dengan analisa kuantitatif dengan menggunakan analisa *crosstab* dan *chi-square test* untuk melihat kelayakan dan kecenderungan dalam penarikan kesimpulan.

Table 1. Variabel , Definisi Operasional, dan Indikator yang Digunakan untuk Mengukur serta Mengidentifikasi Kondisi dan Masalah Perumahan Berdasarkan Nilai Obyektif dan Subyektif – Metode Turner (1977)

VARIABEL DAN DEFINISI OPERASIONAL		INDIKATOR			
		NILAI OBYEKTIF sangat kecil ↔ sangat besar		NILAI SUBYEKTIF sangat rendah ↔ sangat tinggi	
Faktor Non-Moneter	<p>Sosial Access</p> <ul style="list-style-type: none"> Pencapaian untuk dukungan sosial, dihitung melalui jarak capai dari rumah menuju rumah keluarga yang memiliki hubungan penting dan lingkup perkumpulan warga yang kerap dihadiri, berdasarkan waktu yang dibutuhkan selama perjalanan dari jarak terdekat (sekitar rumah tinggal/ satu gang) hingga jarak terjauh, (membutuhkan waktu >1 hari untuk perjalanan pulang-pergi). Nilai <i>Sosial Access</i> diperoleh dari nilai kondisi aktual yang didapat, dibandingkan dengan prioritas dalam bermukim untuk melihat proporsi keseimbangannya apakah terjadi masalah (<i>oppressive</i>), keseimbangan (<i>balancing</i>), ataukah keberdukungan (<i>supportive</i>) 	Kondisi aktual berada dalam satu gang (1)	Kondisi aktual > satu hari untuk pulang-pergi (5)	Memberikan prioritas rendah (5)	Memberikan prioritas tinggi (1)
	<p><i>Sosial Access Value</i>: nilai yang didapatkan dari keseimbangan proporsi antara nilai kondisi aktual dengan prioritasnya. Jika terjadi ketidakseimbangan negatif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “-”/ terjadi masalah (<i>oppressive</i>), jika terjadi keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “B”/ terjadi keseimbangan (<i>balancing</i>), dan jika terjadi ketidakseimbangan positif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “+” terjadi keberdukungan/ kondisi aktual mendukung prioritasnya (<i>supportive</i>).</p>				
	<p>Economic Access</p> <ul style="list-style-type: none"> Pencapaian secara geografis ke tempat kerja, dihitung melalui jarak capai dari rumah menuju tempat kerja di sektor pertanian maupun non-pertanian, berdasarkan waktu yang dibutuhkan selama perjalanan dengan menggunakan kendaraan umum. Nilai <i>Economic Access</i> diperoleh dari nilai kondisi aktual yang didapat, dibandingkan dengan prioritas dalam bermukim untuk melihat proporsi keseimbangannya apakah terjadi masalah (<i>oppressive</i>), keseimbangan (<i>balancing</i>), ataukah keberdukungan (<i>supportive</i>) 	Kondisi aktual berada dalam satu gang (1)	Kondisi aktual > 2 jam menggunakan kendaraan umum (5)	Memberikan prioritas rendah (5)	Memberikan prioritas tinggi (1)
<p><i>Economic Access Value</i>: nilai yang didapatkan dari keseimbangan proporsi antara nilai kondisi aktual dengan prioritasnya. Jika terjadi ketidakseimbangan negatif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “-”/ terjadi masalah (<i>oppressive</i>), jika terjadi keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “B”/ terjadi keseimbangan (<i>balancing</i>), dan jika terjadi ketidakseimbangan positif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “+” terjadi keberdukungan/ kondisi aktual mendukung prioritasnya (<i>supportive</i>).</p>					
<p>Physical Standards</p> <ul style="list-style-type: none"> Terpenuhinya standar standar perumahan modern bangunan dan lingkungannya Nilai <i>Physical Standards</i> diperoleh dari nilai kondisi aktual yang didapat, dibandingkan dengan prioritas dalam bermukim untuk melihat proporsi keseimbangannya apakah terjadi masalah (<i>oppressive</i>), keseimbangan (<i>balancing</i>), ataukah keberdukungan (<i>supportive</i>) 	Kondisi aktual bangunan non-permanen (1)	Kondisi aktual bangunan permanen lebih dari standar minimum perumahan modern (5)	Memberikan prioritas rendah (1)	Memberikan prioritas tinggi (5)	
<p><i>Physical Standards Value</i>: nilai yang didapatkan dari keseimbangan proporsi antara nilai kondisi aktual dengan prioritasnya. Jika terjadi ketidakseimbangan negatif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “-”/ terjadi masalah (<i>oppressive</i>), jika terjadi keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “B”/ terjadi keseimbangan (<i>balancing</i>), dan jika terjadi ketidakseimbangan positif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “+” terjadi keberdukungan/ kondisi aktual mendukung prioritasnya (<i>supportive</i>).</p>					

	<p>Tenure Security</p> <ul style="list-style-type: none"> Terpenuhinya harapan keamanan kepemilikan dan kebebasan pengoperan (penjualan/ penyewaan) Nilai <i>Tenure Security</i> diperoleh dari nilai kondisi aktual yang didapat, dibandingkan dengan prioritas dalam bermukim untuk melihat proporsi keseimbangannya apakah terjadi masalah (<i>oppressive</i>), keseimbangan (<i>balancing</i>), ataukah keberdukungan (<i>supportive</i>) 	Kondisi aktual <1 bulan (1)	Kondisi aktual sepanjang umur bangunan (5)	Memberikan prioritas rendah (1)	Memberikan prioritas tinggi (5)
		<p><i>Tenure Security Value</i>: nilai yang didapatkan dari keseimbangan proporsi antara nilai kondisi aktual dengan prioritasnya. Jika terjadi ketidakseimbangan negatif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “-”/ terjadi masalah (<i>oppressive</i>), jika terjadi keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “B”/ terjadi keseimbangan (<i>balancing</i>), dan jika terjadi ketidakseimbangan positif antara kondisi aktual dengan prioritasnya maka nilainya “+” terjadi keberdukungan/ kondisi aktual mendukung prioritasnya (<i>supportive</i>).</p>			
Faktor Non-Moneter	<p>Income</p> <ul style="list-style-type: none"> Pendapatan bersih (dari semua pemasukan) setelah pengeluaran kebutuhan pokok berupa makanan dan transportasi, terhitung dari perbandingan dengan pengeluaran kebutuhan pokok (makanan dan transport + 10%) Nilai <i>Income</i> diperoleh dari nilai kondisi aktual yang didapat, dibandingkan dengan kondisi yang diharapkan (terhitung dari jumlah anggota keluarga x kebutuhan pokok minimum/orang/bulan di lokasi penelitian) dalam bermukim, untuk melihat proporsinya termasuk rendah/ tidak 	Kondisi aktual <1,5 kali pengeluaran minimum (untuk makan dan bahan bakar) (1)	Kondisi aktual >10 kali pengeluaran minimum (untuk makan dan bahan bakar) (5)		
		<p>Wajarnya: suatu rumah tangga memiliki penghasilan yang dapat memenuhi kebutuhan pokok min. (standar di lokasi studi) seluruh anggota keluarga</p> <p><i>Income Value</i>: nilai yang didapatkan dari perbandingan proporsi antara nilai kondisi aktual dengan yang diharapkan (<i>expected</i>). Jika terjadi ketidakseimbangan negatif antara kondisi aktual dengan yang diharapkan maka dapat dikatakan bahwa penghasilannya rendah, jika terjadi keseimbangan antara kondisi aktual dengan yang diharapkan maka dapat dikatakan bahwa penghasilannya rata-rata, dan jika terjadi ketidakseimbangan positif antara kondisi aktual dengan yang diharapkan maka dapat dikatakan bahwa penghasilannya tinggi.</p>			
	<p>Price</p> <ul style="list-style-type: none"> Biaya sewa, perawatan, dan operasional perumahan diukur dari prosentase terhadap <i>Income</i>, tingkatannya termasuk memberatkan atau tidak Nilai <i>Price</i> diperoleh dari nilai kondisi aktual yang didapat, dibandingkan dengan kondisi normal di lokasi studi untuk melihat proporsinya termasuk rendah/ tidak. 	Kondisi aktual <5% dari <i>Income</i> (1)	Kondisi aktual >30% dari <i>Income</i> (5)	Normalnya <i>Income</i> rendah (1)	Normalnya <i>Income</i> tinggi (5)
	<p>Fixed Assets</p> <ul style="list-style-type: none"> Nilai jual investasi aset tetap berupa rumah dan lahan sehingga dapat diterjemahkan sebagai modal 	Kondisi aktual < 1 tahun <i>Income</i> (1)	Kondisi aktual > 5 tahun <i>Income</i> (5)	Normalnya <i>Income</i> rendah (1)	Normalnya <i>Income</i> tinggi (5)
		<p><i>Fixed Asset Value</i>: Nilai yang didapatkan dari perbandingan proporsi antara nilai jual aset tetap yang dimiliki dengan yang sewajarnya (<i>normal</i>) di lapangan. Jika terjadi ketidakseimbangan negatif antara kondisi aktual dengan yang normalnya maka dapat dikatakan bahwa <i>fixed assets</i>-nya rendah, jika terjadi keseimbangan antara kondisi aktual dengan yang normalnya maka dapat dikatakan bahwa <i>price</i>-nya rata-rata, dan jika terjadi ketidakseimbangan positif antara kondisi aktual dengan yang normalnya maka dapat dikatakan bahwa <i>fixed assets</i> -nya tinggi.</p>			

(Sintesa, 2020)

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Sebelum membahas lebih dalam mengenai *housing value*, perlu mengidentifikasi kategori tingkat penghasilan responden. Berdasarkan hasil kuisioner, didapatkan proporsi kategori tingkat penghasilan seperti pada 0.



Gambar 2. Diagram kategori tingkat penghasilan (Observasi primer, 2020)

Mayoritas responden memiliki penghasilan di bawah Rp3.000.000,00. Sebesar 39% responden memiliki penghasilan tiap bulan <Rp1.500.000,00 (*aspirant middle– poor middle*). 28% responden memiliki penghasilan Rp1.500.000,00 – Rp3.000.000,00 (*emerging middle – middle*). Di samping itu, perlu mengacu pada tingkat kesejahteraan Desa Kedung Rukem sebagaimana Table 2.

Table 2. Jumlah Keluarga Tahapan Sejahtera Desa Kedung Rukem Tahun 2019

No.	Tahapan Keluarga Sejahtera	Jumlah KK
1	Pra Sejahtera	392
2	Sejahtera 1	283
3	Sejahtera 2	32
4	Sejahtera 3	65
5	Sejahtera 3 Plus	10
Total		782

(Sumber: Penyuluh Lapangan Keluarga Berencana (PLKB), Kecamatan Benjeng dalam Kecamatan Benjeng Dalam Angka, 2020)

Hal ini menyiratkan bahwa rendahnya tingkat kesejahteraan warga dipengaruhi oleh penghasilan mayoritas penduduk yang berada pada kategori penghasilan menengah ke bawah. Namun hal tersebut belum tentu masyarakat menganggap memiliki tingkat kesejahteraan yang rendah. Penelitian ini tentunya tidak dapat mencakup keseluruhan kasus di lokasi studi, karena sample yang diambil hanya sebagian kecil dari seluruh kepala keluarga. Menyadari akan hal itu, dari pengukuran *Housing Value* di lokasi penelitian, didapatkan kondisi sebagai berikut:

Faktor Moneter

1. *Income*

Berdasarkan hasil pengukuran *Income* dapat diukur pada *income bruto* maupun *income net*. Pada penelitian ini lebih ditekankan pada pengukuran *income bruto* (penghasilan total per bulan). Proporsi untuk klasifikasi *income bruto* yang telah didapat, didetailkan jumlah nominalnya. Jika jumlah nominalnya tidak sesuai dengan klasifikasi, langsung dimasukkan ke dalam klasifikasi yang sesuai. Detail *income bruto* diukur indeksinya dengan membandingkan terhadap pengeluaran untuk kebutuhan pokok (biaya makanan dan transport + 15%). Adapun indeks yang didapatkan, yang terendah adalah 0.78 dan yang tertinggi adalah 4.40. Awal dalam penghitungan dan pengkategorian interval dilakukan dengan mempertimbangkan mayoritas penduduk yang berpenghasilan <Rp1.500.000,00. Hal ini dilakukan untuk melihat ragam indeks yang mayoritas terjadi di lapangan, kemudian ditarik menjadi interval dan

skala indeks. Interval dan skala indeks dan proporsi (dari 89 responden) di lapangan yang didapatkan dapat dilihat pada Table 3 berikut.

Table 3. Interval Indeks, Skala Indeks, dan Proporsi Responden

Interval Indeks	Skala Indeks	Kategori Indeks	Proporsi
≤ 1.92	1	sangat rendah	63%
1.93 – 3.07	2	rendah	29%
3.08 – 4.22	3	menengah	7%
4.23 – 5.36	4	tinggi	1%
> 5.36	5	sangat tinggi	0

(Hasil analisa, 2020)

Mengingat proporsi kategori tingkat penghasilan yang mayoritas berada pada <Rp1.500.000,00 (37%), Rp1.500.000,00–Rp3.000.000,00 (26%), dan Rp3.000.000,00 – Rp4.500.000,00 (25%), maka dapat disimpulkan bahwa terdapat keberagaman tingkat penghasilan penduduk yang cukup tinggi. Empat orang Kepala Dusun di Desa Kedung Rukem menyatakan, untuk keperluan makan saja, rata-rata adalah Rp10.000,00/orang/hari. Hal ini berbeda nominalnya dengan perhitungan di lapangan, bahwa rata-rata Rp9.600,00 (Rp290.000,00/orang/bulan) sudah dapat untuk memenuhi kebutuhan makan dan transportasi. Kategori tingkat penghasilan ini memiliki hubungan dengan indeks skala *income* di Desa Kedung Rukem. Sebagaimana yang dapat dilihat pada Table 4.

Table 4. *Cross-Tab*
Tingkat Penghasilan Per Bulan * *Income*

		INGKOME				Total	
		<1,92	>1,92-3,07	>3,07-4,22	>4,22-5,36		
TINGKAT PENGHASILAN PER BULAN	<1,5 JT	Count	32	3	0	0	35
		% of Total	36.4%	3.4%	.0%	.0%	39.8%
	>1,5-3 JT	Count	14	8	2	0	24
		% of Total	15.9%	9.1%	2.3%	.0%	27.3%
	>3-4,5 JT	Count	6	9	4	1	20
		% of Total	6.8%	10.2%	4.5%	1.1%	22.7%
	>4,5-6 JT	Count	3	3	0	0	6
		% of Total	3.4%	3.4%	.0%	.0%	6.8%
	>6 JT	Count	0	3	0	0	3
		% of Total	.0%	3.4%	.0%	.0%	3.4%
Total	Count	55	26	6	1	88	
	% of Total	62.5%	29.5%	6.8%	1.1%	100.0%	

nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.001<0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(Hasil analisa, 2020)

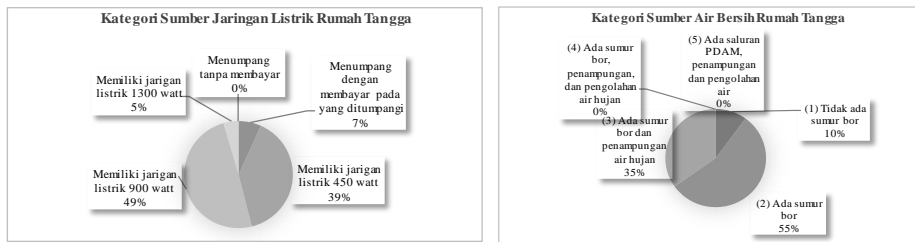
Mayoritas warga berada pada kategori tingkat penghasilan <Rp1.500.000,00 memiliki indeks skala *income* 1 (sangat rendah). Warga yang berada pada kategori tingkat penghasilan Rp1.500.000,00 – Rp3.000.000,00 memiliki indeks skala *income* 1 (sangat rendah) hingga indeks skala *income* 2 (rendah). Sedangkan Warga yang berada pada kategori tingkat penghasilan Rp3.000.000,00 – Rp4.500.000,00 memiliki indeks skala *income* 1 (sangat rendah) hingga indeks skala *income* 3 (menengah). Sehingga dapat disimpulkan bahwa makin tinggi kategori tingkat penghasilan, maka warga akan memiliki indeks skala *income* makin tinggi.

Meski tinggi keberagaman kategori tingkat penghasilan, skala *income bruto* mayoritas (63%) berada pada skala 1 (sangat rendah). Penduduk melakukan penyesuaian dalam pemenuhan kebutuhan makan dan transport, terhadap total penghasilan per bulan (*income bruto*) yang mereka miliki, atau sebaliknya. Penyesuaian dalam pemenuhan kebutuhan makan dan transport, *income bruto* dilakukan dengan melakukan pengiritan dan penyederhanaan ragam bahan dan pola makanan. Ketidaksesuaian *income* untuk pemenuhan kebutuhan pokok salah satunya disebabkan oleh pembelian air dari depo isi ulang untuk keperluan konsumsi. Ketidaksesuaian ini diselesaikan dengan mencari pertolongan pada keluarga terdekat maupun tetangga terdekat ataupun mencari tambahan penghasilan sesegera mungkin. Tambahan penghasilan yang dilakukan seperti memproduksi makanan ringan untuk dijual, dan membuat kerajinan anyaman bambu. Penduduk juga berusaha memperbaiki pemenuhan kebutuhan pokok yang selama ini banyak terjadi pengiritan. Namun ketika pengiritan sudah tidak dilakukan, penduduk justru berusaha memperbaiki pola pemenuhan kebutuhan makanan dan transportasinya.

Income penduduk Desa Kedung Rukem yang termasuk sangat rendah (skala 1), berdampak pada pemenuhan kebutuhan lainnya. Pemenuhan kebutuhan ini termasuk kebutuhan perumahan (operasional dan perawatan perumahan). Sangat rendahnya *income* yang akan mengarahkan pada banyaknya muncul angka skala kecil pada pengukuran *price* (operasional dan perawatan perumahan, serta iuran dan simpanan). Hal ini demikian, agar suatu rumah tangga tidak mengalami permasalahan dalam pemenuhan *price*-nya. Dengan menjaga keseimbangan ini, suatu keluarga dapat mencegah kemerosotan nilai kepemilikan *fixed assets*.

2. *Price*

Price yang dimaksudkan adalah pengeluaran rutin selain keperluan makan dan transportasi. *Price* yang harus dikeluarkan oleh penduduk yang diukur dalam penelitian ini, tidak hanya meliputi operasional dan perawatan perumahan, tetapi juga iuran dan simpanan. Operasional dan perawatan perumahan meliputi biaya listrik, air bersih, keamanan dan kebersihan lingkungan, dan pajak, serta renovasi dan perawatan pada rumah tinggal. Pembayaran listrik untuk daya 900 watt (kepemilikan jaringan listrik lama) mendapatkan subsidi dari pemerintah. Berbeda halnya dengan daya 1300 watt ke atas (pemasangan baru dengan sistem token), tidak mendapatkan subsidi dari pemerintah sehingga abonemennya pun besar. Beberapa rumah warga ditemui tidak memiliki jaringan listrik personal, sehingga untuk mendapatkan aliran listrik dilakukan dengan menumpang pada tetangga atau saudara terdekat (lihat 0).



Gambar 3. (kiri) Diagram kategori sumber jaringan listrik rumah tangga; dan (kanan) Diagram kategori sumber air bersih rumah tangga (Observasi primer, 2020)

Pada 0. Kategori 1, rumah yang tidak ada sumur bor (memiliki sumur gali), akan menggunakan sumur gali untuk keperluan MCK dengan menumpang tetangga, sedangkan air untuk konsumsi membeli air isi ulang. Kategori 2, rumah yang ada sumur bor, akan menggunakan sumur untuk keperluan MCK terutama di musim kemarau, sedangkan air untuk konsumsi membeli air isi ulang. Meski begitu, kategori ke-2 ini tetap sesekali menggunakan sumur gali yang mereka miliki terutama untuk menyiram halaman dan tanaman. Kategori 3, rumah yang ada sumur bor dan penampungan air hujan, akan menggunakan sumur dan penampungan air hujan untuk keperluan MCK, sedangkan air untuk konsumsi membeli air isi ulang. Kategori 4, rumah yang ada sumur bor dan penampungan air hujan, akan menggunakan sumur dan penampungan air hujan untuk keperluan MCK, sedangkan air untuk konsumsi membeli air isi ulang. Yang terakhir, kategori 5, rumah yang ada sumur bor, penampungan, dan pengolahan air hujan. Kategori ke-5 ini akan menggunakan sumur dan penampungan air hujan untuk keperluan MCK, dan hasil pengolahan air hujan untuk konsumsi. Meski dapat menekan biaya konsumsi air bersih, namun ternyata biaya konsumsi air tetap tinggi karena penggunaan daya listrik untuk pompa air, hingga membeli air di depo air dan air sumur bor yang bening. Selain itu ternyata warga juga membayar iuran arisan sebagai upaya simpanan yang dianggap keharusan oleh sebagian besar responden untuk dimasukkan ke dalam perhitungan *price*. Hal ini membuat *price* yang harus dibayar, memiliki proporsi (terhadap *income*) yang sangat besar.

Pengeluaran penduduk Desa Kedung Rukem, berdasarkan analisa dari data hasil kuisioner, dapat dilihat pada Table 4. *Price* (harga yang harus dibayar untuk kebutuhan sewa, perawatan, dan operasional perumahan, serta iuran) dibandingkan dengan penghasilan total per bulan yang harus dibayarkan mayoritas penduduk (35%) termasuk rendah (skala 2, yaitu $>5\% - \leq 10\%$ *income*). Pada *price* skala 2 (rendah) ini, 16% responden yang memiliki kondisi seimbang karena skala *income* nya di skala 2 (rendah). Justru terjadi suatu ketimpangan di sini, karena mayoritas *income* yang berada di skala 1 (sangat rendah). Padahal, untuk mengimbangi mayoritas *income* yang ada yaitu skala 1 (sangat rendah), harusnya *price* juga berada di skala 1 (sangat rendah, yaitu $\leq 5\%$ *income*). Di lokasi studi, 20% responden yang memiliki *income* skala 1 (sangat rendah) memiliki kondisi seimbang. Sedangkan keseluruhan yang memiliki *income* skala 1 adalah 62%.

Table 4. *Price*

		Income					n
		1	2	3	4	5	
<i>Price</i> (Pengeluaran Kebutuhan Operasional dan Perawatan)	1	18	5	0	0	0	23
	2	14	14	2	1	0	31
	3	12	3	4	0	0	19

Perumahan, serta luran dan Simpanan)	4	4	4	0	0	0	8
	5	7	0	0	0	0	7
	n	55	26	6	1	0	88

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.049 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(Hasil analisa, 2020)

Hal tersebut menggambarkan penduduk berpenghasilan sangat rendah di Desa Kedung Rukem mengalami permasalahan pada aspek *price*. Permasalahan ini muncul sebagai cerminan dalam mengikuti tuntutan pengeluaran di lingkungan perumahan ini. Permasalahan dapat diatasi dengan meningkatkan *income*, atau dengan mengurangi *price* yang harus dikeluarkan. Adapun *income* pada nyatanya lebih tinggi dari yang terhitung, karena dapat memenuhi *price* yang perlu dibayar. Hasil wawancara menunjukkan penyelesaian masalah dari pihak masyarakat setempat. Dimana, pada kenyatannya mayoritas warga telah mampu berstrategi agar tidak terjadi pemborosan terhadap penghasilan yang mereka dapatkan.

Biaya operasional rumah (pembayaran listrik, air bersih, kebersihan) juga telah banyak ditekan. Cara yang digunakan yaitu berbagi dalam pembayarannya, seperti berbagi pembayaran jaringan listrik, hingga menumpang sehingga tidak adanya harga yang harus dibayar. Begitu juga halnya dengan keperluan air bersih. Air bersih bersumber dari sumur bor, sumur gali, penampungan air hujan, dan embung, yang tidak menuntut pembayaran biaya instalasi dan tagihan abonemen PDAM. Hal lain adalah dilakukannya pembakaran sampah untuk menghilangkan biaya lingkungan. Biaya renovasi dan perawatan rumah juga ditekan dengan cara melakukan perawatan pada bagian-bagian rumah yang sifatnya darurat. Warga mengikuti program kepengurusan legalitas rumah yang bersifat kolektif di mana harga yang ditawarkan jauh lebih bersahabat. Pembayaran pajak bangunan dan tanah di lokasi ini relatif kecil dibandingkan dengan di lokasi pusat kota. Sehingga pajak bukan merupakan penyebab besarnya *price* yang harus dibayar. Kebersihan lingkungan juga dilakukan secara kerja bhakti dan gotong royong.

3. Fixed Assets

Fixed assets dalam penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu Lahan Kering (bangunan dan pekarangan) dan berupa Lahan Basah (lahan pertanian dan perkebunan). Berdasarkan hasil survey, nilai rumah tinggal memiliki harga rata-rata Rp 1.500.000,00/m². Harga tersebut akan lebih mahal karena pengaruh karakter bangunannya. Dari sini, didapatkan informasi kepemilikan asset tetap berupa Lahan Kering (bangunan dan pekarangan). Adapun nilai kepemilikan *fixed assets*, berupa lahan kering, lahan basah, dan total keduanya dapat dilihat dan dijelaskan sebagaimana Table 5, Table 6, dan Table 7 di bawah ini.

Table 5. Lahan Kering

		Income					n
		1	2	3	4	5	
L. Kering (Normal)	1	0	0	0	0	0	0
	2	0	0	0	0	0	0
	3	8	0	0	0	0	8
	4	9	0	0	0	0	9
	5	38	26	6	1	0	71
	n	55	26	6	1	0	88

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.049 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Pengukuran dilakukan dengan membandingkan terhadap penghasilan total (*income*) per bulannya pada tiap rumah tangga. Didapatkan mayoritas (43%) penduduk yang memiliki skala *income* 1, memiliki nilai *fixed assets* berupa lahan kering yang berada pada skala 5 (sangat tinggi, yaitu ≥ 5 tahun penghasilan bruto). Terjadi ketimpangan dalam hal kepemilikan nilai lahan kering di sini, namun ketimpangan ini merupakan hal yang positif. Sehingga hal ini justru menjadi hal yang mendukung dalam memperoleh *Housing Value*. Hal ini karena dengan sangat tingginya skala nilai lahan kering, dapat dimanfaatkan oleh warga dalam proses adaptasi dalam lingkungan perumahan mereka. Semakin tinggi nilai lahan kering yang mereka miliki, semakin besar nilai investasi yang mereka miliki di lingkungan perumahan mereka. Kepemilikan nilai aset berupa lahan pekarangan dan rumah tinggal yang tidak mengalami penyusutan akibat konsumsi kebutuhan pokok ataupun penurunan nilai jual.

Penduduk mendapatkan penambahan nilai kepemilikan *fixed assets* dari kepemilikan Lahan Basah (lahan pertanian dan perkebunan). Berdasarkan hasil survey, nilai Lahan Basah ini memiliki harga rata-rata Rp 500.000,00/m².

Table 6. Lahan Basah

		Income					n
		1	2	3	4	5	
L. Basah (Normal)	0	6	4	0	1	0	11
	2	1	0	0	0	0	1
	3	5	0	0	0	0	5
	4	12	0	0	0	0	12
	5	31	22	6	0	0	59
	n	55	26	6	1	0	88

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.041 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Pengukuran kepemilikan aset tetap berupa Lahan Basah (lahan pertanian dan perkebunan) di lokasi studi, didapatkan mayoritas penduduk (35%) yang juga memiliki *income* skala 1 (sangat rendah) berada pada skala 5 (sangat tinggi, yaitu ≥ 5 tahun penghasilan bruto). Terjadi ketimpangan dalam hal kepemilikan nilai lahan basah di sini, namun ketimpangan ini merupakan hal yang positif. Sehingga hal ini justru menjadi hal yang mendukung dalam memperoleh *Housing Value*.

Sangat tingginya skala nilai lahan basah, dimanfaatkan oleh warga dalam proses adaptasi dalam lingkungan perumahan mereka. Seperti berupaya pada sektor-sektor pertanian, perkebunan, maupun peternakan. Penjualan lahan basah yang dimiliki warga juga terjadi, sehingga terjadi transfer untuk memenuhi kebutuhan primer berupa pangan dan transportasi ataupun meningkatkan nilai lahan kering dan meningkatkan standar fisik hunian mereka. Hal ini dilakukan warga dengan melakukan renovasi baik meninggikan lantai bangunan, merubah karakter fisik bangunan, maupun membeli dan membangun unit rumah yang baru.

Dari nilai pada lahan kering dan lahan basah, selanjutnya diketahui nilai *fixed assets* sebagaimana Table 7 berikut ini.

Table 7. *Fixed Assets*

		Income					n
		1	2	3	4	5	
Total FA Normal)	1	0	0	0	0	0	0
	2	0	0	0	0	0	0
	3	8	0	0	0	0	8
	4	9	0	0	0	0	9
	5	38	26	6	1	0	71
	n	5	26	6	1	0	88

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.049 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Kenyatannya mayoritas (43%) warga dengan *income* skala 1 (sangat rendah) tetap memiliki nilai pada aset tetapnya dengan skala sangat tinggi (skala 5), hal ini menunjukkan bahwa dengan bermukim di Desa Kedung Rukem, penduduk tidak memiliki masalah dengan kepemilikan aset tetap. Jika penghasilan total per bulannya kecil, maka sewajarnya kepemilikan aset tetapnya kecil agar mendapatkan keseimbangan. Akan tetapi, mayoritas warga (83%) sangat mencolok memiliki kepemilikan aset tetap yang tidak seimbang dalam arti yang positif. Sehingga dapat diartikan bahwa keberadaan *fixed assets* justru mendukung keberlangsungan hidup rumah tangga.

Faktor Non-Moneter

1. *Social Access*

Social access ini dapat diperoleh dari kedekatan jarak dengan keluarga (yang memiliki hubungan penting) dan lingkup perkumpulan warga. Mayoritas penduduk (33%) memprioritaskan pada skala 3 (menengah) akan kondisi dekatnya jarak dengan keluarga (yang memiliki hubungan penting). Hal ini untuk mendapatkan segala macam dukungan, terutama dukungan sosial dalam menghuni suatu rumah tinggal. Sebagian besar lainnya, 15% dan 25% memprioritaskan pada skala 1 dan skala 2, sebagaimana Table 8.

Table 8. Kedekatan Jarak dengan Keluarga (yang Memiliki Hubungan Penting)

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	15	12	5	1	0	33
	2	0	13	10	2	0	25
	3	0	0	18	0	0	18
	4	0	0	0	10	0	10
	5	0	0	0	0	3	3
	n	15	25	33	13	3	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.000 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Antara skala prioritas dengan kondisi aktual mayoritas (66%) memiliki keseimbangan. Namun juga memiliki kondisi ketidakseimbangan dalam arti yang positif. Mayoritas (18%, 25%, dan 33%) penduduk telah memiliki jarak dengan keluarga berada pada skala 3 (berbeda dusun, masih dalam 1 desa), skala 2 (berbeda gang, masih dalam satu dusun), dan skala 1 (berada dalam 1 gang). Sehingga kedekatan jarak dengan keluarga (yang memiliki hubungan penting) ini menjadi faktor pendukung bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim.

Lingkup perkumpulan warga, juga mendukung nilai *Social Access* bagi permukiman Desa Kedung Rukem. Hal ini ditunjukkan dengan adanya hasil pengukuran yang telah dilakukan pada lokasi studi sebagaimana Table 9. Mayoritas penduduk (80%) mengalami keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritasnya. Adapun mayoritas prioritas penduduk (56%) berada pada skala 2 (tinggi), mendapat perimbangan dari kondisi aktualnya. Secara terperinci, kondisi aktual berada pada skala 1 (berada dalam 1 gang) yaitu 3%, dan skala 2 (berbeda gang, masih dalam satu dusun) yaitu 36%. Meski demikian, 17% penduduk berada pada skala 3 (berbeda dusun, masih dalam 1 desa), dapat mengindikasikan munculnya permasalahan meski tidak terlalu mencolok. Hal ini demikian karena alasan menekan total nominal iuran yang harus dikeluarkan pada tiap lingkup perkumpulan warga.

Table 9. Lingkup Perkumpulan Warga

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	0	4	0	0	0	4
	2	0	31	8	2	0	41
	3	0	8	17	0	0	25
	4	0	0	0	14	3	17
	5	0	0	0	0	2	2
	n	0	43	25	16	5	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* $0.000 < 0.05$ sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Sebagaimana rincian pada *price* yang dikeluarkan oleh penduduk, akan makin besar jika memiliki tanggungan untuk mengeluarkan iuran arisan (perkumpulan warga). Sehingga, warga akan mengurangi lingkup perkumpulan warga yang mengharuskan membayarkan sejumlah iuran (iuran arisan). Justru lingkup perkumpulan warga yang mengharuskan untuk membayarkan sejumlah iuran tersebut adalah yang berada pada lingkup berbeda gang, masih dalam satu dusun. Meski demikian, lingkup perkumpulan warga ini merupakan faktor pendukung bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim dan beradaptasi di Desa Kedung Rukem.

Secara keseluruhan nilai *Social Access* penduduk yang menghuni Desa Kedung Rukem, mayoritas mengalami perimbangan antara prioritas dengan kondisi aktualnya (Table 10).

Table 10. *Social Access*

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	9	13	3	0	0	25
	2	4	24	10	2	0	40
	3	0	1	2	3	0	6
	4	0	0	0	17	0	17

	5	0	0	0	1	0	1
z	13	38	15	23	0	89	

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* $0.000 < 0.05$ sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut

(*Hasil analisa, 2020*)

Mayoritas penduduk (52%) mengalami keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritasnya. Adapun mayoritas prioritas penduduk (43%) yaitu 38 orang berada pada skala 2 (tinggi). Dari mayoritas prioritas tersebut, yang mendapat perimbangan dari kondisi aktualnya sejumlah 24 orang (27%). Dari tabel tersebut dapat dilihat, bahwa kondisi aktual berada padaskala 1 (berada dalam 1 gang) yaitu 28%, dan skala 2 (berbeda gang, masih dalam satu dusun) yaitu 45%.

Secara terperinci, 35% penduduk memiliki kondisi melebihi proporsi dalam nilai yang positif, 7% penduduk memiliki kondisi yang melebihi proporsi dalam nilai yang negatif, dan 52% penduduk memiliki kondisi nilai yang sesuai proporsi. Berdasarkan hasil wawancara, jika mendapatkan ketidaksesuaian pada jarak menuju rumah keluarga, maka penduduk akan berusaha menyesuaikan kekerabatannya dengan tetangga melalui perkumpulan, interaksi, dan kegiatan-kegiatan bersama warga. Keadaan ini mencerminkan bahwa penduduk memperoleh dukungan sosial dari keluarga maupun tetangga di dekatnya, sehingga tidak terjadi permasalahan, karena kenyataannya sudah sesuai dengan prioritasnya. Penduduk pemilik kondisi yang melebihi proporsi dalam nilai yang negatif, 4% penduduk yang memiliki kondisi aktual berada pada skala 2 (berbeda dusun, masih dalam 1 desa), skala 2 (berbeda gang, masih dalam satu dusun), dan skala 4 (berbeda desa, masih dalam satu kecamatan). Proporsi ini mengindikasikan munculnya permasalahan meski tidak terlalu mencolok.

Hal-hal tersebut demikian sebagaimana alasan yang didapat dari wawancara pada beberapa warga. Di samping untuk tetap dekat dengan keluarga, warga juga beralasan untuk mempererat hubungan/ kedekatan antar warga. Warga mendetailkan alasan tersebut, di mana jika tidak mendapatkan perimbangan, maka akan kesulitan untuk mendapatkan bantuan ketika ada kesusahan. Seperti halnya yang juga berlaku di masyarakat, “jika mendapatkan ketidaksesuaian pada jarak menuju rumah keluarga, maka penduduk akan berusaha menyesuaikan kekerabatannya dengan tetangga melalui perkumpulan, interaksi, dan kegiatan-kegiatan bersama warga. Keadaan ini mencerminkan bahwa penduduk memperoleh dukungan sosial dari keluarga maupun tetangga di dekatnya, sehingga tidak terjadi permasalahan, karena kenyataannya sudah sesuai dengan prioritasnya masing-masing.” (Kepala Dusun Ngablak, 2016). Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Social Access* di Desa Kedung Rukem tidak bermasalah, mengalami perimbangan, hingga ketidakseimbangan positif dan merupakan potensi yang dapat dimanfaatkan dalam proses bermukim.

2. *Economic Access*

Economic access pada lokasi studi diperoleh dari kemudahan akses ke tempat kerja sektor pertanian (lahan pertanian) dan akses ke tempat kerja sektor non-pertanian. Sebagian besar penduduk (50%) memprioritaskan pada skala 2 (tinggi) akan kemudahan akses ke tempat kerja sektor pertanian (lahan pertanian). Sebagian besar lainnya (43%) memprioritaskan pada skala 1 (sangat tinggi). Hal ini mengingat mayoritas penduduk yang memiliki penghasilan dari sektor pertanian dan kepemilikan ataupun keberadaan lahan pertanian. Adapun hasil pengukuran yang telah dilakukan pada lokasi studi sebagaimana Table 11 berikut.

Table 11. Akses ke Tempat Kerja Sektor Pertanian (Lahan Pertanian)

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	37	0	1	0	0	38
	2	1	45	5	0	0	51
	3	0	0	0	0	0	0
	4	0	0	0	0	0	0
	5	0	0	0	0	0	0
	n	38	45	6	0	0	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* $0.000 < 0.05$ sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Antara skala prioritas dengan kondisi aktual mayoritas (92%) memiliki keseimbangan. Namun juga memiliki kondisi ketidakseimbangan dalam arti yang positif hanya sebesar 7%. Hal ini demikian karena mayoritas (43% dan 57%) penduduk telah memiliki jarak dengan keluarga berada pada skala 1 (di sebelah kanan/kiri, di depan/belakang rumah) dan skala 2 (di lingkungan rumah tinggal, kurang lebih 15 menit). Nilai akses ke tempat kerja sektor pertanian (lahan pertanian) ini tidak bermasalah dan bersifat *oppressive*. Sehingga memberikan nilai tambah pada aspek *Social Acces* dalam *Housing Value* di Desa Kedung Rukem. Karena hal tersebut, akses ke tempat kerja sektor pertanian (lahan pertanian) ini merupakan faktor pendukung bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim dan beradaptasi di Desa Kedung Rukem.

Nilai akses ke tempat kerja sektor non-pertanian juga mendukung nilai *Social Access* bagi permukiman Desa Kedung Rukem. Hal ini ditunjukkan dengan adanya hasil pengukuran yang telah dilakukan pada lokasi studi sebagaimana Table 12.

Table 12. Akses ke Tempat Kerja Sektor Non-Pertanian

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	20	0	1	0	0	21
	2	0	14	0	0	0	14
	3	0	5	25	0	0	30
	4	0	1	6	17	0	24
	5	0	0	0	0	0	0
	n	20	20	32	17	0	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* $0.049 < 0.05$ sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Mayoritas penduduk (85%) mengalami keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritas akses ke tempat kerja sektor non-pertanian. Adapun mayoritas prioritas penduduk (36%) berada pada skala 3 (menengah), dengan 28% penduduk mendapat perimbangan dari kondisi aktualnya. Secara terperinci yang memiliki prioritas skala 3 (menengah), mendapat perimbangan dari kondisi skala 3 (membutuhkan waktu 30 – 60 menit) yaitu 28%, dan mendapat nilai positif dari 1% yang berada pada skala 1 (di sebelah kanan/kiri, di depan/belakang rumah). Meski demikian, 7% penduduk yang

memiliki prioritas skala 3 (menengah) berada pada kondisi aktual skala 4 (membutuhkan waktu 60 – 90 menit).

Hal ini mengindikasikan munculnya permasalahan meski tidak terlalu mencolok. Dari hasil wawancara, permasalahan ini nampak diatasi, dengan mencari rumah tinggal sementara (kos) yang mendekati tempat kerja selama hari-hari kerja. Selain itu juga dengan mencari tempat transit untuk perjalanan menuju tempat kerja, yang juga digunakan untuk menitipkan kendaraan pribadi. Terdapat juga pekerjaan dengan jenis wirausaha di bidang perindustrian dan jasa yang dapat dilihat pada Gambar 4., Gambar 5. Dan Gambar 6. Akses ke tempat kerja sektor non-pertanian ini merupakan faktor pendukung bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim dan beradaptasi di Desa Kedung Rukem.



Gambar 4. Kerajinan makanan opak jepit, kerajinan kerupuk, kerajinan roti (Observasi primer, 2020)



Gambar 5. Kerajinan gorden, kerajinan meubel, kerajinan kurungan ayam (Observasi primer, 2020)



Gambar 6. Pandai besi (Observasi primer, 2020)

Secara keseluruhan nilai *Economic Access* penduduk yang menghuni Desa Kedung Rukem, mayoritas (87%) mengalami perimbangan antara prioritas dengan kondisi aktualnya, sebagaimana dilihat pada Table 13 berikut.

Table 13. *Economic Access*

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	28	1	0	0	0	29
	2	4	42	0	0	0	46
	3	0	4	7	3	0	14
	4	0	0	0	0	0	0
	5	0	0	0	0	0	0
	n	32	47	7	3	0	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.049 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Dalam hal ini, mayoritas penduduk (36% dan 53%) memiliki prioritas skala 1 (sangat tinggi) dan skala 2 (tinggi) dalam *Economic Access*. Secara terperinci, sebagian kecil penduduk memiliki kondisi aktual di skala 2 (di lingkungan rumah tinggal, kurang lebih 15 menit) sebesar 4% dan skala 3 (membutuhkan waktu 30 – 60 menit) sebesar 4%. Hal ini mengindikasikan adanya permasalahan, namun tidak terlalu mencolok. Tidak mencoloknya permasalahan ini, karena angka skala prioritas dengan skala aktual tidak terpaut jauh.

Sebagaimana yang berlaku di masyarakat, bahwa penduduk memperoleh keseimbangan dan keuntungan dari segi akses ke tempat kerja. Kepala Dusun Kedung Rukem (2016) menyatakan, bahwa keuntungan diperoleh dari jarak menuju tempat kerja sektor pertanian (lahan pertanian), maupun tempat kerja sektor non-pertanian, hingga membuka peluang usaha sendiri di rumah tinggalnya. Hal ini telah sesuai antara kenyataannya dengan prioritasnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Economic Access* di Desa Kedung Rukem tidak bermasalah dan mengalami perimbangan pada skala-skala tinggi. Demikian merupakan potensi yang dapat dimanfaatkan dalam proses bermukim.

3. *Physical Standards*

Physical Standards pada lokasi studi diperoleh dari nilai pada karakter fisik bangunan (non-permanen/permanen) dan penyesuaian fisik bangunan (ketinggian lantai bangunan). Sebagian besar penduduk (42%) memprioritaskan pada skala 3 (menengah) akan karakter bangunan (non-permanen/permanen), dapat dilihat pada Table 14. Sebagian besar lainnya (28%) memprioritaskan pada skala 2 (rendah). Hal ini wajar mengingat mayoritas penduduk yang memiliki kesejahteraan keluarga di tingkat pra-sejahtera (lihat Table 2).

Table 14. Karakter fisik bangunan (non-permanen/ permanen)

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	1	0	0	0	0	1
	2	6	9	1	0	0	16
	3	1	15	16	9	1	42
	4	0	1	16	6	0	23
	5	0	0	0	1	6	7
	n	8	25	33	16	7	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.000 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut

(Hasil analisa, 2020)

Untuk prioritas skala 3 (menengah) karakter fisik bangunan (non-permanen/ permanen) ini, 18% penduduk mengalami perimbangan dengan kondisi aktual. Adapun secara terperinci, kondisi aktual yang mengimbangi tersebut, berada pada skala 3 (permanen tanpa finishing dan lantai plester). Hanya 1% mengalami kondisi ketidakseimbangan dalam arti negatif, karena memiliki kondisi aktual di skala 2 (semi-permanen, lantai traso). Sedangkan 18% mengalami kondisi ketidakseimbangan dalam arti positif, karena memiliki kondisi aktual di skala 4 (permanen finishing plester dan lantai plester).

Hal ketidakseimbangan dalam arti yang negatif juga dapat dilihat pada 10% penduduk yang mana memprioritaskannya pada skala 4 (tinggi). Namun berbeda halnya dengan yang memprioritaskan pada skala 2 (rendah). Sebesar 10% penduduk mengalami keseimbangan, dengan memiliki kondisi aktual skala 2 (semi-permanen, lantai traso). Sedangkan 18% penduduk memiliki ketidakseimbangan dalam arti yang positif. Hal ini karena prioritasnya skala 2 (rendah) namun kondisi aktualnya pada skala 3 (permanen tanpa finishing dan lantai plester) dan skala 4 (permanen finishing plester dan lantai plester). Sehingga, karakter fisik bangunan (non-permanen/ permanen) ini merupakan faktor pendukung bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim dan beradaptasi di Desa Kedung Rukem. Hal ini tentu berkaitan erat dengan fungsi rumah tinggal sebagai memberikan peluang untuk mengembangkan keluarga yang pada tahap ini lebih mengutamakan pemenuhan kebutuhan akan pangan. Penataan rumah sedemikian rupa agar dapat mengolah hasil panen ataupun dimanfaatkan untuk kegiatan penunjang perekonomian lainnya. Seperti lebih mengutamakan area ruang tamu yang luas dari pada merenovasi rumah menjadi bangunan yang lebih permanen. Nilai negatif pada penyesuaian fisik bangunan (ketinggian lantai bangunan) justru mengurangi nilai *Physical Standards* bagi permukiman Desa Kedung Rukem. Hal ini ditunjukkan dengan adanya hasil pengukuran yang telah dilakukan pada lokasi studi sebagaimana Table 15.

Table 15. Penyesuaian fisik bangunan (ketinggian lantai bangunan)

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	1	4	1	0	0	6
	2	4	14	13	2	0	33
	3	1	5	17	13	1	37
	4	0	2	3	3	0	8
	5	0	0	0	0	5	5
	n	6	25	34	18	6	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* 0.049 < 0.05 sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut

(Hasil analisa, 2020)

Mayoritas penduduk (45%) mengalami keseimbangan antara kondisi aktual dengan prioritas Penyesuaian fisik bangunan (ketinggian lantai bangunan). Adapun mayoritas prioritas penduduk (38%) berada pada skala 3 (mengengah), di mana 19% penduduk mendapat perimbangan dari kondisi aktualnya. Selain itu, yang mendapat perimbangan dari kondisi aktual berada pada skala 2 (meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah <35cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah 35-70 cm dari muka jalan) yaitu 16%. Sedangkan 11% penduduk mengalami ketidakseimbangan dalam arti yang positif.

Meski demikian, 38% penduduk memiliki nilai negatif, di mana terjadi ketidakseimbangan antara nilai aktual dengan prioritasnya. Terlihat bahwa 15% penduduk yang memiliki prioritas skala 3 (menengah) berada pada kondisi aktual skala 2 (meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah <35cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah 35-70 cm dari muka jalan). Serta, 15% penduduk yang memiliki prioritas skala 4 (tinggi) berada pada kondisi aktual skala 3 (meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah 35-70 cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah 70-140 cm dari muka jalan). Hal ini mengindikasikan munculnya permasalahan agak mencolok. Dari hasil wawancara, permasalahan ini nampak diatasi, dengan berusaha menikmati waktu-waktu banjir sebagai waktu berkumpul keluarga. Selain itu juga dengan mengungsi di rumah tetangga yang tidak terendam banjir, dan meninggikan perletakan perabot. Peninggian perletakan perabot dilakukan dengan membuatkan pijakan seadanya dan menggantungkan di dinding. Penyesuaian fisik bangunan (ketinggian lantai bangunan) ini merupakan faktor yang merugikan bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim dan beradaptasi di Desa Kedung Rukem.



Gambar 7. Lingkungan perumahan dengan unit rumah tinggal yang mayoritas belum menambahkan ketinggian lantai bangunan secara signifikan (Observasi primer, 2020)

Secara keseluruhan nilai *Physical Standards* penduduk yang menghuni Desa Kedung Rukem, mayoritas (54%) mengalami perimbangan antara prioritas dengan kondisi aktualnya, sebagaimana dilihat pada Table 16 berikut.

Table 16. *Physical Standards*

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	3	0	0	0	0	3
	2	4	19	6	0	0	29
	3	1	5	11	12	1	30
	4	0	2	10	9	1	22
	5	0	0	0	0	5	5
n		8	26	27	21	7	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* $0.000 < 0.05$ sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut (Hasil analisa, 2020)

Dalam hal ini, mayoritas penduduk (29% dan 30%) memiliki prioritas skala 2 (rendah) dan skala 3 (menengah) dalam *Physical Standards*. Secara terperinci, 6% penduduk dengan prioritas skala 2 (rendah), memiliki kondisi aktual di skala 3 (meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah 35-70 cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah 70-140 cm dari muka jalan). 2% penduduk dengan prioritas skala 2 (rendah), memiliki kondisi aktual di skala 4 (meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah 70-140 cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah >140 cm dari muka jalan).

Pada 7% penduduk dengan prioritas skala 3 (menengah), memiliki kondisi aktual di skala 2 (Meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah <35cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah 35-70 cm dari muka jalan). 11% penduduk dengan prioritas skala 3 (menengah), memiliki kondisi aktual di skala 4 (meninggikan seluruh ruang dalam dan teras rumah 70-140 cm dari muka jalan, atau sebagian ruang dalam rumah >140 cm dari muka jalan). Dibandingkan dengan meningkatkan pepermanenan bangunan rumah tinggal, renovasi rumah di sini lebih memfokuskan untuk menambah ketinggian lantai bangunan. Jadi yang banyak terjadi adalah menggunakan kembali material dari rumah yang sebelumnya direnovasi.

Dari penilaian tersebut, mengindikasikan adanya permasalahan/ ketidakberdukungan (*oppressive*) yang tidak terlalu mencolok, keseimbangan, dan keberdukungan (*supportive*) yang juga tidak terlalu mencolok. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Physical Standards* di Desa Kedung Rukem tidak bermasalah dan mengalami perimbangan, namun bukan merupakan potensi.

4. *Tenure Security*

Kondisi nilai aktual keamanan/ ketetapan berdiam di Desa Kedung Rukem adalah mayoritas (88%) pada skala 5 (milik sendiri dan legalitas berupa sertifikat). Sedangkan 10% pada skala 3 (kos/ kontrak per 1 tahun) dan 2% pada skala 4 (Kos/ kontrak per 2 tahun). Nilai *Tenure Security* bagi penduduk yang menghuni Desa Kedung Rukem, mayoritas (84%) mengalami keseimbangan. Di mana terjadi perimbangan antara prioritas dengan kondisi aktualnya, sebagaimana dilihat pada Table 17 berikut.

Table 17. *Tenure Security*

		Prioritas					n
		1	2	3	4	5	
Aktual	1	0	0	0	0	0	0
	2	0	0	0	0	0	0
	3	0	0	0	2	7	9
	4	0	0	0	0	2	2
	5	0	0	2	1	75	78
n		0	0	2	3	84	89

Nilai *Asymp. Sig. (2-sided)* $0.025 < 0.05$ sehingga dapat ditarik kesimpulannya dan dijadikan faktor untuk analisa lebih lanjut
(*Hasil analisa, 2020*)

Keseimbangan tersebut diperoleh pada penduduk mayoritas (94%) memiliki prioritas skala 5 (sangat tinggi) akan keamanan/ ketetapan berdiam, memiliki kondisi aktual pada skala 5 (milik sendiri dan legalitas berupa sertifikat). Kondisi aktual pada skala 5 tersebut, merupakan suatu hal yang wajar dan alasan yang kuat bagi masyarakat untuk tetap tinggal. Berdasarkan prioritas preferensi perumahan terhadap tingkat penghasilan (Drakakis Smith dalam Budihardjo, 1987) akan keamanan/ ketetapan berdiam, masyarakat penghasilan rendah akan memiliki prioritas rendah. Namun, berlaku hal ketika kondisi aktual yang tertinggi ini diperoleh, maka skala prioritasnya pun akan meningkat. Sehingga juga merupakan kewajaran jika masyarakat memiliki prioritas skala 5 (sangat tinggi) akan keamanan/ ketetapan berdiam tersebut.

Ketidakseimbangan yang negatif dialami oleh 12% penduduk, yang tidak sesuai antara prioritas dengan kondisi aktualnya. Hal ini karena warga masih kos ataupun kontrak, bahkan menumpang.

Namun, *meski* demikian, bukan berarti mereka tidak memiliki kepemilikan lahan untuk ditinggali. Hal ini lebih dikarenakan kondisi keluarga yang sedang berkembang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Tenure Security* di Desa Kedung Rukem tidak bermasalah dan mengalami pertimbangan, serta merupakan potensi. Terlebih, dengan adanya program pengurusan legalitas tanah dan bangunan secara kolektif. Hal itu membuat warga tidak ragu untuk mengeksplorasi dalam rumah tinggal mereka. Dari hal-hal tersebut, *tenure security* ini merupakan faktor yang mendukung bagi keberlangsungan hidup rumah tangga dalam proses bermukim dan beradaptasi di Desa Kedung Rukem.

SIMPULAN

Housing *Value* dapat diambil kesimpulannya dengan membandingkan nilai Obyektif (nilai aktual) dan Subyektif (nilai yang berlaku) pada masyarakat setempat. Bermula pada **faktor moneter, *income* penduduk tergolong sangat rendah, rendahnya *price*/** pengeluaran untuk kebutuhan perumahan (sewa, operasional, dan perawatan bangunan dan lingkungan, serta iuran dan simpanan) di lokasi studi, berperan besar untuk mengimbangi **kecilnya *income net***. (pendapatan bersih) yang dimiliki oleh masyarakat setempat. Di sisi lain, warga juga mendapatkan serta memanfaatkan **dukungan dari kepemilikan asset-aset tetap**, baik yang berupa lahan basah maupun pekarangan/ rumah tinggal. Adanya kepemilikan nilai asset tetap pun kerap mengalami transfer nilai untuk mengimbangi ataupun mendukung *income* nya.

Selain itu, permukiman di Desa Kedung Rukem tetap dapat eksis karena perumahannya, yang mana secara nilai obyektif (nilai aktual) cenderung rendah, namun nilai subyektif (nilai yang berlaku) juga rendah, sehingga tidak menjadi ketimpangan yang sifatnya negatif secara signifikan, yakni pada **faktor non-moneter**, di mana **akses sosial (*social access*) yang cukup menguntungkan** di mana masyarakat dapat dengan mudah mendapatkan segala macam dukungan sosial, keamanan, hingga ekonomi dari keberadaan sanak saudara yang tinggalnya berdekatan. **Akses ekonomi (*economic access*) yang berimbang, standar fisik (*physical standards*) yang berimbang** meski terjadi beberapa masalah karena tidak sesuai urgensi kebutuhan masyarakat setempat, yang mana masyarakat selalu memiliki keinginan untuk menjadi lebih aman dari banjir sesuai dengan kemampuan mereka, dan **keamanan hak milik (*tenure security*) yang juga berimbang** dengan tingkat urgensi yang memang sudah tinggi sehingga dapat dimanfaatkan sebagai modal dengan bebasnya untuk melakukan beberapa upaya renovasi rumah, baik dalam rangka mengamankan dari banjir maupun mendukung kegiatan usaha rumahan.

Penelitian selanjutnya di lokasi studi dapat diarahkan pada preferensi bermukim untuk memperdalam informasi mengenai budaya apa yang telah melekat, sehingga masyarakat setempat mempertahankan tempat tinggalnya di lokasi terdampak banjir. Perbaikan ke depannya dapat diarahkan untuk menggunakan konsep *community based development* dan konsep *home based enterprises* karena masyarakat telah memiliki hak kepemilikan rumah yang jelas ketika itu tinggi urgensinya bagi mereka.

REFERENSI

- Carter, J. G., G. Cavan, A. Connelly, etc. (2015). "Climate change and the city: Building capacity for urban adaptation." *Progress in Planning* 95(0): 1-66.
- Kodoatie, R. J. and Sugiyanto (2002). *Floods, Some Causes and control them Methods in Environmental Perspectives--Banjir, Beberapa Penyebab dan Metode Pengendaliannya dalam Perspektif Lingkungan*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar.

- Kundzewicz, Z. W. (2014). "Adapting flood preparedness tools to changing flood risk conditions: the situation in Poland." *Oceanologia* 56(2): 385-407.
- Maslow, A. H. (1984). *Motivation and Personality: Theory of Motivation By Definition Hierarchy of Human Needs--Motivasi dan Kepribadian: Teori Motivasi Dengan Ancangan Hirarki Kebutuhan Manusia*. Bandung, Remaja Rosda Karya.
- Moediarta, R. and P. Stalker (2007). *The other side of climate change - Why Indonesia must adapt to protect its poorest people--Sisi lain perubahan iklim--Mengapa Indonesia harus beradaptasi untuk melindungi rakyat miskinnya*. Jakarta, UNDP Indonesia.
- Ranger, N. and S. Fisher (2012). *The Challenges of Climate Change and Exposure Growth for Disaster Risk Management in Developing Countries*, Government Office of Science, Foresight project 'Reducing Risks of Future Disasters: Priorities for Decision Makers'.
- Sukandar, PA. 2017. Menggagas Pelestarian Permukiman Tradisional Dusun Sade sebagai Lansekap Budaya yang Mampu Mengantisipasi Kebutuhan Penghuninya. *Mintakat: Jurnal Arsitektur*, Vol 18, No 2 (2017): September 2017
- Turner, J. F. C. (1977). *Housing by People: Towards Autonomy in Building Environments*. New York, Pantheon Books.
- Tutuko, P. (2017). Perkembangan Pola Spasial Kampung Pada Sentra Usaha Berbasis Rumah Tangga (Ubr). *MINTAKAT Jurnal Arsitektur*, 18(1).39-52.