



Sharef
<https://journal.unisnu.ac.id/jsef>
ISSN:
Volume: 1
DOI:

PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH DI KOPERASI MITRA DHUafa CABANG SALE DAN DAMPAKNYA TERHADAP KESEJAHTERAAN ANGGOTA

Ahmad Aisar Aufa Zaki
Koperasi Mitra Dhuafa
e-mail: Aufazaki07@gmail.com

Abstract

Mitra Dhuafa Cooperation has a home renovation financing product. This product is intended for members who do not yet have a decent house and difficult economic conditions. Members can apply for home renovation financing provided when they has been in the group for three years and has a good track record of paying installments. The renovation financing disbursement system is divided into two stages, namely 75% in the first stage and 25% in the second stage. This study uses qualitative research methods based on case study descriptions and interviews with managers and members of the Mitra Dhuafa Cooperation to obtain data that researchers want to take. The results of this study indicate (1) Mitra Dhuafa Cooperation in distributing home renovation financing using the 5C and 7P principles, the positive impact felt by members, are members can finance their renovation houses to be habitable, the negative impacts that arise from the use of renovation funds are not in proper usage; (2) the obstacles faced were in the implementation in the field, namely the time of the renovation that was not following the plan.

Keywords: *renovation financing, prosperity, constraints*

Abstrak

Koperasi Mitra Dhuafa mempunyai produk pembiayaan renovasi rumah. Produk ini ditujukan untuk anggota yang belum memiliki rumah layak huni dan kondisi perekonomian yang sulit. Anggota dapat mengajukan pembiayaan renovasi rumah dengan syarat anggota sudah bergabung ke dalam kelompok selama 3 tahun dan memiliki rekam jejak pembayaran angsuran yang baik. Sistem pencairan pembiayaan renovasi dibagi menjadi 2 tahap yaitu 75% di tahap pertama dan 25% di tahap kedua. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang didasarkan pada deskripsi studi kasus, wawancara kepada manager dan anggota Koperasi Mitra Dhuafa untuk mendapatkan data yang ingin diambil peneliti. Hasil dari penelitian ini menunjukkan (1) Koperasi Mitra Dhuafa dalam menyalurkan pembiayaan renovasi rumah menggunakan prinsip 5C dan 7P, dampak positif yang dirasakan anggota yaitu anggota dapat mendapat pembiayaan untuk merenovasi rumah menjadi layak huni, dampak negative yang muncul dari penggunaan dana renovasi tidak pada pos yang semestinya; (2) kendala yang dihadapi berada pada pelaksanaan di lapangan yaitu waktu pengerjaan renovasi yang tidak sesuai dengan rencana.

Kata Kunci: *pembiayaan rumah, kesejahteraan, kendala*

PENDAHULUAN

Koperasi Mitra Dhuafa (KOMIDA) melayani simpan pinjam yang dikhususkan untuk membantu perempuan berpendapatan rendah dalam pemenuhan modal usaha. Salah

History of Article
Received
Accepted
Published

✉Corresponding author :
Address:
E-mail:

satu produknya yaitu produk pembiayaan renovasi rumah yang ditujukan kepada masyarakat agar dapat merenovasi rumah yang layak serta untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Adapun dalam ketentuan pembiayaan renovasi rumah dan tempat usaha dari bentuk kepedulian di KOMID dalam menyediakan layanan alternatif solusi bagi anggotanya yang memiliki kebutuhan dalam pembiayaan renovasi rumah, konstruksi rumah atau tempat usaha. Besaran nominal renovasi rumah sebesar Rp.3.000.000-Rp.20.000.000 dalam jangka waktu sekitar 1-3 tahun. Target anggota Koperasi Mitra Dhuafa yang sudah lebih dari 3 tahun yang membutuhkan biaya renovasi rumah dan tempat usahanya.

Produk pembiayaan renovasi rumah di KOMIDA ditujukan untuk anggota yang taraf perekonomiannya rendah dan atau memiliki rumah yang kurang layak huni. Anggota di KOMIDA dapat mengajukan pembiayaan renovasi rumah dengan sudah bergabung ke dalam kelompok selama 3 tahun dan anggota memiliki catatan yang bagus dalam pembayaran angsuran di masa lampau. Setelah anggota melakukan pengajuan pembiayaan, pihak karyawan KOMIDA melakukan analisis survey mengenai dari kondisi rumah atau bangunan terhadap calon anggota tersebut, sehingga pengajuan tersebut dapat disetujui dengan syarat ada pertanggungjawaban dari salah satu pihak keluarga terutama suami atau istri. Sistem pencairan dibagi menjadi 2 termin. Termin pertama dicairkan 75% dari total dana yang diajukan, selanjutnya pada termin ke 2 dicairkan 25% dana.

Rumah merupakan cerminan dari pribadi manusia, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya (Putra and Rahayu 2015). Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang, namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang sering dipilih. Rumah menjadi salah satu dasar kebutuhan manusia yaitu kebutuhan primer setelah kebutuhan papan disamping kebutuhan pangan dan sandang. Kebutuhan manusia dengan adanya tempat tinggal merupakan hal yang menjadi kebutuhan dasar tanpa membedakan suku, ras, agama, jenis kelamin dan berbagai aspek sosial lainnya. Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan memiliki rumah yang layak dihuni dalam lingkungan yang bersih, nyaman dan layak. Manusia pastinya menginginkan rumah yang nyaman, dan layak untuk ditepati. Tidak hanya

pangan dan pakaian saja yang dibutuhkan, akan tetapi rumah sebagai perlindungan, tempat berteduh dari matahari atau hujan.

Adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah maupun renovasi rumah secara kredit, maka muncul produk pembiayaan renovasi rumah dengan akad *Murabahah* dan *Istishna*. *Murabahah* merupakan akad jual beli di mana harga asal dan keuntungan telah diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak sebelum terjadinya akad. Akad *Istishna* diartikan sebagai akad pemesanan suatu barang dari pihak 1 (pemesan) ke pihak 2 (produsen). Renovasi rumah membutuhkan dana yang tidak sedikit, sehingga lembaga keuangan yang menawarkan produk renovasi rumah harus dapat menghitung jumlah kebutuhan kas untuk disalurkan ke dalam pembiayaan maupun jumlah kas untuk kebutuhan likuiditas. Untuk bisa merenovasi rumah yang layak huni, maka akan dilakukan dengan cara kredit yang diperlukan pihak sebagai perantara yang dapat memberikan sarana tersebut (Sapi'i and Setiawan 2016).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis (1) dampak kesejahteraan anggota setelah mendapatkan pembiayaan renovasi rumah di Koperasi Mitra Dhuafa Cabang Sale; (2) kendala yang dihadapi dalam penyaluran pembiayaan renovasi rumah di Koperasi Mitra Dhuafa Cabang Sale.

KAJIAN PUSTAKA

Pembiayaan Renovasi Rumah

Rumah masuk ke dalam kategori kebutuhan primer manusia. Masyarakat Jawa mengenal 3 kebutuhan dasar yang harus terpenuhi yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (tempat tinggal). Sementara itu, renovasi rumah merujuk pada aktivitas perubahan ataupun perbaikan rumah. Renovasi rumah dilakukan untuk mengakomodasi kebutuhan para pemilik rumah (Sumardiyanto 2019). Renovasi kerap menjadi pilihan para pemilik rumah karena biaya yang dikeluarkan cukup terjangkau jika dibandingkan dengan membangun rumah sedari awal.

Pembiayaan renovasi rumah merupakan salah satu jenis produk yang ditawarkan lembaga keuangan kepada para pemilik rumah yang ingin melakukan renovasi. Pada umumnya pembiayaan renovasi rumah di lembaga keuangan syariah menggunakan akad *murabahah*. Melalui produk pembiayaan renovasi rumah, lembaga keuangan terkait berusaha untuk mewujudkan kenyamanan tempat tinggal pada penghuninya.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif. Penentuan subjek atau narasumber dalam penelitian ini dilakukan dengan mekanisme disengaja (*purposive*), dimana sebelum melakukan penelitian para peneliti menetapkan kriteria tertentu yang mesti dipenuhi oleh orang yang akan dijadikan sumber informasi atas data yang akan dibutuhkan (Afrizal 2015).

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

a. Wawancara

Subjek pada penelitian ini dilakukan kepada manager dan kepada Ibu Juati, Ibu Masrusoh dan Ibu Lidia yang merupakan anggota di Koperasi Mitra Dhuafa Cabang Sale yang terpilih dalam pemberian pembiayaan renovasi rumah, karena Ibu tersebut memiliki kriteria dalam kelompok anggota yang baik dalam pembayaran angsuran dan mengenai kehadiran absensi kelompok juga baik.

b. Observasi

Observasi dilakukan penulis dengan mengadakan pengamatan di objek yang diteliti baik kantor Koperasi Mitra Duafa maupun di lokasi penerima pembiayaan renovasi rumah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Dampak Kesejahteraan Anggota Setelah Mendapatkan pembiayaan Renovasi Rumah di Koperasi Mitra Dhuafa

Dalam melakukan renovasi rumah, harus ada persiapan dari kebutuhan dana yang dilakukan dari pihak KOMIDA yang meliputi dari perizinan dalam mendirikan bangunan rumah, maka sebagai karyawan kita perlu mengadakan perizinan terlebih dahulu ke kantor kelurahan desa, biaya tukang atau kontraktor, mengenai hal tersebut kita sebagai karyawan perlu mengetahui biaya dari tukang bangunan dengan sistem borongan ataupun harian dalam mempertimbangkan untung atau ruginya. Pada tahap ini juga dihimpun informasi mengenai besar totalnya biaya dari tukang ataupun

kontraktor, dan biaya material. Biaya material sangat tergantung dari kualitas material dan lingkup renovasi rumah. Jika mengenai pilihan material dan lingkungnya berkualitas, maka akan membutuhkan biaya yang cukup lebih tinggi dan sebaliknya.

Beberapa prosedur yang dilakukan Koperasi Mitra Duafa saat ada anggota yang mengajukan pembiayaan renovasi rumah diantaranya:

1. Pengecekan kondisi bangunan secara keseluruhan terlebih dahulu mulai dari bagian lantai, dinding, tiang, penyangga dan lain-lain.

Pihak Koperasi Mitra Duafa dalam hal ini karyawan akan memastikan bagian mana dari rumah yang mengalami kerusakan dan mana yang kondisinya masih bagus. Setelah dilakukan pengecekan dan telah ditemukan beberapa bagian yang mengalami kerusakan, maka akan dimulailah renovasi pada bangunan di bagian tersebut.

2. Mengganti perabotan rumah

Terdapat 2 opsi dalam tahap ini yaitu membeli perabotan yang baru atau memodifikasi perabotan yang lama.

3. Memodifikasi fungsi rumah dalam bangunan.

Hal ini sering tidak disadari namun cukup efektif dalam mengubah dari hunian yang ditempatinya. Modifikasi dapat dilakukan guna menambah ruangan yang akan digunakan, membuat rumah lebih *spacious* ataupun mengikuti desain yang saat ini sedang berkembang.

Berdasar hasil wawancara yang telah dilakukan penulis dengan narasumber yang telah dipilih sebelumnya, dampak positif dan negatif dari produk pembiayaan renovasi rumah di Koperasi Mitra Dhuafa Cabang Sale, adalah sebagai berikut:

Tabel 1

Dampak Positif dan Negatif Pembiayaan Renovasi Rumah

| No. | Dampak Positif | Dampak Negatif |
|-----|--|---|
| 1 | Membantu anggota mempunyai rumah yang layak huni | Penggunaan dana renovasi rumah tidak digunakan semestinya |
| 2 | Meningkatkan rasa keharmonisan keluarga | Beberapa anggota memiliki waktu renovasi yang cukup lama sehingga melebihi batas waktu yang ditentukan dari koperasi. |

| | | |
|---|--|--|
| 3 | Meningkatkan rasa percaya diri anggota terhadap lingkungan sekitar | Perencanaan renovasi yang melebihi plafon pembiayaan renovasi rumah. |
| 4 | Memberikan rasa nyaman aman kepada anggota | |
| 5 | Kondisi kesehatan anggota lebih terjaga. | |
| 6 | Produktifitas anggota lebih meningkat | |

Dari tabel di atas, dapat diketahui bahwa dampak positif produk pembiayaan renovasi rumah lebih banyak dibanding dampak negatifnya. Dampak negatif dapat diminimalisir pihak koperasi maupun anggota dengan membuat perencanaan yang lebih presisi, memilih tukang yang cukup berpengalaman sehingga waktu yang dibutuhkan tidak melebihi ketentuan. Pihak koperasi maupun nasabah juga harus selalu meng-*update* harga bahan bangunan agar realisasi renovasi tidak melebihi plafon yang telah ditetapkan.

B. Kendala yang Dihadapi pada Penyaluran Pembiayaan Renovasi rumah di Koperasi Mitra Dhuafa

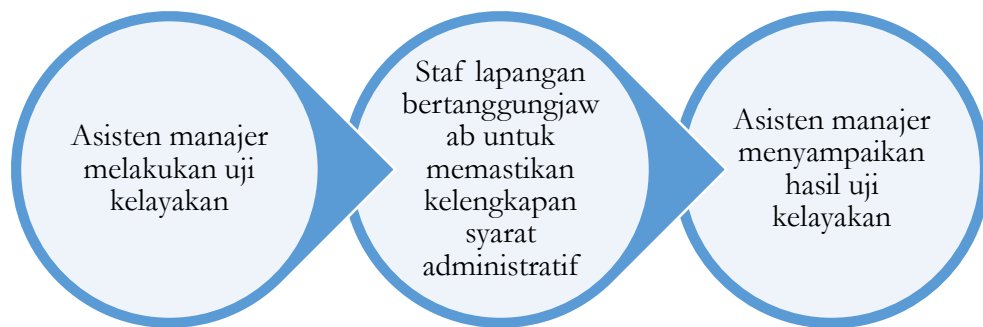
Penyaluran pembiayaan renovasi rumah merupakan salah satu bentuk kepedulian KOMIDA kepada anggotanya akan pentingnya memiliki rumah yang layak huni, sehat, nyaman serta aman. Pinjaman ini juga memberikan kesempatan kepada anggota untuk melakukan renovasi untuk tempat usaha asalkan tempat usahanya berdekatan atau menyatu dengan rumah tinggal mereka. Dengan pinjaman renovasi rumah ini diharapkan kualitas hidup anggota KOMIDA semakin meningkat serta mampu meningkatkan kepercayaan diri anggota KOMIDA di masyarakat dan muncul rasa bangga menjadi anggota koperasi. Sehingga ada beberapa syarat dan ketentuan Cabang yang dapat menyalurkan pembiayaan ini. Syarat Cabang dapat menawarkan pinjaman renovasi rumah meliputi (1) Usia cabang sudah lebih dari 3 tahun; (2) PAR pada saat akan memulai implementasi dibawah 1,00%; (3) Cabang sudah dan aktif mengimplementasikan pinjaman sanitasi, dan; (4) Manager Cabang dan tim cabang sudah mendapatkan pelatihan tentang pinjaman renovasi rumah dan dinyatakan lulus

dan layak.

Ada beberapa syarat anggota yang bisa mengakses pinjaman pembiayaan renovasi rumah meliputi:

1. Aktif menjadi anggota KOMIDA minimal 3 (tiga) tahun
2. *Performance* anggota baik, yaitu dari sisi kehadiran, angsuran dan perkembangan usahanya.
3. Kehadiran di pertemuan center minimal 80%
4. Repayment Rate pinjaman yang sudah ada 100% dan tidak pernah ditanggung renteng.
5. Usaha yang sedang dijalankan mengalami perkembangan dengan baik
6. Disetujui oleh ketua kelompok dan ketua center
7. Prestasi center baik, yaitu kehadiran anggota di center minimal 80% (3 bulan terakhir) dan diutamakan center yang tidak ada tanggung renteng paling tidak dalam 2 bulan terakhir sebelum adanya pengajuan.
8. Suami dan atau keluarga yang tinggal bersama anggota mengetahui rencana anggota untuk mengajukan pinjaman renovasi rumah
9. Kemampuan bayar anggota mencukupi untuk membayar pinjaman dengan plafon gabungan yang dimiliki oleh anggota.
10. Status tanah, rumah dan tempat usaha milik sendiri
11. Anggota sudah memiliki fasilitas sanitasi sudah layak atau jika belum memiliki sarana sanitasi yang layak maka sarana sanitasi harus masuk dalam rencana anggaran renovasi rumah yang akan diajukan.
12. Plafon pinjaman yang diteriam anggota belum melebihi plafon gabungan yaitu Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah)
13. Untuk mantan anggota yang sudah berpengalaman menjadi anggota KOMIDA lebih dari 3 tahun dengan prestasi baik dan berniat kembali menjadi anggota maka ada perlakuan khusus yaitu setelah dua tahun aktif kembali menjadi anggota KOMIDA bisa mengakses pinjaman renovasi rumah dengan syarat dan ketentuan seperti diatas.

Anggota yang mengajukan pembiayaan renovasi rumah akan melewati uji kelayakan. Alur penyaluran pembiayaan renovasi rumah dapat dilihat pada gambar di bawah ini:



Gambar 1

Alur Uji Kelayakan

Dalam penyaluran pembiayaan renovasi rumah di KOMIDA terdapat uji kelayakan pinjaman renovasi rumah yang meliputi dari Uji Kelayakan pinjaman renovasi rumah yang dilakukan oleh Asisten Manager. Asisten Manager melakukan uji kelayakan setelah semua syarat administratif sudah lengkap, staf lapang bertanggungjawab untuk meminta syarat administratif kepada anggota, asisten Manager menyampaikan hasil uji kelayakan serta survey pinjaman renovasi rumah yang didalamnya sudah menyertaakan rekomendasi untuk anggota tersebut.

Perencanaan yang merupakan salah satu fungsi manajemen proyek yang sangat penting dan dapat menentukan langkah-langkah kegiatan kedepannya yang diperlukan untuk mencapai sasaran pembangunan. Perencanaan renovasi merupakan salah satu proses yang ditempuh agar dalam pelaksanaan renovasi kendala dan hambatan dapat tertangani dengan baik. Dalam suatu proses pembangunan renovasi rumah yang dilakukan dari pihak Koperasi Mitra Dhuafa dilakukan dengan cara adanya suatu perencanaan proyek, agar proses tersebut dapat berjalan dengan baik dan mencakup penentuan berbagai cara yang memungkinkan. Setelah itu baru menentukan salah satu cara dengan mempertimbangkan semua kendala yang akan mungkin timbul terjadi. Perencanaannya meliputi dari penyusunan urutan langkah-langkah kegiatan untuk mencapainya yang dimulai dari perencanaan berdasarkan segi bahan dan material, jasa renovasinya, model renovasi rumah kedepannya. Sehingga dengan adanya suatu

perencanaan, dapat dimaksudkan untuk menjembatani antara sasaran yang akan diraih dan keadaan atau situasi pada awal sebelum diadakan renovasi rumah sampai renovasi rumah selesai dengan bangunan yang layak.

Guna mewujudkan suatu bangunan yang diawali dari tahap ide sampai dengan pelaksanaan dan dalam proyek konstruksinya ada beberapa pihak-pihak yang terlibat dari fase perencanaan sampai dengan pelaksanaan melalui tiga kelompok suatu pihak yang meliputi pihak pemilik proyek (*Owner*), pihak perencana (*Designer*), dan pihak kontraktor (*Contractor*). Dari beberapa ketiga kelompok tersebut, ada tugas dari masing-masing pihak, pertama pihak pemilik proyek atau pemberi tugas maupun pengguna jasa bertugas untuk memberikan pekerjaan ataupun menyuruh dan memberikan pekerjaan kepada pihak penyedia jasa dan yang bertugas dalam membayar biaya pekerjaan tersebut. Kedua pihak konsultan yang meliputi perencana dan pengawas. Pihak perencana memiliki tugas untuk membuat perencanaan bangunan secara lengkap sesuai dengan bidang arsitektur, teknik sipil maupun bidang lain yang melekat erat dan membentuk sistem bangunan yang layak dihuni, sedangkan pihak konsultan pengawas memiliki tugas untuk membantu dalam pengelolaan pelaksanaan pekerjaan pembangunan mulai dari awal hingga berakhirnya pekerjaan pembangunan. Ketiga, pihak kontraktor yang merupakan orang atau badan yang menerima suatu pekerjaan dan yang dapat menyelenggarakan pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan biaya yang telah ditetapkan berdasarkan dengan gambar rencana dan peraturan syarat-syarat yang ditetapkan.

Anggota yang dapat mengakses pembiayaan renovasi rumah wajib sudah tercatat di buku anggota KOMIDA. Selanjutnya pembiayaan ini dapat diakses jika terdiri dari 5 orang yang bersepakat untuk membentuk kelompok. Dalam masing-masing kelompok terdiri dari satu ketua kelompok, wakil ketua dan tiga anggota kelompok (maksimal satu kelompok 8 orang) dan Center yang merupakan gabungan dari kelompok-kelompok yang sepakat untuk mengadakan pertemuan di center bersama-sama di waktu dan tempat yang sama, dimana dalam satu center ada ketua center dan wakil ketua center (2-6 kelompok).

Penyaluran pembiayaan renovasi rumah dari KOMIDA menggunakan sistem tanggung renteng. Sistem ini sebenarnya telah digunakan pada beberapa produk pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional maupun syariah. Penyaluran pembiayaan melalui kelompok memiliki dinamika dan kendala tersendiri.

Kendala yang merupakan rintangan dengan suatu keadaan yang membatasi, menghalangi ataupun mencegah dari pencapaian sasaran. Sedangkan hambatan merupakan sesuatu yang dapat menghalangi kemajuan maupun pencapaian dari suatu hal. Kendala yang sering dihadapi pada penyaluran pembiayaan renovasi rumah di KOMIDA meliputi kemampuan tukang yang kurang kompeten yang menyebabkan waktu untuk renovasi seringkali melewati batas waktu yang ditentukan, tidak adanya sertifikat rumah atau kartu anggota yang belum dibuat sehingga pendataan tertunda, tidak adanya suami saat pendataan, anggota sering lupa terhadap janji yang dibuat di awal akad. Beberapa langkah yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala tersebut yaitu melakukan konfirmasi yang diperlukan terhadap anggota untuk tanggung renteng dalam kelompok, mengingatkan tanggung jawab anggota yang tergabung di dalam kelompok yang sama, melakukan pendampingan usaha bagi anggota kelompok tersebut.

KESIMPULAN

Dampak positif anggota Koperasi Mitra Dhuafa setelah mendapatkan pembiayaan rumah meliputi dari membantu anggota mempunyai rumah yang layak huni, meningkatkan rasa percaya diri anggota terhadap lingkungan sekitar, memberikan rasa nyaman aman kepada anggota, kondisi kesehatan anggota lebih terjaga. Sedangkan dampak negatif anggota Koperasi Mitra Dhuafa setelah mendapatkan pembiayaan rumah meliputi dari penggunaan dana renovasi rumah tidak digunakan semestinya, adanya sebab anggota yang *over budget* terhadap pinjaman karena jumlah atau nominal uangnya yang cukup besar, perencanaan infrastruktur yang melebihi plafon pembiayaan renovasi rumah. Kendala yang sering dihadapi dalam penyaluran pembiayaan ada di aspek teknis terutama seringkali proses renovasi melebihi batas waktu yang direncanakan.

Kendala yang dihadapi dalam penyaluran pembiayaan renovasi rumah dapat ditanggulangi melalui beberapa hal:

- a. Melakukan perencanaan yang lebih presisi, terdiri dari lama waktu yang dibutuhkan dan lama waktu yang dibutuhkan untuk renovasi dengan mempertimbangkan cuaca;
- b. Memilih tukang yang cukup berpengalaman dalam hal renovasi rumah.

REFERENSI

- Afrizal. 2015. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Press.
- Putra, Bagus Zakarya, and Sri Rahayu. 2015. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Perumahan Dan Tipe Rumah Di Perumahan Bukit Emerald." *Jurnal Teknik PWK* 4 (4).
- Sapi'i, and Agus Setiawan. 2016. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)." *Al-Tijary Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam* 2 (1): 17–24.
- Sumardiyanto, B. 2019. "Pengaruh Renovasi Terhadap Makna Rumah Tradisional Masyarakat Jawa, Kasus Studi: Kotagede Yogyakarta." *ARTEKS Jurnal Teknik Arsitektur* 3 (2): 113.