

## Identifikasi pada Rumah Bangsawan Kraton Yogyakarta, Studi Kasus : Sarana, Prasarana dan Utilitas di Kompleks Dalem Benawan

YE. Suharno<sup>a,1\*</sup>

a Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Widya Mataram Yogyakarta  
1 email penulis pertama : yhsuharno@gmail.com

Informasi artikel	ABSTRAK
Sejarah artikel: Diterima Revisi Dipublikasikan	Dalam konsep kewilayahan Kraton Yogyakarta, Dalem Benawan merupakan salah satu bentuk perumahan milik Kraton yang ditempati oleh putra-putri Sri Sultan. Dalam perkembangannya di dalam kompleks Dalem Benawan selain ditempati oleh putra-putri Sri Sultan juga ditinggali oleh penghuni diluar garis keturunan Raja. Keberadaan sebagian rumah di kompleks Dalem Benawan dengan penghuni “orang kebanyakan” tersebut sebagai upaya pihak Kraton untuk mengatasi masalah kebutuhan rumah bagi sebagian masyarakat di kota Yogyakarta. Permasalahannya yaitu sejauh mana kondisi sarana, prasarana dan utilitas di kompleks Dalem Benawan yang dikatakan sebagai perumahan di kawasan perkotaan memenuhi amanat undang-undang yaitu sebagai perumahan yang layak huni. Untuk itu diperlukan identifikasi yang terkait dengan program pemerintah menuju kota layak huni dengan konsep KOTAKU (Kota Tanpa Kumuh). Program tersebut memiliki 8 indikator utama untuk mengetahui kondisi kompleks Dalem Benawan dalam upaya menuju perumahan layak huni. Diidentifikasi dengan metode kualitatif deskriptif dari aspek arsitektural antara lain seperti kecukupan luasan rumah terhadap penghuni, kondisi bangunan, ketersediaan MCK, jalan lingkungan dan sebagainya. Dengan hasil identifikasi tersebut dapat diketahui kelayakan huni perumahan Dalem Benawan sekaligus sebagai landasan peremajaan lingkungan perumahan.
<b>Kata kunci:</b> Dalem Benawan Perumahan Layak huni KOTAKU	
<b>Key word:</b> Dalem Benawan Residential habitable KOTAKU	<b>ABSTRACT</b> <i>In the regional concept of Kraton Yogyakarta, Dalem Benawan is part of Kraton's residential estate occupied by the Sri Sultan's sons and daughters. In its development, the Dalem Benawan complex was occupied by the son and daughter of the Sri Sultan and resident outside the royal line. The existence of a portion of homes where "ordinary people" live is an effort by Kraton to solve the need for housing for most people in the city of Yogyakarta. The problem is what the conditions of the tools, infrastructure, and utilities in the Dalem Benawan complex that meet the bill of law as residential housing and as urban housing. For that it is required an identification linked to the government's strategy towards the habitable cities with KOTAKU(Kota Tanpa Kumuh) programme. The programme has eight main indicators for knowing the complex conditions in the move toward habitable housing. It is identified by a descriptive qualitative method of architectural aspects such as home – sufficient housing to the residents, building conditions, availability of MCK, ward roads and so forth. With the results its can be a basis for establishing the habitability of Dalem Benawan housing projects as well as supporting urban habitable initiatives.</i>



## **Pendahuluan**

Dalem merupakan rumah atau tempat tinggal Putra-putri (Bangsawan) dari Sri Sultan Hamengku Buwono, Raja Kraton Yogyakarta, terdapat sekitar 70 buah Dalem. Diantara sekian banyak tempat tinggal Bangsawan tersebut diantaranya yaitu: Dalem Benawan (Pangeran Benowo). Berdasar konsep kewilayahan di dalam sistem pemerintahan Kraton Jawa, Dalem merupakan bagian dari Kraton yang berupa bangunan-bangunan tempat tinggal milik pembesar dan pejabat kraton atau bangsawan, seperti bupati, adipati, senopati (Knaap, 1999: 3).

Dalem Benawan sebagai bagian konsep kewilayahan merupakan salah satu bentuk perumahan milik Kraton yang ditempati oleh Bangsawan atau Pangeran, putra-putri dari Sri Sultan Hamengku Buwono VIII.). Di dalam kompleks Dalem Benawan terdapat kumpulan rumah sebagai bagian dari kawasan permukiman di kota Yogyakarta yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Dengan melihat elemen yang ada pada saat ini, Dalem Benawan bisa dikatakan sebagai salah satu perumahan yang berada di kawasan perkotaan.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang berfungsi untuk meningkatkan produktivitas dan mutu manusia, berperan dalam membina kesetiakawanan sosial sambil memasuki kehidupan baru dan modern (Aurihan,1994). Sesuai PP. no. 14/2016, perumahan sebagai upaya memenuhi kebutuhan dasar bertujuan agar penghuni memiliki kehidupan yang layak dan sehat, sesuai perkembangan dan keadaan penduduk.

Permasalahan perumahan di Indonesia sampai sekarang yaitu masih tingginya angka backlog (kependhungan) perumahan dari tahun 2014 sekitar 7,6 juta unit ditambah kebutuhan rumah baru pertahunnya mencapai 500 – 700 ribu unit (PP no 2/2015: RPJMN 2015-2019). Sedangkan di DI. Yogyakarta angka backlog mencapai 217.115 unit atau sekitar 23 %, sedangkan prosentase rumah tangga yang memiliki rumah sebesar 76,99 % (<http://ppdpp.id/data-backlog/> : Kemen. PUPR dalam backlog perumahan tahun 2015). Dalam pelaksanaannya untuk mengatasi permasalahan perumahan ini tergantung kemampuan Pemerintah Kota (Yogyakarta) dan mengutamakan kelompok yang paling memerlukan, yaitu masyarakat berpenghasilan rendah. Masih rendahnya penghasilan masyarakat kota (Yogyakarta) dibanding dengan harga perumahan merupakan permasalahan yang cukup memprihatinkan, seperti diketahui bersama bahwa masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang memerlukan perumahan, mereka hanya mampu menyewa atau mengontrak saja. Begitu pula keberadaan sebagian rumah yang berada di kompleks Dalem Benawan, mereka berstatus sewa.

Pemerintah dalam hal ini Kementrian PUPR bekerja sama dengan Kraton Yogyakarta berupaya mengatasi kebutuhan perumahan bagi warga masyarakat berpenghasilan rendah di kota dengan berbagai program seperti peremajaan permukiman kumuh (Inpres no.5/1990), pembangunan rumah sangat sederhana (RSS), pembangunan rumah susun (UU. No. 4/1992), KOTAKU (Permen PUPR No. 15/2015). Permasalahan dalam penelitian ini sejauh mana Kompleks Dalem Benawan sebagai perumahan yang memiliki sarana, prasarana dan utilitas umum untuk upaya pemenuhan rumah yang layak huni sesuai yang dipersyaratkan dalam UU. No. 1/2011. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi sarana, prasarana dan utilitas sebagai upaya pemerintah dalam memenuhi perumahan layak huni.

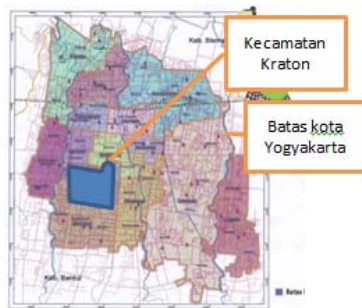
## **Metode**

Untuk mengetahui pemenuhan rumah layak huni di perumahan Dalem Benawan diperlukan pengamatan langsung di lapangan dengan mengidentifikasi prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada di dalamnya. Identifikasi dengan metode kualitatif dan pendekatan deskriptif yaitu melakukan eksplorasi data literatur, wawancara dengan penghuni dan pengamatan langsung kondisi perumahan Dalem Benawan dengan tujuan untuk mengungkap fakta yang didapat di lapangan. Secara ringkas dapat dikatakan bahwa metode kualitatif deskriptif merupakan langkah-langkah representasi objektif tentang gejala-gejala yang terdapat di dalam masalah yang diamati. Diidentifikasi dari aspek

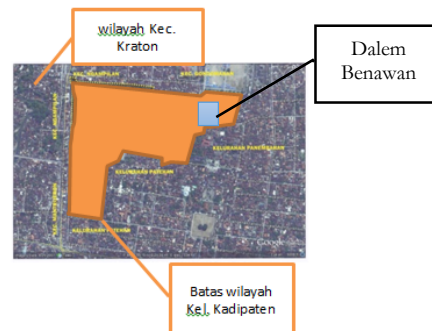
arsitektural, antara lain kecukupan dimensi sesuai standar perencanaan perumahan di kota, orientasi rumah, tata letak bangunan, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan perumahan. Bagaimana sejarahnya, kecukupan dimensi, tata letak bangunannya serta bagaimana ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas Dalem Benawan saat ini ? Dengan mempelajari hasil identifikasi tersebut nantinya bisa dijadikan landasan untuk mengetahui kelayakan huni ataupun langkah menuju peremajaan lingkungan perumahan Dalem Benawan sebagai bagian dari Kraton sekaligus merupakan bagian dari kawasan permukiman kota Yogyakarta.

## Hasil dan pembahasan

### a. Kaitan Lokasi Kompleks Dalem Benawan Dengan Wilayah Administratif Kota Yogyakarta.



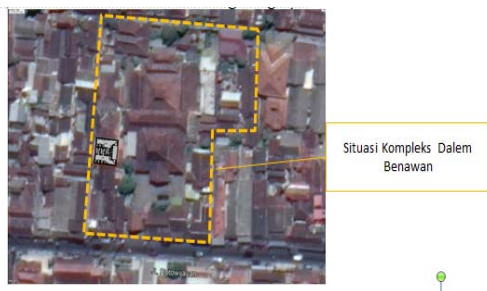
Gambar 1 : Lokasi Kecamatan Kraton Kota Yogyakarta



Gambar 2 : Lokasi Dalem Benawan di wilayah RW.12 Kecamatan Kraton

### b. Situasi Kompleks Dalem Benawan.

Kompleks Dalem Benawan yang berlokasi di Jl. Rotowijayan no. 24, RT/RW : 43/12 Kelurahan Kadipaten, Kecamatan Kraton, Yogyakarta. Untuk mengetahui keberadaan dari prasarana, sarana dan utilitas umum dari perumahan Dalem Benawan yaitu dengan melewati pintu gerbang utama sebagai jalur sirkulasi keluar dan masuk bagi warganya.



Gambar 3 : Situasi Kompleks Dalem Benawan



Gambar 4 : Pintu masuk kompleks Dalem Benawan

c. Identifikasi Penghuni dan Kegiatan

Pada awalnya komplek Dalem ini ditempati oleh putra-putri (bangsawan) dari Sri Sultan Hamengku Buwono VIII, yaitu KGPH. Benowo beserta keluarga. Dalam perkembangannya kompleks Dalem Benawan saat ini ditempati oleh B.R.Ay. Benowo, R.Ay Iswidayanti, RM. Hertriasning dan juga dihuni oleh warga selain keturunan dari Sri Sultan. Warga yang menempati kompleks Dalem Benawan sekarang (Sumber penulis : data Oktober 2019) sebagai berikut : Jumlah Kepala keluarga ( KK ) = 28 KK yang berada pada wilayah RT.43 (1 RT).

Tabel 1 : Struktur penghuni berdasarkan umur

No.	Katagori Umur (tahun)	Jumlah (orang)
1.	0 – 5	5
2.	6 – 12	8
3.	13 - 30	12
4.	31 - ke atas	49

Sumber : penulis,2020

Tabel 2 : Struktur penghuni berdasarkan Agama

No.	Agama	Jumlah (orang)
1.	Islam	52
2.	Katolik	10
3.	Kristen	5
4.	Hindu	7
	JUMLAH	74

Sumber : penulis,2020

Tabel 3 : Nama KK dan jumlah anggota

No	Nama KK	jumlah anggota (orang)	Ket.
1	KGPH. Hertri Asning	4	1 KK
2	Ibu Semplah	1	1 KK
3	Ibu Tutik	2	1 KK
4	Ibu Puji Rahayu	1	1 KK
5	Pak Haryono	2	1 KK
6	Pak Ibnu Sawabi	1	1 KK
7	Pak Slamet Cipto	3	1 KK
8	Pak Harry Daniel	9	3 KK
9	Pak Hadi Supanto	5	2 KK
10	Pak Munindro	2	1 KK
11	Pak Sumandri	2	1 KK
12	Ibu Siti Sumaryati	1	1 KK
13	Pak Kunto	3	1 KK
14	Ibu Siti Sudaryanti	1	1 KK
15	Kosong	-	-
16	Pak Tri Harjono	4	1 KK
17	Ibu Niyem	5	2 KK
18	Kosong	-	-
19	Pak Tri Widodo	3	1 KK
20	Pak M.Kayati	4	1 KK
21	Pak Suwardi	2	1 KK
22	Pak Paulus	5	1 KK
23	Pak Daud	2	1 KK
24	Ibu Dewi Suto	2	1 KK
25	Pak R.Bambang.P	6	1 KK
26	Pak Herry Yudi	4	1 KK


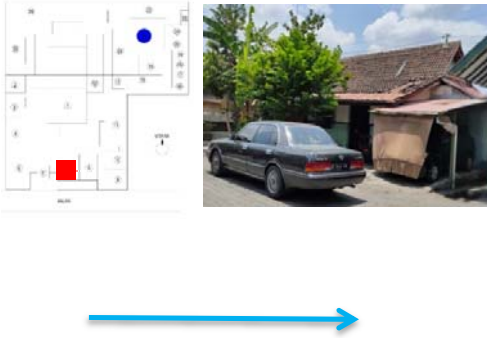
Sumber : penulis,2020  
Kegiatan penghuni (terkait ekonomi, sosial dan budaya).

Program kewirausahaan Dalem Benawan yang masuk dalam wilayah RT. 43 RW. 12 membentuk kelompok usaha bersama, dimana masing-masing anggota mempunyai bidang usaha yang berbeda dan produktif, baik usaha jasa maupun barang. Dengan membentuk kelompok usaha ini diharapkan selain meningkatkan usaha anggota yang telah ada sekaligus juga mengembangkan jiwa kewirausahaan dikalangan masyarakat. Selain itu manfaat yang lain adalah dengan pengelolaan/manajemen yang baik kelompok usaha ini akan mendapatkan kemudahan dalam memenuhi tambahan kredit modal usaha (perbankan, lembaga keuangan, dinas terkait). Seperti yang telah dilakukan oleh kelompok usaha “SIDOJAYA” di lingkungan RT. 43, kelompok ini mendapat bantuan modal usaha pinjaman dana bergulir dalam rangka pemberdayaan ekonomi wilayah (PEW) tahun 2012 dari DINPERINDAGKOP kota Yogyakarta. Seluruh kegiatan yang diadakan oleh warga RT. 43 atau kompleks Dalem Benawan ini dilaksanakan di pendopo utama yang berada tepat setelah pintu masuk. Pendopo tersebut tidak hanya digunakan untuk acara yang diadakan oleh RT, adapula acara baik tingkat RW maupun Kelurahan dilaksanakan di pendopo Dalem .

Benawan ini. Kegiatan rutin diadakan di Dalem Benawan yaitu Posyandu lansia, belajar bersama atau berkelompok, seni tari tradisional, arisan RT, Dasawisma, PKK, forum komunikasi, gotong royong, tempat pemungutan suara, syawalan.

d. Identifikasi Sarana.

Tabel 4 : Identifikasi Sarana di kompleks Dalem Benawan

No.	Jenis Bangunan	Tata letak dan Tampak Bangunan	Jenis Identifikasi	Sesuai	Tidak
1.	Rumah Tinggal	 <p style="text-align: center;">TAMPAK BANGUNAN</p> <p>Pengamatan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orientasi bangunan menghadap ke Timur</li> <li>2. KDB. 100%</li> <li>3. Bangunan memiliki jarak 2 m dengan bangunan lain</li> <li>4. Vegetasi difungsikan sebagai penghalang sinar matahari</li> <li>5. Material atap menggunakan atap genteng</li> <li>6. Bahan dan struktur bangunan permanen</li> </ol>	Kecukupan dimensi	✓	
			Kondisi atap	✓	
			Kondisi dinding	✓	
			Kondisi lantai	✓	
			Bahan Bangunan	✓	
			MCK	✓	
			Pencahayaan	✓	
Penghawaan	✓				
2.	Rumah Tinggal	 <p style="text-align: center;">TAMPAK BANGUNAN</p> <p>Pengamatan :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Orientasi rumah menghadap ke Utara</li> <li>2. KDB. 95%</li> <li>3. Luas bukaan ruangan kurang</li> <li>4. Pengaturan atap bangunan berbentuk atap kampung, bahan genteng dan seng</li> </ol>	Kecukupan dimensi	✓	
			Kondisi atap		✓
			Kondisi dinding		✓
			Kondisi lantai		✓
			Bahan Bangunan		✓
			MCK		✓
			Pencahayaan		✓
Penghawaan		✓			



		5. Aliran udara yang masuk kurang karena terhalang oleh bangunan di sekitarnya yang jaraknya rapat		
		6. Bahan dan struktur bangunan semi permanen		

Sumber : Penulis, 2020

Tabel 5 : Kompilasi identifikasi Sarana

No.	Identifikasi	Sesuai (%)	Tidak (%)
1.	Kecukupan dimensi rumah	100	-
2.	Kondisi atap	90	10
3.	Kondisi dinding	100	-
4.	Kondisi lantai	90	10
5.	Bahan Bangunan	90	10
6.	MCK	70	30
7.	Pencahayaan	90	10
8.	Penghawaan	90	10

Sumber : Penulis, 2020

Dari identifikasi sarana yang terdapat di kompleks Dalem Benawan didapatkan bahwa kecukupan dimensi atau ukuran rumah (standar minimal 7,2 m<sup>2</sup>/orang) sudah terpenuhi 100 % karena setiap rumah tangga rata-rata hanya dihuni 3 orang sedangkan besaran unit rumah yang ada sudah melebihi jumlah penghuni. Kondisi atap, dinding dan lantai dapat diidentifikasi dengan mengamati kontruksi yang kokoh, tidak membahayakan penghuni sebagian besar bangunan memenuhi indikator, namun masih ada beberapa bagian atap dan lantai bangunan rumah (sebesar 10%) yang kondisinya kurang terawat dan membahayakan penghuninya. Penggunaan bahan bangunan yang tidak mudah rusak dari lantai, dinding dan atap terpenuhi sebesar 90 % dan masih ditemukan pemakaian bahan bangunan yang sudah rusak sebesar 10%. Dari jumlah 28 rumah tangga, yang tidak memiliki MCK sebanyak 8 rumah tangga, kondisi ini sudah dipenuhi dengan disediakan MCK umum yang berada di kompleks Dalem Benawan, namun belum memenuhi standar perencanaan perumahan. Dari identifikasi pencahayaan alami sebagian besar sudah memenuhi , namun masih ada 3 bangunan rumah yang tidak memenuhi , begitu juga dari segi penghawaan sebagian besar (70%) sudah memenuhi penghawaan secara alami walaupun ada 5 (30%) bangunan rumah yang tidak memenuhi penghawaan secara alami.

e. Identifikasi Prasarana dan Utilitas.

Tabel 6 : Identifikasi Prasarana dan Utilitas di kompleks Dalem Benawan

No.	Identifikasi	Sesuai (%)	Tidak (%)
1.	Lebar jalan	83	17
2.	Kelengkapan jalan	83	17
3.	Akses air minum	72	28
4.	Kebutuhan air minum	100	-
5.	Kualitas air minum	100	-
6.	Air hujan yang mengalir	90	10
7.	Tersambung dengan drainage perkotaan	100	-
8.	Tersedia sistem air limbah	100	-
9.	Tersedia kualitas buangan limbah sesuai standar	72	28
10.	Tercemarnya lingkungan sekitar oleh limbah	100	-
11.	Tersedia sistem persampahan	100	-
12.	Tersedia sarana persampahan	100	-
13.	Tercemarnya lingkungan sekitar oleh sampah	100	-
14.	Tersedia sistem pemadam kebakaran	-	100
15.	Tersedia pasokan air pemadam kebakaran	-	100
16.	Akses mobil pemadam	70	30
17.	Tersedia RTH	100	-
18.	Tersedia RTP	100	-

Sumber : Penulis, 2020

Dari identifikasi prasarana dan utilitas didapatkan bahwa jalan lingkungan di kompleks Dalem Benawan sebagian bangunan rumah (17%) memiliki jalan dengan lebar jalan dan kelengkapannya belum memenuhi, dikarenakan jalan lingkungan tersebut sebenarnya hanya jalan pertolongan. Untuk penyediaan air minum penghuni terpenuhi kebutuhan air minum dari sumur umum dengan kualitas yang baik namun secara akses ada 28 % rumah tangga yang kurang dekat dan cepat untuk memperoleh air minum karena harus keluar rumah terlebih dahulu. Dalam hal drainage lingkungan, air hujan sudah mengalir lancar 90% sisanya 3 rumah tangga yang air hujannya kurang lancar dan sistem pembuangan air hujan sudah tersambung dengan drainage perkotaan. Sistem pengelolaan air limbah dan persampahan sudah ada namun perlu diupayakan pengelolaan secara rutin dari penghuni dalam maintainencenya. Dalam hal sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran di kompleks Dalem Benawan belum tersedia baik sistem maupun pasokan air seperti hidran pilar, akses mobil pemadam kebakaran juga masih perlu diperhatikan mengenai jarak jangkauannya.. Untuk lahan terbuka publik atau ruang terbuka hijau sudah tersedia dengan cukup namun demikian perlu perawatan yang baik.

## Simpulan

Berdasarkan hasil identifikasi sarana didapat kesimpulan bahwa pemerintah kota, pihak Kraton maupun penghuni perumahan kompleks Dalem Benawan sudah berusaha untuk memenuhi persyaratan perumahan layak huni seperti konstruksi bangunan yang kokoh, bahan bangunan pada lantai, dinding dan atap yang awet. Kondisi atap masih ada yang membahayakan penghuni terutama bahan atap dari seng yang kurang terawat dan sudah mengalami kerusakan. Masih adanya kekurangan yang mendasar seperti sarana MCK untuk setiap rumah tangga dan masih adanya bangunan yang kurang mendapatkan pencahayaan yang alami. Dari identifikasi prasarana dan utilitas didapat kesimpulan bahwa jalan lingkungan yang berupa jalan pertolongan sehingga ukuran dan kelengkapan dasar jalan perlu diperhatikan. Kemudahan akses untuk mendapatkan air bersih perlu dipertimbangkan, system kebakaran perlu direncanakan dengan memasang pilar hidran dalam upaya mencegah bahaya kebakaran. Selanjutnya RTP (ruang terbuka public) dan RTH (ruang terbuka hijau) perlu didesain ulang agar penghuni merasa nyaman tinggal di lingkungan perumahan kompleks Dalem Benawan. Dari identifikasi sarana, prasarana dan utilitas sebagai komplemen dari perumahan di kompleks Dalem Benawan masih diperlukan beberapa perbaikan dalam upaya menuju perumahan layak huni.

## Referensi

- Anselm Strauss & Juliet Corbin, 2009, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif, Tata Langkah dan Teknik-teknik Teorisasi Data*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Ashadi, 2017, *Keraton Jawa, Arsitektur UMJ Press*, Jakarta.
- Aurihan, 1994, *Himpunan Kebijakan Perumahan dan Permukiman*, Medisa, Jakarta
- Noeng Muhadjir, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi II*, Rake Sarasin, Yogyakarta.
- Knaap, G. (1999). *Cephas, Yogyakarta: Photography in the service of the Sultan*. Leiden: KITLV Press.
- Mildawani, I. (1999). *Kajian Sistem Penataan Lanskap Halaman Dalem Pangeran: Studi Kasus di Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.
- Retnaningtyas, W. (2017). *Rekonstruksi Arsitektur Kompleks Kadipaten di Kampung Panembahan, Kecamatan Kraton, Yogyakarta*. Skripsi Sarjana,. Universitas Gadjah Mada.
- Widyatsari, S. (2002). *Tata Ruang Rumah Bangsawan Yogyakarta*. DIMENSI TEKNIK ARSITEKTUR, 30(2), 122–132.
- <https://kppip.go.id>, PP. No 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- <https://peraturan.bpk.go.id>, PERPRES. No.2 tahun 2015 tentang RJPMN 2015-2019
- <https://ppdpp.id/data-backlog/>, Kemen PUPR dalam backlog perumahan tahun 2015
- <https://m.hukumonline.com>, Instruksi Presiden Nomor 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh.
- <https://www.bphn.go.id>, Undang-undang No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- <https://www.bphn.go.id>, Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- <https://jdih.pu.go.id>, Permen PUPR No. 15 tahun 2015 tentang Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman
- <https://kebudayaan.kemdikbud.go.id>, Dalem Benawan, Balai Pelestarian Cagar Budaya Yogyakarta

<https://jdih.kemsos.go.id> , Permensos No. 20 tahun 2017 tentang rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dan Sarana Prasarana Lingkungan.