

# Analisis Tingkat Keteraturan Bangunan Hunian Kelurahan Kampung Buyang Kota Makassar

Andi Annisa Amalia<sup>1</sup>, Siti Fuadillah Alhumairah Amin\*<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Makassar

## ABSTRAK

Kampung Buyang merupakan lokasi kategori kumuh di Kota Makassar, kriteria kekumuhan yang menonjol adalah ketidakteraturan bangunan tempat tinggal. Tujuan Penelitian untuk menganalisis tingkat keteraturan bangunan hunian dari indikator pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada kawasan permukiman dan indikator pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, orientasi lingkungan dan wajah jalan. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan observasi lapangan dengan Indikator keteraturan bangunan tempat tinggal meliputi terpenuhinya tata cara bangunan dalam rencana rinci tata ruang dan kode lingkungan bangunan. Hasil penelitian menunjukkan hanya ada dua bidang lingkungan skala bangunan yang memiliki keteraturan bangunan mencapai 100% seperti pada RT 002-RW001 dan RT001-RW002. Faktor-faktor seperti pengaturan blok lingkungan, peruntukan, struktur bangunan, material atap, dan ketinggian/elevasi lantai juga menjadi pertimbangan dalam analisis. Penelitian ini memberikan informasi tentang kondisi permukiman di Kelurahan Kampung Buyang, yang dapat menjadi dasar untuk pengembangan kebijakan perencanaan tata ruang dan pembangunan yang lebih efektif.

## ABSTRACT

*Kampung Buyang is a categorized slum area in the city of Makassar, with a prominent criterion of disorder in residential buildings. The research aims to analyze the level of regularity in residential buildings, focusing on indicators such as the arrangement of form, size, placement, and appearance of buildings in the settlement area. Additionally, it explores indicators related to the regulation of neighborhood blocks, plots, buildings, height, and floor elevation, as well as the concept of environmental identity, orientation, and street facades. The study employs a quantitative method with field observations, utilizing indicators of residential building regularity, including compliance with building procedures outlined in detailed spatial plans and building environmental codes. The findings reveal that only two areas at the building scale within the community, specifically RT 002-RW001 and RT001-RW002, exhibit a 100% level of building regularity. Factors such as neighborhood block arrangement, land allocation, building structure, roof material, and floor height/elevation are also considerations in the analysis. This research provides valuable information about the settlement conditions in Kampung Buyang, serving as a foundation for the development of more effective spatial planning and construction policies.*

## ARTICLE HISTORY

Received December 16, 2023  
Received in revised form  
December 28, 2023  
Accepted January 27, 2024  
Available online February 15,  
2024

## KEYWORDS

Keteraturan, Bangunan,  
Hunian, Tata Ruang,  
Permukiman

## 1. Pendahuluan

Tingginya jumlah penduduk di pusat kota mengharuskan terpenuhinya kebutuhan akan permukiman yang layak huni, khususnya untuk menampung kaum urbanis yang pekerjaannya terkonsentrasi pada sektor perdagangan dan jasa di kawasan komersial yang ada di pusat kota. Pesatnya perkembangan permukiman perkotaan yang disebabkan oleh pertumbuhan penduduk maupun urbanisasi yang mengakibatkan timbulnya permukiman kumuh [1]. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung mencakup ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dan tidak sesuai

rencana tata ruang dan/atau kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat [2].

Kawasan permukiman dapat menjadi tidak ideal untuk di huni apabila kerusakan pada lingkungan kawasan semakin parah salah satunya pada kondisi fisik kawasan [3]. Menurut Wirda, Akbar [4] "Permukiman dalam arti sempit adalah tempat tinggal atau bangunan tempat tinggal. Sedangkan dalam arti luas adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan tempat tinggal". Dalam UU No. 12 Tahun 2021 "Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan" [5, 6].

Keberadaan kawasan permukiman kumuh di kota-kota besar dan berkembang telah menjadi masalah serius bagi masyarakat maupun pemerintah [7-9]. Kondisi ini

disebabkan oleh tingginya tingkat kepadatan penduduk, rendahnya tingkat pendapatan, rendahnya tingkat pendidikan masyarakat, banyaknya penduduk yang bermata pencaharian informal, keterbatasan lahan, dan rendahnya tingkat kepedulian dan kesadaran masyarakat terhadap lingkungan dan kurangnya partisipasi masyarakat terhadap penataan permukiman kumuh. Akibatnya kawasan yang terbangun tidak memperhatikan aspek penting permukiman yang berimplikasi memberikan gambaran suatu kawasan permukiman yang kumuh [10]. Sebagian yang lain membuat bangunan sendiri dan material seadanya pada bagian-bagian tertentu yang dianggap tidak ada status hukum atas tanah sehingga berdampak pada munculnya permukiman liar (*squatter settlement*). Kumuh sampai saat ini dianggap sebagai fenomena kondisi “*current living space being*” yang diterjemahkan sebagai korban pasif pembangunan sehingga harus dipisahkan dalam sistem hidup keruangan [11].

Keteraturan bangunan dapat ditinjau dari garis sempadan bangunan (GSB) karena merupakan batas persil yang tidak boleh didirikan bangunan dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap batas tepi rencana jalan, batas rencana sungai, batas tepi rencana pantai, rencana infrastruktur, batas jaringan listrik tegangan tinggi, batas tepi rel kereta api, garis sempadan mata air, garis sempadan *aproad landing*, garis sempadan telekomunikasi [12]. Adapun ketidakteraturan bangunan hunian yang dimaksud dalam peraturan tersebut di atas adalah tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) diantaranya pengaturan bentuk, besaran, perletakan dan tampilan bangunan pada suatu zona [13]. Serta tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), paling sedikit pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan dan wajah jalan [14].

Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan

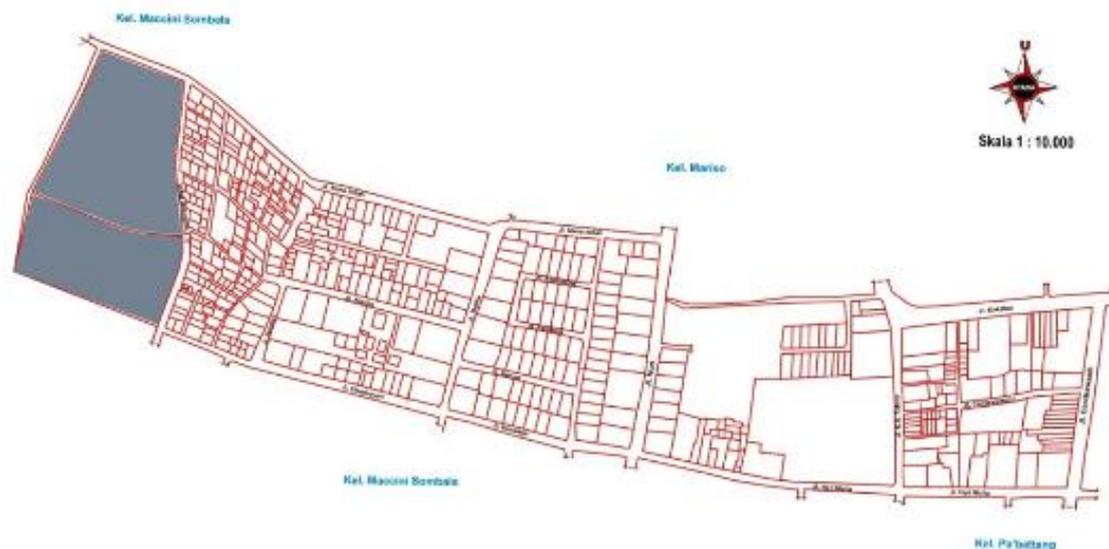
yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat [15]. Luas kumuh Kota Makassar pada tahun 2014 adalah 740, 10 Ha yang tersebar di 103 titik kelurahan berdasarkan SK Walikota Makassar tentang Penetapan Kawasan Kumuh No: 050.05/1341/Kep/IV/2014 yang terdiri dari 36 kelurahan kategori kumuh berat, 51 kelurahan kategori kumuh sedang dan 17 kelurahan kategori kumuh ringan [11].

Kelurahan Kampung Buyang yang terletak di Kecamatan Mariso Kota Makassar dengan luas wilayah 0.16 Km<sup>2</sup> dengan jumlah 846 rumah tangga merupakan daerah bukan pantai. Fungsi bangunan sebagai hunian mendominasi penggunaan bangunan di kelurahan Kampung Buyang, dengan beberapa hunian yang difungsikan juga sebagai tempat usaha (warung, toko, dan industri rumah tangga dengan kondisi bangunan tidak teratur, kepadatan bangunan tinggi, rumah tidak layak huni, sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat. Untuk itu diperlukan penelitian yang detail terkait analisis tingkat keteraturan bangunan hunian pada kawasan permukiman Kelurahan Kampung Buyang.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk menganalisis tingkat keteraturan bangunan hunian dari indikator pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada kawasan permukiman Kelurahan Kampung Buyang dan untuk menganalisis tingkat keteraturan bangunan hunian dari indikator pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan dan wajah jalan kawasan permukiman Kelurahan Kampung Buyang.

## 2. Metodologi

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif dengan melakukan observasi lapangan [16, 17]. Lokasi penelitian di Kelurahan Kampung Buyang Kecamatan Mariso Kota Makassar dengan waktu penelitian delapan (8) bulan. Batasan lokasi penelitian adalah pada kawasan permukiman. Pada Gambar 1 memperlihatkan Peta Kelurahan Kampung Buyang.



Gambar 1. Peta Kelurahan Kampung Buyang

**Tabel 1** menjelaskan indikator analisis tingkat keteraturan bangunan hunian dengan dua kelompok utama. Indikator pertama, yang berkaitan dengan ketentuan tata bangunan dalam RDTR, mencakup pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona. Penilaian dilakukan dengan memperhatikan persentase keteraturan, di mana 76%-100%, 51%-75%, dan 25%-50% menjadi parameter yang menggambarkan tingkat keteraturan bangunan. Indikator kedua melibatkan ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam RTBL.

**Tabel 2** memberikan gambaran mengenai indikator analisis tingkat keteraturan bangunan hunian dengan fokus

pada empat variabel utama. Variabel pertama adalah posisi bangunan/rumah terhadap jalan, diukur dengan menghadap atau membelakangi jalan. Variabel kedua menilai posisi bangunan/rumah terhadap sungai, mempertimbangkan apakah rumah menghadap atau membelakangi sungai. Variabel ketiga, bangunan/rumah, mengevaluasi apakah bangunan memiliki akses langsung ke jalan atau terhalang oleh bangunan lain. Variabel terakhir, lokasi bangunan/rumah, mengamati lokasi terkait dengan kemiringan lahan, garis sempadan, jalur listrik tegangan tinggi, dan kawasan lindung/fungsi ekologis.

**Tabel 1.** Indikator Analisis Tingkat Keteraturan Bangunan Hunian

No	Indikator	Variabel	Parameter	Nilai
1	Memenuhi ketentuan tata bangunan dalam RDTR	pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona	76%-100% bangunan hunian memiliki keteraturan	3
			51%-75% bangunan hunian memiliki keteraturan	2
			25%-50% bangunan hunian memiliki keteraturan	1
2	Memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam RTBL meliputi	pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan		

**Tabel 2.** Variabel Analisis Tingkat Keteraturan Bangunan Hunian

No	Variabel	Rentang Variabel	Deskripsi Variabel
1	Posisi bangunan/rumah terhadap jalan	a = menghadap jalan b = membelakangi jalan	Diamati apakah posisi bangunan rumah responden terhadap jalan utama/jalan lingkungan
2	Posisi bangunan/rumah terhadap sungai	a = menghadap sungai b = membelakangi sungai	Jika posisi rumah terletak di bantaran sungai, amati posisi bangunan rumah responden terhadap sungai
3	Bangunan/rumah	a= mempunyai akses langsung ke jalan b = tidak memiliki akses langsung ke jalan (terhalang oleh bangunan lain)	Amati akses jalan bangunan rumah responden untuk aktivitas sehari-hari
4	Lokasi bangunan rumah	a = berada pada kemiringan lahan/rawan b = berada di atas lahan sempadan rawa/sungai/pantai/gambut/danau c = berada di bawah jalur listrik tegangan tinggi (sutet) d = berada di kawasan lindung/fungsi ekologis	Amati lokasi bangunan rumah responden terhadap topografi/kemiringan lahan, garis sempadan, jalur listrik tegangan tinggi dan kawasan lindung.

### 3. Hasil dan Pembahasan

Lokasi terletak di Kelurahan Kampung Buyang Kecamatan Mariso Kota Makassar pada daerah perkotaan dengan luas wilayah 0,16 km<sup>2</sup>, terdiri dari 4 Rukun Warga dan 17 rukun tetangga. Jarak Wilayah Kelurahan Kampung Buyang Kurang lebih 1 Km dari ibukota Kecamatan. Pada [Gambar 2](#) memperlihatkan gambar udara Kelurahan Kampung Buyang ditandai dengan warna hijau.

#### 3.1. Tata bangunan

Tata bangunan adalah pengaturan pembagian wilayah menjadi unit yang lebih kecil untuk tujuan pengaturan pemakaian tanah serta bangunan-bangunannya [18]. Hasil Penelitian terkait tingkat keteraturan bangunan hunian di

Kelurahan Kampung Buyang dari indikator tata bangunan mencakup kriteria :

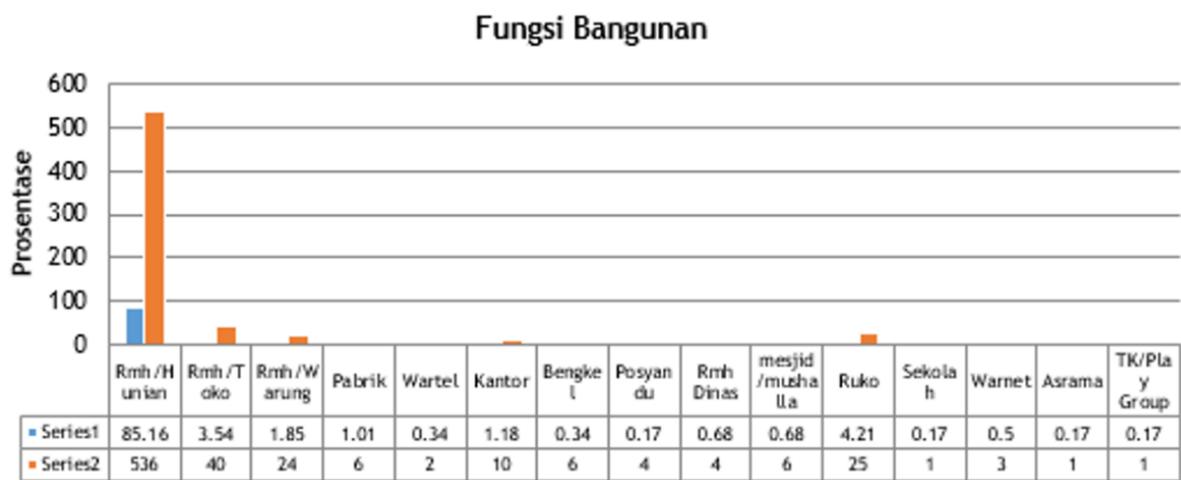
- Pengaturan bentuk yang dimaksud adalah bentuk bangunan baik hunian, perdagangan, perkantoran dan fungsi lainnya yang berdiri di atas lahan sepanjang koridor penelitian. [Gambar 3](#) menunjukkan Peta penggunaan Lahan pada Kampung Buyang seperti rumah, ruko, toko, dst
- Fungsi Bangunan Rata-rata bangunan dengan fungsi permukiman berada di koridor jalan lokal dan lingkungan. [Gambar 4](#) dibawah memperlihatkan klasifikasi berdasarkan fungsi bangunan pada kampung Buyang yang menunjukkan fungsi bangunan terbanyak yaitu hunian atau rumah, ruko, warung, ruko dan juga ada kantor.



[Gambar 2.](#) Gambar udara Kelurahan Kampung Buyang



Gambar 3. Peta penggunaan Lahan pada Kampung Buyang



Gambar 4. Klasifikasi berdasarkan fungsi bangunan

### 3.1.1. Besaran

Kelurahan kampung Buyang pada saat ini memiliki luas lahan sebesar 0,16 km<sup>2</sup> dengan proporsi penggunaan lahan yang masih didominasi oleh fungsi Permukiman. Pola Penggunaan lahan pada kawasan terbangun terdiri dari kawasan permukiman penduduk, sarana sosial (pendidikan, peribadatan, dan kesehatan), sarana ekonomi (perdagangan dan jasa), perkantoran, ruang publik dan sebagainya. Terdiri dari Jalan = 5,5 km, Bangunan umum = 6 ha, Permukiman/Perumahan = 99 ha, Perdagangan dan perkantoran = 12 ha e. Pendidikan + 0,5 Ha, Kesehatan = 0,08 ha dan Sarana Olah Raga = 0,4 ha.

### 3.1.2. Perletakan

Perletakan adalah tata letak bangunan terhadap jalan maupun lingkungan sekitarnya Tampilan bangunan pada suatu zona dan Tampilan bentuk mencakup tampilan bentuk di masing-masing zona pada bangunan baik zona perkantoran, permukiman, zona perdagangan, dan zona komersial.

## 3.2. Tata Kualitas Lingkungan

### 3.2.1. Pengaturan blok lingkungan

Blok lingkungan dalam Kelurahan Kampung Buyang didominasi oleh luas permukiman [19]. Secara umum gambaran kondisi pola permukiman masyarakat Kelurahan Kampung Buyang adalah sebagai berikut :

- Kelurahan atau kampung merupakan suatu komunitas kecil di masyarakat Makassar. Permukiman masyarakat terdiri atas kelompok rumah yang letaknya berdekatan satu sama lainnya. Antara satu rumah dengan rumah yang lainnya hanya dipisahkan oleh halaman atau tembok/dinding rumah dan lorong setapak.
- Model mendirikan rumah berderetan tanpa batas kiri-kanan, dikarenakan antara penghuni yang satu dengan lainnya masih mempunyai hubungan kekerabatan. Untuk menghubungkan satu rumah dengan rumah lainnya terdapat lorong-lorong.
- Rumah sebagai hunian atau tempat tinggal sebagian besar berarsitektur Bugis – Makassar. Bentuk rumah terbagi atas 3 yaitu rumah tidak berlantai, rumah

panggung, dan rumah toko yang di jadikan sebagai tempat berdagang dan berjalan.

### 3.2.2. Kapling

Peruntukan lahan (kapling) di keempat wilayah RW tersebut tidak hanya untuk bangunan rumah tinggal, tetapi terjadi fungsi campuran. Hal ini tergambar dari data analisis sebagai berikut

- Fungsi rumah tinggal sebanyak 505 buah, tersebar di RW 1 sebanyak 64 buah, RW 2 sebanyak 81 buah, RW 3 sebanyak 154 buah, dan RW 4 sebanyak 206 buah.
- Fungsi toko/warung sebanyak 32 buah. Tersebar di RW 1 sebanyak 3 buah, RW 2 sebanyak 1 buah, RW 3 sebanyak 9 buah, dan RW 4 sebanyak 20 buah.
- Fungsi pabrik sebanyak 6 buah terkonsentrasi di RW 2 sebanyak 2 buah dan di RW 3 dan 4 sebanyak 2 buah
- Bangunan pendidikan sebanyak 1 buah yaitu SLB di RW 1.
- Bangunan religius (masjid/musholla) sebanyak 2 buah, terletak di RW 3 sebanyak 1 buah, RW 4 sebanyak 1 buah.

### 3.2.3. Bangunan

#### Dinding Bangunan

Distribusi Kondisi Eksisting berdasarkan dinding bangunan dapat dilihat pada Tabel 3.

#### Struktur Bangunan

Struktur bangunan adalah kekokohan bangunan berdasarkan pada bentuk dan struktur yang di gunakan. Adapun indikator yang digunakan adalah bata permanen, bata semi permanen, kayu permanen, kayu semi permanen, dan non permanen [20]. Hasil analisis yang di lakukan di kelurahan kampung Buyang menunjukkan bahwa rata- rata struktur bangunan adalah bata permanen (53%). Bata permanen ini menunjukkan bangunan rumah semuanya menggunakan dinding bata, fondasi dan slof dari beton bertulang. Sedangkan yang menggunakan bata semi permanen sebesar 26 %.

Tabel 3. Distribusi Kondisi Eksisting berdasarkan dinding bangunan

No	Dinding Bangunan	Frekuensi	Presentase (%)
1	Batu bata	438	65,47
2	Seng	46	6,88
3	Tripleks & Kayu	38	5,68
4	Tembok & Seng	127	18,98
5	kayu	0	0
6	Tripleks	20	2,99
	Jumlah	669	100

Tabel 4. Distribusi Eksisting berdasarkan Struktur Bangunan

No	Struktur Bangunan	Frekuensi (f)	Persentase (%)
1	Batu Permanen	349	52,17
2	BT/Semi Permanen	187	27,95
3	Non Permanen	46	6,88
4	Kayu/Permanen	53	7,92
5	Kayu/Semi Permanen	34	5,08
	Jumlah	669	100

**Material Atap Bangunan**

Untuk penggunaan material atap umumnya masyarakat di kelurahan kampung Buyang menggunakan material seng (89%) dan material genteng (10%) sebagai penutup atap.

**Ketinggian dan elevasi lantai**

Koefisien lantai bangunan (KLB) adalah luas bangunan kotor dibagi luas lahan kawasan. Hampir seluruh bangunan di kelurahan kampung Buyang adalah bangunan 1 dan 2 lantai, dan umumnya terletak di daerah padat bangunan, seperti RW III dan RW IV dan sebagian di RW I berupa bangunan rumah toko di sepanjang jalan Cendrawasih dan jalan Kakatua.

**Konsep orientasi lingkungan**

Konsep orientasi lingkungan yang dimaksud adalah bagian aktivitas pengguna ruang berpengaruh terhadap kondisi ruang terutama jalan sebagai jalur penghubung [21, 22]. Jaringan jalan memiliki peran penting dalam mendukung aktivitas yang ada di Kelurahan Kampung Buyang. Dinamika kehidupan dan aktivitas warga Kampung Buyang tergambar dari jaringan jalan yang ada di dalamnya. Jaringan jalan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai jalur transportasi, tetapi juga menggambarkan aktivitas yang lebih luas [23].

Aktivitas budaya, sosialisasi, kontak sosial, keagamaan dan lainnya. Hal ini tergambar dari aktivitas yang terjadi pada bagian jalan tertentu. Di mana anak-anak memanfaatkannya sebagai media permainan, sebagian orang menggunakannya untuk media perdagangan, dan kontak sosial, Tetapi pada bagian lain ruas jalan tidak digunakan apa pun karena tidak banyak aktivitas pada bagian tertentu.

**Wajah jalan**

- Panjang jalan yang ada di Kelurahan Kampung Buyang adalah 3.478 m. Wilayah RW 1 memiliki panjang jalan 2.303 m, RW 2 memiliki panjang jalan 255 m, RW 3 memiliki 920 m, dan RW IV 564 m.
- Ruas jalan yang ada di Kelurahan kampung Buyang yaitu terdiri dari jalan arteri sekunder, jalan lingkungan, dan jalan setapak.
- Kondisi jalan yang ada terbagi dalam 4 (empat) jenis perkerasan jalan, yaitu : Perkerasan jalan aspal sebanyak 09 ruas jalan, jalan , jalan lingkungan sebanyak 5 ruas jalan dan jalan paving sebanyak 36 ruas jalan, jalan tanah. Dari jumlah ruas jalan tersebut, dapat dilihat lokasi di keempat RW sebagai berikut :
  - RW 1 : jalan aspal sebanyak 5 ruas jalan, jalan tanah sebanyak 1 ruas jalan dan jalan Kakatua sebanyak 2 ruas jalan.
  - RW 2 : jalan aspal sebanyak 5 ruas jalan, jalan tanah sebanyak 1 ruas jalan.
  - RW 3 : jalan aspal sebanyak 2 ruas jalan, jalan tanah sebanyak 1 ruas jalan dan jalan paving sebanyak 3 ruas jalan.
  - RW 4 : jalan aspal sebanyak 1 ruas jalan, jalan tanah sebanyak 2 ruas jalan dan jalan paving sebanyak 9 ruas jalan

**3.3. Tingkat Keteraturan Bangunan Hunian**

Dari hasil pengamatan lapangan dan indikator tingkat keteraturan bangunan hunian yang telah dianalisis diperoleh data sesuai pada Tabel 5.

Tabel 5. Tabel Hasil Analisis Keteraturan Bangunan Hunian

Alamat RT/RW	Jumlah Kepala Rumah Tangga	Jumlah Kepala Keluarga	Jumlah Laki-Laki	Jumlah Perempuan	KETERATURAN BANGUNAN	
					Jumlah Keteraturan Bangunan (Unit rumah tangga)	Persentase Keteraturan Bangunan (%)
RT001-RW001	19	19	53	59	12	63%
RT002-RW001	16	16	34	38	16	100%

Alamat RT/RW	Jumlah Kepala Rumah Tangga	Jumlah Kepala Keluarga	Jumlah Laki-Laki	Jumlah Perempuan	KETERATURAN BANGUNAN	
					Jumlah Keteraturan Bangunan (Unit rumah tangga)	Persentase Keteraturan Bangunan (%)
RT003-RW001	40	50	90	105	6	15%
RT004-RW001	30	30	74	56	5	17%
RT005-RW001	20	20	59	38	5	25%
RT001-RW002	19	19	37	50	19	100%
RT002-RW002	30	32	83	72	2	7%
RT003-RW002	30	32	83	72	2	7%
RT001-RW003	31	48	95	93	21	68%
RT002-RW003	29	37	85	113	14	48%
RT003-RW003	38	43	112	128	8	21%
RT004-RW003	32	60	110	110	19	59%
RT001-RW004	53	64	151	139	28	53%
RT002-RW004	56	66	169	167	34	61%
RT003-RW004	49	56	194	171	24	49%
RT004-RW004	39	43	171	135	17	44%
RT005-RW004	40	50	133	134	16	40%
Nilai Rata-Rata	571	685	1733	1680	248	46%

Tabel 6. Presentase Tingkat Keteraturan Bangunan Hunian

No.	Keteraturan Bangunan Hunian	Keteraturan Bangunan Hunian	Rata-Rata
1	RT001-RW001	63%	44 %
2	RT002-RW001	100%	
3	RT003-RW001	15%	
4	RT004-RW001	17%	
5	RT005-RW001	25%	38 %
6	RT001-RW002	100%	
7	RT002-RW002	7%	
8	RT003-RW002	7%	
9	RT001-RW003	68%	49 %
10	RT002-RW003	48%	
11	RT003-RW003	21%	
12	RT004-RW003	59%	
13	RT001-RW004	53%	
14	RT002-RW004	61%	

No.	Keteraturan Bangunan Hunian	Keteraturan Bangunan Hunian	Rata-Rata
15	RT003-RW004	49%	49 %
16	RT004-RW004	44%	
17	RT005-RW004	40%	

Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa RW 1 Kelurahan Kampung Buyang rata-rata 49 % bangunan memiliki keteraturan. Sedangkan 41 % bangunan tidak teratur. RW 2 Kelurahan Kampung Buyang rata-rata 38 % bangunan teratur dan 62 % yang tidak teratur. RW 3 Kelurahan Kampung Buyang rata-rata 49 % bangunan teratur dan 41 % bangunan yang tidak teratur. RW 4 Kelurahan Kampung Buyang rata-rata 49 % bangunan teratur dan 41 % bangunan tidak teratur. Berdasarkan parameter tingkat keteraturan bangunan hunian maka bangunan yang memiliki tingkat keteraturan bangunan hunian tinggi bahkan dapat dikatakan 100 % bangunan teratur adalah terletak di RT 2 RW 1 dan RT 1 RW 2. Sedangkan tingkat keteraturan bangunan hunian rendah terdapat pada RT 3 RW 2 dan RT 2 RW 3.

#### 4. Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini Tingkat keteraturan bangunan hunian dari indikator Pengaturan bentuk didasarkan pada orientasi bangunan ke jalan, letak bangunan, fungsi bangunan. h. Besaran : Jalan = 5,5 km, Bangunan umum = 6 ha, Permukiman/Perumahan = 99 ha, Perdagangan dan perkantoran = 12 ha, Pendidikan + 0,5 Ha, Kesehatan = 0,08 ha dan Sarana Olah Raga = 0,4 ha. Perletakan bangunan sepanjang jalan baik di jalan lokal maupun lingkungan. Tampilan bangunan didominasi rumah bergaya arsitektur tropis yang masih mempertahankan bentuk atap kuda-kuda batu digabungkan dengan pelana. Walaupun berubah fungsi tapi bentuk asli tetap dipertahankan. Dimana Tingkat keteraturan bangunan hunian dari indikator pengaturan Blok lingkungan didominasi oleh blok permukiman. Kapling, Peruntukan lahan (kapling) di keempat wilayah RW tersebut tidak hanya untuk bangunan rumah tinggal, tetapi terjadi fungsi campuran. Bangunan : dinding bangunan rata-rata dinding batu bata, struktur bangunan fondasi dan slof dari beton bertulang, sedangkan atap bangunan dari seng dan genteng. Ketinggian dan Elevasi lantai adalah berlantai 1 dan 2. Konsep identitas lingkungan: tersedianya fasilitas umum yang tersebar di masing-masing lingkungan. Konsep orientasi lingkungan adalah jalan-jalan umumnya terhubung satu dengan lainnya. jalan kawasan permukiman Kelurahan Kampung Buyang perkerasan jalan aspal sebanyak 09 ruas jalan, jalan , jalan lingkungan sebanyak 5 ruas jalan dan jalan paving sebanyak 36 ruas jalan, jalan tanah Tingkat keteraturan bangunan hunian tinggi dengan nilai 100 %

bangunan teratur adalah terletak di RT 2 RW 1 dan RT 1 RW 2.

Saran dalam penelitian ini adalah Penelitian ini masih membutuhkan kajian lebih teranalisis terkait tingkat kepadatan bangunan kaitannya dengan keteraturan bangunan hunian. Diperlukan arahan kebijakan terutama dari instansi terkait mengenai pengaturan bangunan terutama hunian.

#### Daftar Pustaka

- [1] Solehati D, Irwansyah M, Caisarina I. Identifikasi Karakteristik Permukiman Kumuh Gampong Telaga Tujuh, Kota Langsa, Aceh. *Jurnal Teknik Sipil*. 2017;1(2):349-58.
- [2] Nurokhman N, Kurniawan A. Keterpaduan Program Kotaku Dalam Penataan Permukiman Kumuh Di Bantaran Sungai Gajahwong. *CivETech*. 2019;1(2):28-46.
- [3] Prihatanti NA, Faqih M. Hunian vertikal sewa dengan konsep eko-modular arsitektur. *Jurnal Sains dan Seni ITS*. 2016;5(2).
- [4] Wirda MA, Akbar MR, Munawar R, Rahmad R. PERMASALAHAN PERMUKIMAN LIAR DI DUSUN IV LAMTORO II RT. V DESA BANDAR KLIPPA, KECAMATAN PERCUT SEI TUAN, KABUPATEN DELI SERDANG, SUMATERA UTARA. *Tunas Geografi*.6(1):49-59.
- [5] Ningsih KDAL, Ardhya SN, Setianto M.J. Implementasi Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Barang Dilarang Impor (Studi Kasus Peredaran Pakaian Impor Bekas Di Kota Singaraja). *Jurnal Komunitas Yustisia*. 2021;4(3):827-38.
- [6] Rohana R. KONSEP PENGEMBANGAN LINGKUNGAN PEMUKIMAN BERBASIS KOMUNITAS DI KAWASAN LAKKANG KOTA MAKASSAR. *Jurnal Linears*. 2018;1(1):35-42.
- [7] Prayojana TW, Mardhatil M, Fazri AN, Saputra B. Dampak Urbanisasi Terhadap Pemukiman Kumuh (Slum Area). *Jurnal Kependudukan Dan Pembangunan Lingkungan*. 2020;1(2):60-9.
- [8] Lasaiba MA. Perkotaan dalam Perspektif Kemiskinan, Permukiman Kumuh dan Urban Heat Island (Suatu Telaah Literatur). *GEOFORUM*. 2022;1(2):1-11.
- [9] Ezeh A, Oyeboode O, Satterthwaite D, Chen Y-F, Ndugwa R, Sartori J, et al. The history, geography, and sociology of slums and the health problems of people who live in slums. *The lancet*. 2017;389(10068):547-58.
- [10] Suud B, Navitas P. Faktor-faktor Penyebab Kekumuhan Permukiman di Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*. 2015;4(1):C33-C5.
- [11] Amalia AA. Karakteristik Hunian Permukiman Kumuh Kampung Sapiria Kelurahan Lembo Kota Makassar. *Nature: National Academic Journal of Architecture*. 2018;5(1):13-22.
- [12] Fatmawati AD. TINGKAT KEKUMUHAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH BANTARAN SUNGAI DI KELURAHAN BUOL, KECAMATAN BIAU, KABUPATEN BUOL. *SPASIAL*. 2018;5(2):303-11.

- [13] Putri K, Ridlo MA, Widyasamratri H. Studi Literatur: Strategi Penanganan Permukiman Kumuh di Perkotaan. *Jurnal Kajian Ruang*. 2023;3(1):104-47.
- [14] Pradini PS, Pratiwi FI. RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN PEREKONOMIAN PUSAT JASA DAN PERDAGANGAN KOTA PATTALLASSANG. *JURNAL ATAP*. 2019;6(01):221-49.
- [15] Megawati NKD. Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman terhadap perlindungan hak konsumen dalam jual beli perumahan. *Jurnal Magister Hukum Udayana*. 2016;5(1):12-22.
- [16] Muhadjir N. Metodologi penelitian kualitatif. *Rake Sarasih*2022.
- [17] L. Haven T, Van Grootel DL. Preregistering qualitative research. *Accountability in research*. 2019;26(3):229-44.
- [18] Maharani IAD, Santosa I, Wardono P. Representasi Nilai Kosmologi Pada Wujud Lokal Bangunan Hunian Bali Aga. *Panggung*. 2017;26(4).
- [19] Ningrum ADR, Wahyuhana RT. Analisis Kesesuaian Implementasi Pembangunan Permukiman Inklusif di Kampung Blunyahrejo, Kelurahan Karangwaru, Kota Yogyakarta. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan)*. 2023;7(2):235-49.
- [20] Pratama YM, Gunata RDP. ANALISA PROYEK PEMBANGUNAN RUMAH HUNIAN DENGAN METODE KONVENSIONAL, RISHA DAN RUSPIN: Universitas Islam Sultan Agung Semarang; 2023.
- [21] Sabila MA, Winarto Y, Sumadyo A. PRINSIP INTEGRASI ANTARMODA PADA KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT SOLOBALAPAN. *Senthong*. 2021;4(1).
- [22] Zain IAA. Arah Penataan dan Pengembangan Konsep Waterfront City Pada Objek Wisata Pantai Soge Pacitan. *JOURNAL ECONOMICS AND STRATEGY*. 2022;3(1):70-85.
- [23] Kadarisman M, Gunawan A, Ismiyati I. Kebijakan Manajemen Transportasi darat dan dampaknya terhadap perekonomian masyarakat di Kota Depok. *Jurnal Manajemen Transportasi & Logistik (JMTranslog)*. 2016;3(1):41-58.



Copyright ©2024 Andi Annisa Amalia, Siti Fuadillah Alhumairah Amin. This is an open access article distributed the [Creative Commons Attribution Non Commercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)