

Konsep Penataan Permukiman Berbasis Wisata Budaya di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum Kota Baubau

Wirman Ramadhan¹, Yusni Mustari², Wiwik Wahidah Osman²

¹⁾ Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

²⁾ Lab. Perumahan dan Permukiman, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

³⁾ Lab. Perumahan dan Permukiman, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

ABSTRAK

Melai village is located in the district of Buton Palace Fort is an ex-central of Buton Sultanate. The region has significance in the development of tourism in Baubau City. In this area there are a wide variety of cultural attractions such as traditional buildings, historic sites and traditions of Buton Sultanate local community. The characteristic of cultural tourism is different from other regions. The characteristic become a major attractor of tourists to visit this area. However, the land use have not been supported by a good management as settlements pattern, utilization and management of potential heritage tourism of the Sultanate of Buton and support facilities in the district.

This study aims to develop a concept of structuring the settlements based on cultural tourism in the Melai. The analysis used is a comparative analysis, zoning analysis, the analysis of spatial and SWOT analysis to determine regional structuring strategy. The analysis produced some structuring strategies can be optimized so that the potential of the region. The strategy consists of structuring the arrangement of residential areas by way of strengthening the regulation and planning of basic infrastructure and facilities to support tourism activities in the region.

Keywords: Buton Palace Fort, Settlement, Cultural Tourism, Settlement

PENDAHULUAN

Sektor pariwisata sebagai kegiatan perekonomian telah menjadi andalan potensial dan prioritas pengembangan bagi sejumlah negara Untuk meningkatkan peran kepariwisataan, sangat terkait antara barang berupa obyek wisata yang dapat dijual dengan sarana dan prasarana yang mendukungnya yang terkait dalam industri pariwisata.

Kota Baubau merupakan salah satu kota yang menjadi daerah tujuan wisata yang menarik disebabkan letak Kota Baubau yang berada dijalar wisata kawasan timur Indonesia, kepariwisataan di Kota ini di tunjang oleh banyaknya obyek wisata baik wisata alam maupun wisata budaya.Salah satu lokasi wisata yang ada di kota ini ada di Kelurahan Melai yang merupakan kawasan wisata budaya, Besarnya potensi wisata yang ada di

Kelurahan belum ditunjang dengan pengelolaan yang baik, baik penataan permukiman maupun pemanfaatan dan pengelolaan potensi wisata peninggalan Kesultanan Buton sebagai obyek wisata yang dapat menarik pengunjung baik lokal maupun mancanegara. Berdasarkan latar belakang diatas maka dibutuhkan suatu konsep penataan permukiman yang dapat menunjang wisata budaya yang ada sehingga potensi wisata yang ada di kelurahan ini dapat bermanfaat secara maksimal bagi penduduk sekitar sebagai lapangan kerja baru dengan tetap menjaga nilai-nilai tradisional yang ada. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui karakteristik permukiman di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau
2. Mengetahui ketersediaan fasilitas, sarana dan prasarana pada kawasan permukiman untuk

menunjang wisata budaya di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau

3. Adanya konsep penataan permukiman untuk menunjang wisata budaya di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau.

TINJAUAN PUSTAKA

Permukiman

Menurut UU No. 1 Tahun 2011, 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. Suatu lingkungan permukiman dapat dikatakan baik dan berkualitas jika lingkungan tersebut mampu memwadahi aktivitas dan cara hidup penghuninya.

1. Permukiman Tradisional

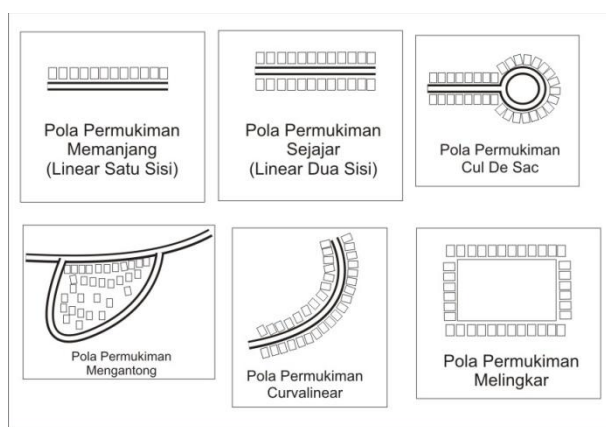
Permukiman tradisional merupakan tempat tinggal yang berpola tradisional dengan perangkat lingkungan dan latar belakang norma-norma serta nilai-nilai tradisional (Gelebet, 1986). Bentuk tata fisik lingkungan permukiman atau hunian dapat dipandang sebagai suatu kesatuan sistem yang terdiri dari *spatial system*, *physical system* dan *stylistic sistem*. *Spatial system* berkaitan dengan organisasi ruang yang mencakup hubungan ruang, organisasi, dan pola hubungan ruang dan sebagainya. *Physical system* meliputi penggunaan sistem konstruksi dan penggunaan material, sedangkan *stylistic system* merupakan kesatuan yang mewujudkan bentuk, meliputi bentuk fasad, bentuk pintu, bentuk jendela serta ukuran-ukuran ragam hias baik di dalam maupun di luar bangunan (habreuken, 1978).

2. Pola Permukiman

Bentuk Pola permukiman yang dijelaskan oleh Sri Narni dan Mulyati (1995) antara lain:

- a. Pola permukiman memanjang (linear satu sisi) di sepanjang jalan baik dari sisi kiri maupun sisi kanan saja.
- b. Pola permukiman sejajar (linear dua sisi) merupakan permukiman yang memanjang di sepanjang jalan.

- c. Pola permukiman cul de sac merupakan permukiman yang tumbuh yang tumbuh ditengah-tengah jalur melingkar.
- d. Pola permukiman kantong merupakan permukiman yang tumbuh di daerah seperti kantong yang dibentuk oleh jalan yang memagarinya.
- e. Pola permukiman curvilinear merupakan permukiman yang tumbuh di daerah sebelah kiri dan kanan jalan yang membentuk kurva.
- f. Pola permukiman melingkar merupakan permukiman tumbuh mengelilingi ruang terbuka kota.



Gambar 1. Pola Permukiman

Zoning Ordinance

Zoning ordinance merupakan alat untuk mengawasi gangguan dan melindungi nilai kekayaan melalui peraturan penggunaan lahan. *Zoning ordinance* berguna dalam penyelesaian konflik guna lahan, melalui persengketaan atau pemaksaan pembatasan perjanjian swasta/pribadi. *Zoning ordiannce* juga merupakan suatu bentuk pelaksanaan *police power* dan harus menjadi pelaksana kekuasaan yang beralasan untuk resiko konflik dengan negara atau daerah dalam perolehan proses pembayaran (T. William Petterson, 1979 : 27-28).

Konsep *Zoning* menyediakan kerangka kerja dimana perencanaan disetujui adalah suatu bagian penting dari perencanaan menyeluruh tapi bukanlah penggantian. Ada 6 (enam) tipe *zoning* yang terbagi dalam 2 (dua) kelas yang termasuk dalam *flexible zoning* (zoning yang dapat berubah) dan *fixed zoning* (zoning yang tetap). Perbedaan antara kedua kelompok tersebut terletak dalam hal

pendekatan, sarana-sarana dan skala kebijaksanaan *zoning*, yaitu:

1. *Flexible Zoning*, terdiri dari:
 - a. *Rezoning*, yaitu pembatasan lahan kembali melalui *zoning* yang telah ada untuk memudahkan tujuan pembangunan baru atau proyek perbaikan.
 - b. *Floating Zoning*, yaitu kawasan *zoning* yang sifatnya tidak kaku atau tidak tetap.
 - c. *Special Exemptions*, yaitu suatu kebijaksanaan administrasi untuk pembebasan lahan.
2. *Fixed Zoning*, meliputi :
 - a. *Gridian or Lot Zoning*, yaitu *zoning* yang berbentuk garis-garis atau kumpulan dengan asumsi bahwa pengembangan harus mengambil lokasi yang terkumpul pada suatu waktu dan oleh pemilik yang terpisah.
 - b. *Community Unit Zoning*, yaitu *zoning* unit kemasyarakatan dimana peraturan dalam penggunaan lahan dan pengembangan tersedia, bukan untuk bagian individu, tapi untuk kawasan yang besar dengan harapan bahwa total kawasan pembangunan akan mengikuti peraturan *ordinance zoning* umum.
 - c. *Density zoning*, yaitu tipe baru yang berbeda dengan tipe lain. Tipe ini bentuknya telah ada untuk kawasan yang luas dan merupakan suatu program *zoning* yang sedang berlaku.

Wisata

Menurut Gunn (1994) wisata adalah pergerakan sementara manusia untuk tujuan keluar dari tempat kerja dan tempat tinggal mereka, dimana mereka melakukan kegiatan-kegiatan selama mereka tinggal ditempat tujuan tersebut dan fasilitas-fasilitas dibuat untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Wisata berdasarkan jenis-jenisnya dapat dibagi ke dalam dua kategori, yaitu:

1. Wisata Alam, yang terdiri dari:
 - a. Wisata Pantai (*Marine tourism*), merupakan kegiatan wisata yang ditunjang oleh sarana dan prasarana untuk berenang, memancing, menyelam, dan olahraga air lainnya, termasuk sarana dan prasarana akomodasi, makan dan minum.

- b. Wisata Etnik (*Etnik tourism*), merupakan perjalanan untuk mengamati perwujudan kebudayaan dan gaya hidup masyarakat yang dianggap menarik.
- c. Wisata Cagar Alam (*Ecotourism*), merupakan wisata yang banyak dikaitkan dengan kegemaran akan keindahan alam, kesegaran hawa udara di pegunungan, keajaiban hidup binatang (margasatwa) yang langka, serta tumbuh-tumbuhan yang jarang terdapat di tempat-tempat lain.
- d. Wisata Buru, merupakan wisata yang dilakukan di negeri-negeri yang memang memiliki daerah atau hutan tempat berburu yang dibenarkan oleh pemerintah dan digalakkan oleh berbagai agen atau biro perjalanan.
- e. Wisata Agro, merupakan jenis wisata yang mengorganisasikan perjalanan ke proyek-proyek pertanian, perkebunan, dan ladang pembibitan di mana wisata rombongan dapat mengadakan kunjungan dan peninjauan untuk tujuan studi maupun menikmati segarnya tanaman di sekitarnya

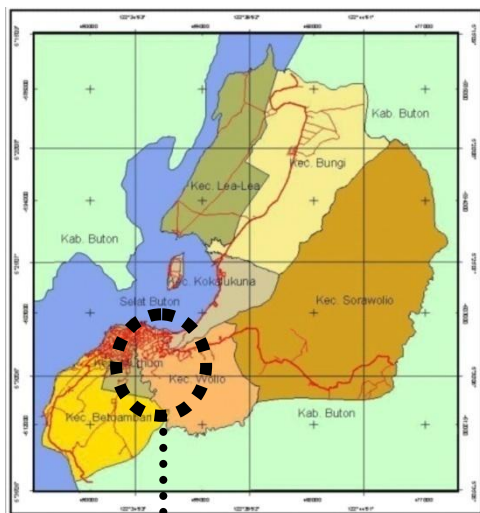
2. Wisata Budaya, yang terdiri dari:

- a. Peninggalan sejarah kepurbakalaan dan monumen, wisata ini termasuk golongan budaya, monumen nasional, gedung bersejarah, kota, desa, bangunan-bangunan keagamaan, serta tempat-tempat bersejarah lainnya seperti tempat bekas pertempuran (*battle fields*) yang merupakan daya tarik wisata utama di banyak negara.
- b. Museum dan fasilitas budaya lainnya, merupakan wisata yang berhubungan dengan aspek alam dan kebudayaan di suatu kawasan atau daerah tertentu. Museum dapat dikembangkan berdasarkan pada temanya, antara lain museum arkeologi, sejarah, etnologi, sejarah alam, seni dan kerajinan, ilmu pengetahuan dan teknologi, industri, ataupun dengan tema khusus lainnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian dilaksanakan di permukiman tradisional Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau. Kelurahan Melai mempunyai wilayah daratan seluas 3,5 km². Kelurahan Melai berada di

wilayah perbukitan di Kota Baubau dengan ketinggian ± 100 meter diatas permukaan laut, dengan jarak dari pusat kota sekitar 3 kilometer, waktu tempuh sekitar 5 menit dari pusat kota (www.baubaukota.go.id)



Gambar 2. Orientasi Lokasi Penelitian Kelurahan Melai
Sumber: Citra Satelit Google Earth

Adapun batas administrasi Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau adalah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum
2. Sebelah Selatan : Kelurahan Baadia, Kecamatan Murhum
3. Sebelah Timur : Bukit wolio Indah, Kecamatan Murhum
4. Sebelah Barat : Lamangga, Kecamatan Murhum.

Jenis Perencanaan

Jenis perencanaan yang digunakan adalah perencanaan secara deskriptif merupakan perencanaan yang menghasilkan konsep deskriptif

berupa kata-kata dan kalimat verbal yang menulis objek dan perilaku yang dapat diamati.

Jenis Data

Dalam hal ini penulis memperoleh dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data primer, diperoleh secara langsung dengan melakukan observasi dan dokumentasi di lapangan, serta wawancara langsung yang berhubungan dengan data-data yang dibutuhkan dalam proses penulisan.
2. Data sekunder, diperoleh dari kantor instansi terkait, serta referensi-referensi lainnya yang relevandenganmasalahpokok.

Metode Analisis Data

1. Analisis deskriptif

Analisis ini dilakukan dengan tujuan membuat deskriptif secara sistematis, factual dan akurat terhadap data yang telah diperoleh dari hasil dokumentasi kuesioner maupun wawancara.

2. Analisis Komparatif

Analisis Kesesuaian Standar sarana dan prasarana fisik lingkungan digunakan untuk mengetahui kondisi serta kesesuaian sarana dan prasarana lingkungan yang ada di lokasi perencanaan dengan standar.

3. Analisis Spasial

Analisis spasial merupakan sekumpulan metode untuk menemukan dan menggambarkan tingkatan atau pola dari sebuah fenomena spasial sehingga dapat dimengerti dengan baik. Dengan melakukan analisis spasial, diharapkan muncul informasi baru yang dapat digunakan sebagai dasar pengambilan keputusan dibidang yang dikaji. Dalam perencanaan ini digunakan analisis spasial dengan metode observasi visual.

4. Analisis Zonasi

Analisis Zonasi merupakan metode untuk menggambarkan pembagian wilayah, atau bagian-bagian wilayah yang sesuai dengan peruntukannya.

5. Analisis SWOT

SWOT merupakan singkatan dari *strengths* (kekuatan-kekuatan), *weaknesses* (kelemahan-

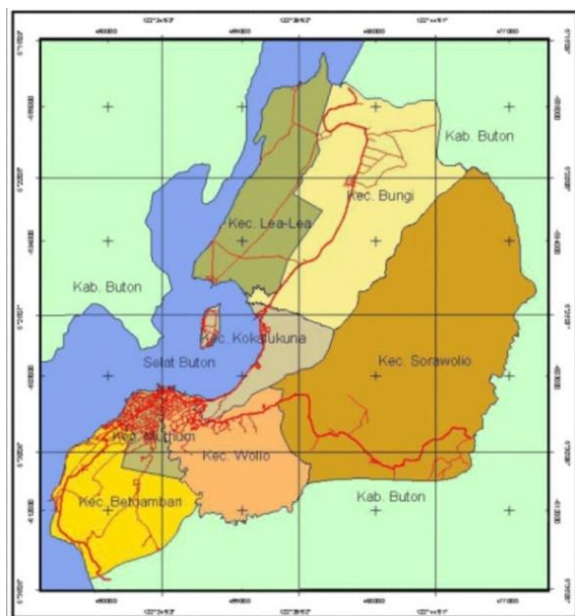
kelemahan), *opportunities* (peluang-peluang) dan *threats* (ancaman-ancaman). Analisis ini digunakan untuk mengetahui peluang pengembangan wisata budaya serta strategi perencanaan yang dilakukan.

PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi

Kota Baubau adalah sebuah pemerintahan kota di Pulau Buton, Sulawesi Tenggara. Baubau memperoleh status kota pada tanggal 21 Juni 2001 berdasarkan UU No. 13 Tahun 2001. Secara geografis terletak di bagian selatan garis khatulistiwa di antara 5.21° – 5.33° Lintang Selatan dan di antara 122.30° – 122.47° Bujur Timur atau terletak di sebelah Selatan Provinsi Sulawesi Tenggara. (www.baubaukota.go.id). Wilayah Kota Baubau berbatasan dengan:

- a. Sebelah Utara : Selat Buton
- b. Sebelah Selatan : Kecamatan Pasarwajo, Kabupaten Buton
- c. Sebelah Barat : Kecamatan Kadatua, Kabupaten Buton
- d. Sebelah Timur : Kecamatan Kapontori, Kabupaten Buton



Gambar 3. Peta Administrasi Kota Bau Bau
Sumber: Citra Satelit Google earth

Letak Geografis

Secara administratif Kelurahan Melai berada di Kecamatan Murhum, yang terletak 5°26" - 5°26" Lintang Selatan dan 122°30" - 122°38" Bujur

Timur. Kelurahan Melai terbagi menjadi 3 RW yaitu Baluwu, peropa dan Dete masing-masing RW memiliki 3 RT. Adapun batas-batas wilayah Kelurahan Melai adalah :

- a. Sebelah Utara : Kelurahan Wajo, Kecamatan Murhum
- b. Sebelah Selatan : Kelurahan Baadia, Kecamatan Murhum
- c. Sebelah Timur : Bukit wolio Indah, Kecamatan Murhum
- d. Sebelah Barat : Lamangga, Kecamatan Murhum

Distribusi Luas Lahan

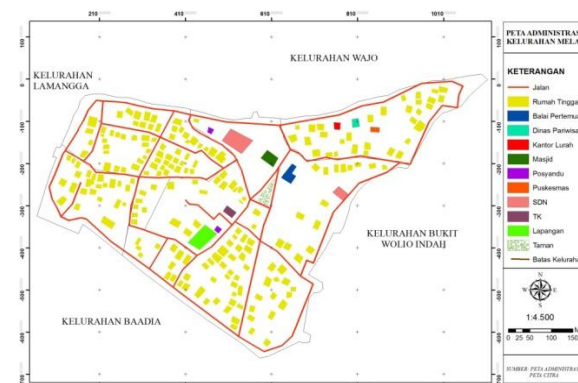
Kelurahan Melai mempunyai wilayah daratan seluas 28,8 ha. Berikut adalah tabel distribusi lahan di Kelurahan Melai.

Tabel 1. Distribusi Luas lahan wilayah menurut Penggunaannya

| No. | Penggunaannya | Luas (ha) |
|------------|------------------------|-----------|
| 1 | Permukiman | 16 ha |
| 2 | Kuburan | 1 ha |
| 3 | Luas Pekarangan | 10 ha |
| 4 | Taman | 1 ha |
| 5 | Perkantoran | 0,5 ha |
| 6 | Prasarana Umum Lainnya | 0,3 ha |
| Total Luas | | 28,8 ha |

Sumber: Profil Desa Kelurahan Melai Tahun 2011

Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa luas wilayah yang digunakan sebagai permukiman adalah sekitar 60% dari luas wilayah dan luas ruang terbuka sekitar 35% dari luas wilayah sedangkan prasarana dan sarana sekitar 5% dari luas wilayah.



Gambar 4. Peta Lokasi Perencanaan
Sumber: Citra satelite google earth

Penduduk

Berdasarkan Tabel 2, dari tahun 2010 ke tahun 2011 terjadi penurunan jumlah penduduk hal ini disebabkan oleh:

1. Faktor kematian
2. Faktor perpindahan penduduk yang umumnya merupakan penduduk pengungsi kerusuhan Ambon dan Timor-Timur direlokasi Ke kelurahan Baadia.

Tabel 2.Jumlah Penduduk

| Tahun | Jenis Kelamin | |
|-------|---------------|-----------|
| | Laki-laki | Perempuan |
| 2011 | 944 | 1000 |
| 2010 | 978 | 1028 |

Sumber: Profil Kelurahan Melai, 2011

Sarana dan Prasarana

1. Sarana

Sarana merupakan segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dalam mencapai maksud dan tujuan.

Tabel 3.Ketersediaan Sarana

| No. | Sarana | Ketersediaan |
|-----|---------------------|--------------|
| 1 | Pendidikan | Memadai |
| 2 | Kesehatan | Memadai |
| 3 | Peribadatan | Memadai |
| 4 | Perumahan | Memadai |
| 5 | Ruang terbuka hijau | Memadai |
| 6 | Perkantoran | Memadai |
| 7 | Perdagangan | Memadai |

Sumber: Hasil Survey, 2013

2. Prasarana

Prasarana merupakan segala sesuatu yang merupakan penunjang utama terselenggaranya suatu proses (usaha, pembangunan, proyek dan sebagainya)

Tabel 4. Ketersediaan Prasarana

| No. | Sarana | Ketersediaan |
|-----|-----------------------|---------------|
| 1 | Jalan | Memadai |
| 2 | Drainase | Tidak Memadai |
| 3 | Pengolahan Air Limbah | Tidak Memadai |
| 4 | Air Bersih | Memadai |
| 5 | Listrik | Memadai |
| 6 | Persampahan | Memadai |
| 7 | Telekomunikasi | Memadai |

Sumber: Hasil Survey, 2013

Gambaran Umum Pariwisata

1. Obyek Wisata yang tersedia

Dalam perannya sebagai daerah wisata budaya, berikut obyek wisata budaya yang ada di Kelurahan Melai :

- a. Permukiman Tradisional
- b. Aktifitas Masyarakat

Usaha Industri Rumahtangga jenis Kerajinan Tradisional Masyarakat yaitu pembuatan kain tenunan khas Buton, pembuatan aksesoris dari kuningan, pembuatan pakaian adat dan pembuatan tudung saji khas Buton.

c. Bangunan dan Situs Sejarah Peninggalan Kesultanan Buton

- 1) Benteng Keraton Buton di bangun tahun 1500an
- 2) Masjid Agung Keraton Buton dibangun tahun 1712
- 3) Kasulana Tombi di bangun tahun1712
- 4) *Batu Popaua*
- 5) *Batu Wolio*
- 6) Makam Sultan Buton
- 7) Meriam Spelman
- 8) Jangkar Kapal VOC
- 9) Liana La Toondu (Tempat Persembunyian Aru Palakka)
- 10)Istana Sultan Buton Ke-32 di bangun tahun 1886

d. Tradisi Masyarakat

- 1) *Haroa*
- 2) Prosesi *Kawia* (Prosesi Pernikahan)
- 3) Prosesi *Mate* (Prosesi Kematian)
- 4) Prosesi Sholat Jum'at
- 5) *Pekande-kandea*
- 6) *Dhole-Dhole*
- 7) *Tandaki*
- 8) *Posuo* (Pingitan)
- 9) *Posipo* (Tujuh Bulanan)
- 10)Prosesi Pelantikan Sultan
- 11)Buton
- 12) *Qunua* (Peringatan Turunnya Al-Qur'an)
- 13)Tari-tarian Tradisional

2. Jumlah Wisatawan

Jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kelurahan melai dapat dibedakan menjadi wisatawan

mancanegara dan domestik. Berikut perbandingan jumlah wisatawan mancanegara dan domestik.

Tabel 5.Jumlah Wisatawan Mancanegara

| Tahun | Laki-Laki | Perempuann | Total |
|-------|-----------|------------|-------|
| 2010 | 266 | 491 | 757 |
| 2011 | 58 | 275 | 333 |
| 2012 | 63 | 522 | 585 |

Sumber: Dinas Pariwisata Kota Baubau

Tabel 6. Jumlah Wisatawan Domestik

| Tahun | Jumlah Total |
|-------|--------------|
| 2010 | 3431 |
| 2011 | 543 |
| 2012 | 799 |

Sumber: Dinas Pariwisata Kota Baubau

Analisis Karakteristik Permukiman

1. Jenis Permukiman

Berdasarkan literatur yang ada kemudian dibandingkan dengan kondisi eksisting permukiman dimana permukiman di Kelurahan Melai memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- Masyarakat dalam mendirikan hunian dan membentuk permukimannya masih berpegang teguh pada nilai-nilai adat dan menterjemahkan pandangan hidupnya dalam membentuk hunian dan permukiman, sehingga terbentuk suatu lingkungan permukiman yang syarat dengan adat dan tradisi setempat.
- Physical system* meliputi penggunaan sistem konstruksi dan penggunaan material yang mempunyai kemiripan antra rumah yang satu dengan rumah lainnya.
- Spatial system* berkaitan dengan organisasi ruang yang mencakup hubungan ruang, organisasi dan pola hubungan ruang, masyarakat memahami bahwa setiap ruang-ruang rumah memiliki filosofis tersendiri yang saling terkait.

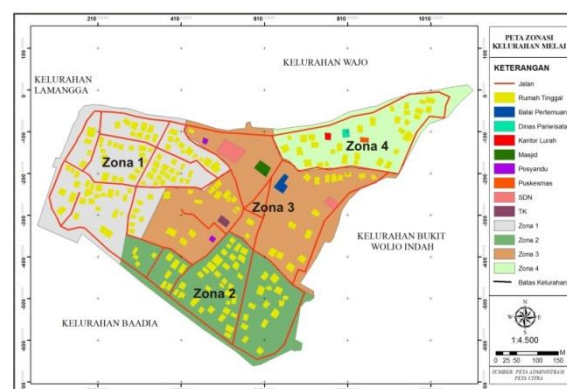
Berdasarkan ciri-ciri di atas maka dapat disimpulkan bahwa jenis permukiman yang ada di Kelurahan Melai adalah permukiman tradisional. Sehingga dalam penataan nantinya harus tetap menjaga nilai-nilai budaya yang ada ada kawasan permukiman ini.

2. Pola Permukiman

Berdasarkan peta eksisting maka kawasan permukiman ini dibagi menjadi 4 zona, analisis

zonasi untuk mengetahui pola permukiman dilakukan untuk mempermudah proses analisis dan perencanaan serta penataan pada kawasan permukiman. Pembagian zonasi pada kawasan ini menggunakan *flexible zoning* (Zoning yang dapat berubah) tipe *floating zoning* yaitu kawasan zoning yang sifatnya tidak kaku atau tidak tetap. Hal ini dilakukan karena dalam kawasan ini tidak ada batasan jelas yang dapat dijadikan sebagai batasan zonasi. Penentuan zonasi didasarkan atas batas administratif pembagian sesuai lingkungan atau rukun warga di kelurahan Melai. Empat zona tersebut adalah :

- Zona 1, berada di sebelah barat kawasan perencanaan dalam batasan administrasinya berada pada Lingkungan Peropa, Kelurahan Melai
- Zona 2, berada di sebelah selatan kawasan perencanaan, dalam batasan administrasinya berada pada Lingkungan Dete, Kelurahan Melai
- Zona 3, berada di tengah dan timur kawasan perencanaan, dalam batasan administrasinya berada ada tiga lingkungan yaitu Baluwu, Peropa dan Lingkungan Dete.
- Zona 4, berada di sebelah utara kawasan perencanaan, pada batasan administrasinya berada pada Lingkungan Baluwu, Kelurahan Melai



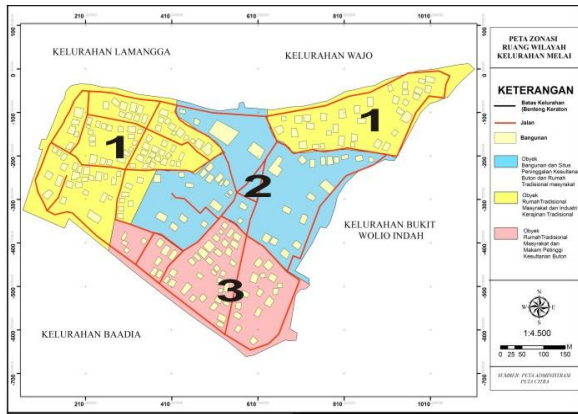
Gambar 5: Zonasi Kelurahan Melai

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Analisis Potensi Wisata

Untuk memudahkan dalam menganalisis potensi wisata, maka kawasan permukiman dibagi menjadi 3 zona. Pembagian zona berdasarkan karakteristik obyek wisata yang ada. Adapun zona tersebut adalah:

1. Zona 1, yaitu zona dengan obyek rumah tradisional masyarakat dan industri kerajinan tradisional.
2. Zona 2, yaitu zona dengan obyek bangunan dan situs sejarah peninggalan Kesultanan Buton.
3. Zona 3, yaitu zona dengan obyek rumah tradisional dan makam petinggi Kesultanan Buton.



Gambar 6. Peta Zonasi Potensi Wisata

Sumber: Hasil analisis

Analisis Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan salah satu aspek penting dalam perjalanan wisata, aksesibilitas dapat menjadi hal utama dalam upaya meningkatkan jumlah wisatawan. Untuk mengukur tingkat pelayanan aksesibilitas maka diperlukan faktor antara lain waktu tempuh, biaya, frekuensi moda penghubung.

Tabel 7. Analisis Aksesibilitas

| Faktor | Eksisting | Analisis |
|--------|---|--|
| Waktu | a. Kapal Laut dari Makassar- Baubau 14 Jam. | Untuk menuju Kota Baubau wisatawan dapat mengambil rute sesuai keinginan dapat melalui Kota Kendari maupun Kota Makassar |
| | b. Kapal Cepat dari Kendari-Baubau 6 Jam | |
| | c. Pesawat dari Makasar 45 menit | |
| | d. Angkutan darat (ojek dan mobil angkot) dari pusat kota 5 Menit | |
| Biaya | a. Kapal Laut Baubau-Makassar tiket ekonomi Rp.145.000 | Wisatawan dapat memilih moda sesuai kemampuan baik menggunakan Kapal Laut, pesawat ataupun kapal cepat |
| | b. Kapal cepat Kendari-Baubau Rp. 120.000 | |
| | c. Pesawat Baubau-Makassar Rp.500.000 | |
| | d. Angkutan darat Rp.4.000 | |

| Faktor | Eksisting | Analisis |
|----------------|--|--|
| Frekuensi Moda | a. Kapal Laut 16 kali/Bulan b. Kapal Cepat 2 kali/hari c. Pesawat 2 kali/hari d. Angkutan Darat 24 jam/hari | Frekuensi moda tergolong lancar sehingga dapat mempermudah wisatawan |
| Jarak | Jarak dari pusat kota sekitar 3 Km | Jarak tempuh relatif dekat dapat ditempuh kurang lebih 5 menit. |

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Analisis SWOT

Strategi yang digunakan dalam pengembangan pariwisata di kawasan ini adalah strategi W-O (*weakness-Opportunity*) tersebut adalah:

1. Merencanakan prasarana dasar yang belum memadai serta merencanakan fasilitas penunjang yang dapat menunjang fungsi kawasan
2. Membuat rencana penataan baik kawasan permukiman, prasarana dan sarana maupun fasilitas penunjang agar kawasan ini direalisasikan sesuai fungsi kawasan yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kota Baubau

Hal ini didasarkan atas perhitungan IFAS dan EFAS yaitu :

$$X = \text{Kekuatan} + \text{Kelemahan} = 2,4 + (-1,6) = -0,8 \text{ artinya titik } X = -0,8$$

$$Y = \text{Peluang} + \text{Ancaman} = 3,5 + (-1,4) = 2,1, \text{ artinya titik } Y = 2,1$$

Jadi, titik pada kuadran X, Y adalah (-0,8 , 2,1) yaitu berada dalam kuadran II *'agressive maintenance strategy'*.

Tabel 8. Arahan Penataan Permukiman Berdasarkan Solusi Permasalahan Permukiman dan Analisis SWOT

| Solusi Dari Tabel Potensi dan Permasalahan Pada Permukiman | Hasil Analisis SWOT |
|---|---|
| - Pembuatan regulasi secara detail terkait pembangunan dalam kawasan benteng Keraton Buton | Membuat rencana penataan baik kawasan permukiman, prasarana dan sarana maupun fasilitas penunjang agar kawasan ini direalisasikan sesuai fungsi kawasan yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kota Baubau |
| - Perencanaan jalur drainase dan pengolahan air limbah yang dapat dimasukan dalam bentuk regulasi | |
| - Perbaikan beberapa sarana yang mulai mengalami kerusakan | |
| - Pembuatan <i>Galery shop</i> | |
| - Pembuatan balai pelatihan | |
| - Perencanaan jalur promosi | |
| - Renovasi panggung pentas seni dan pelatihan bagi generasi muda | |
| - Penataan dan perencanaan fasilitas penunjang wisata budaya. | |

Sumber : Hasil Analisis, 2013

KONSEP PERENCANAAN

Konsep Dasar

Konsep dasar perencanaan kawasan ini adalah Penataan permukiman tradisional untuk menunjang kawasan wisata budaya sehingga kawasan ini akan menjadi kawasan yang siap sebagai kawasan wisata budaya dengan obyek permukiman tradisional, bangunan dan situs sejarah peninggalan Kesultanan Buton serta Tradisi Masyarakat.

Detail Konsep

Detail konsep di kembangkan berdasarkan konsep dasar yang telah ditetapkan. Berdasarkan hasil analisis maka, fokus penataan kawasan permukiman ini adalah :

1. Regulasi penataan permukiman
2. Perencanaan sarana dan prasarana dasar permukiman
 - a. Perencanaan jalur drainase permukiman
 - b. Perencanaan pengolahan limbah rumah tangga
3. Perencanaan fasilitas penunjang wisata
 - a. Kantor informasi dan penerimaan
 - b. Restoran atau rumah makan
 - c. Hotel atau penginapan
 - d. Perencanaan *galery shop*
 - e. Penataan area parkir
 - f. Perencanaan shelter kendaraan pengganti
 - g. Perencanaan balai pelatihan
 - h. Penempatan Gazebo
 - i. Penempatan Penunjuk arah
4. Penataan lokasi fasilitas penunjang wisata pada permukiman
5. Perencanaan jalur sirkulasi wisata
6. Perencanaan jalur promosi pariwisata

KESIMPULAN

1. karakteristik permukiman di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau adalah:
 - a. Jenis permukiman di Kelurahan ini adalah jenis permukiman tradisional
 - b. Pola permukiman, kawasan permukiman ini memiliki pola permukiman linear, terkumpul,

linear dan terkumpul, menyebar, linear dan menyebar.

- c. Potensi pada kawasan ini adalah potensi wisata budaya yang besar sedangkan permasalahan yang ada di kelurahan ini ada pada beberapa aspek yaitu permukiman yang mulai terdegradasi, belum memadainya sarana dasar seperti drainase dan pengolahan air limbah serta belum lengkapnya sarana penunjang wisata.
2. Kondisi fasilitas, sarana dan prasarana pada kawasan permukiman untuk menunjang wisata budaya di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau adalah :
 - a. Sarana dasar permukiman pada kelurahan ini memadai.
 - b. Prasarana dasar belum memadai seperti drainase dan pengolahan air limbah.
 - c. Fasilitas penunjang wisata belum memadai
3. Konsep penataan permukiman untuk menunjang wisata budaya di Kelurahan Melai, Kecamatan Murhum, Kota Baubau adalah :
 - a. Regulasi penataan permukiman
 - b. Perencanaan sarana dan prasarana dasar permukiman
 - 1) Perencanaan jalur drainase permukiman
 - 2) Perencanaan pengolahan limbah rumah tangga
 - c. Perencanaan fasilitas penunjang wisata
 - 1) Kantor informasi dan penerimaan
 - 2) Restoran atau rumah makan
 - 3) Hotel atau penginapan
 - 4) Perencanaan *galery shop*
 - 5) Penataan area parkir
 - 6) Perencanaan shelter kendaraan pengganti
 - 7) Perencanaan balai pelatihan
 - 8) Penempatan Gazebo
 - 9) Penempatan Penunjuk arah
4. Penataan lokasi fasilitas penunjang wisata pada permukiman
5. Perencanaan jalur sirkulasi wisata
6. Perencanaan jalur promosi pariwisata

DAFTAR PUSTAKA

- Adhisakti, Laretna T. 2004. *Peran Lembaga-Lembaga yang Menangani Obyek Budaya sebagai Aset Pariwisata*. Jakarta.
- Badan Pusat Statistik Kota Baubau. 2010. *Baubau Dalam Angka Tahun 2010*. Baubau
- Badan Pusat Statistik Kota Baubau. 2011. *Baubau Dalam Angka Tahun 2011*. Baubau.
- Dewi, P.F.R., Antariksa & Surjono. 2008. *Pelestarian Pola Perumahan Taneyan Lanjhang Pada Permukiman Di Desa Lombang Kabupaten Sumenep*. *Arsitektur e – journal*.1 (2):94-109
- Gunn, C.A.1994. *Tourism Planning : Basic, concepts, cases, 3rd ed*.USA
- Jayadinata, J. T. 1992. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB.
- Nurisyah, S, Q. Pramukunto. 2001. *Perencanaan Kawasan Untuk Pelestarian Lanskap dan Taman Sejarah Bogor*. Institut Pertanian BogoR
- Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 1 tahun 2012. *Rencana tata Ruang Wilayah Kota Baubau Tahun 2011-2030*.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. 2007. *Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan*
- Rangkuti, Freddie. 2011. *SWOT Balanced Scorecard*. Jakarta
- Rapport, Amos. 1983. *Environmental Quality, Traditional Settlement*. Habitat International
- Sasongko, I. 2005. *Pembentukan Struktur Ruang Permukiman Berbasis Budaya (Studi Kasus : Desa Puyung-lombok Tengah)*. *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur*.
- Standar Nasional Indonesia 03-1733-2004. 2004. *Standar Sarana Dan Prasarana Permukiman*
- Standar NasionaI Indonesia 02-2406-1991. 1991. *Tata Cara Perencanaan Umum Drainase Perkotaan*.
- Undang-Undang No.26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011. *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1984. *Perindustrian*
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009. *Kepariwisataan*
- Yoeti, Oka A. 1985. *Pengantar Ilmu Pariwisata*. Bandung