

Korelasi Keberadaan Wisata terhadap Pertumbuhan dan Tataan Rumah Sewa di Wilayah Pesisir

Nirmayana¹⁾, Mimi Arifin²⁾, Fathien Azmy³⁾

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

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

³⁾ Lab. Perencanaan dan Perancangan Infrastruktur, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

ABSTRACT

Spatial planning in Indonesia is not only referring to the mainland alone, but also including coastal and marine areas. Almost all cities in Indonesia are in coastal areas. This area is located in the coastal region can be utilized as a tourist area. Makassar City, one of the cities located in coastal areas, has tourism potential that can be developed. The advent of the tourist area itself had an influence in various fields of economy, social and environment. The construction of rental houses/inns managed by locals as tourist support facilities in the region led to the construction of Tanjung Bayang develop irregular and influence environmental pollution because it does not conform with the regulations of coastal areas. On the other hand, rental houses have a positive impact of improving the welfare of local communities. This study aimed to determine the correlation to the growth of tourism destinations and order rental homes and rental housing conditions identified as supporting facilities in the tourist area of Tanjung Bayang by using correlation analysis, comparative, spatial and quantitative descriptive. The results of this study showed that the growth of the rental house in the tourist area of Tanjung Bayang significantly influenced by the presence of factors the number of visitors that travel, trade and tourism vehicle activity. Rental houses/lodging conditions grow irregularly influenced by the number of visitors and economic conditions. The output of this study to formulate the concept of realignment directives rental house in Tanjung Bayang adjusted based on conditions that exist with government regulations regarding the arrangement of the coastal region.

Keyword: coastal, tourism, rental house, lodging house, correlation analysis.

PENDAHULUAN

Penataan ruang di Indonesia diatur dalam undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 yang tidak hanya mengacu pada wilayah darat saja, tetapi termasuk wilayah pesisir dan laut. Kota Makassar sebagai salah satu wilayah pesisir yang dimanfaatkan sebagai kawasan wisata. Salah satu wisata pantai yang ada yaitu Pantai Tanjung Bayang. Beberapa kegiatan di wilayah pesisir adalah permukiman, perdagangan dan wisata.. Berkembangnya berbagai aktivitas pada wilayah pesisir mengakibatkan wilayah pesisir menanggung beban lingkungan karena pemanfaatan lingkungan yang tidak terkendali dan tidak teratur.

Peningkatan jumlah kunjungan wisata menyebabkan timbulnya kegiatan perdagangan

berupa perumahan sewa (penginapan) di Pantai Tanjung Bayang. Namun dengan adanya kegiatan wisata yang diikuti oleh pertumbuhan rumah sewa maka terjadi perubahan secara ekologis karena ketergantungan yang tinggi dari aktivitas ekonomi masyarakat dengan sumberdaya ekologis tersebut.

Pada awalnya Perumahan di Tanjung Bayang merupakan rumah warga yang tidak diperuntukkan untuk penginapan wisatawan. Namun seiring terjadinya peningkatan kunjungan jumlah wisatawan di Pantai Tanjung Bayang maka rumah warga tersebut dijadikan sebagai rumah sewa untuk wisatawan. Oleh karena itu terjadi perubahan pola ruang yaitu meningkatnya kepadatan bangunan. Pertumbuhan bangunan yang cukup signifikan menyebabkan tata bangunan dan lingkungan tidak dikelola dengan baik. Namun

pembangunan rumah sewa tersebut juga membawa dampak positif yaitu meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat.

KAJIAN PUSTAKA

Menurut UU Nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan "wisata adalah kegiatan perjalanan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan mengunjungi tempat tertentu untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari keunikan daya tarik wisata yang dikunjungi dalam jangka waktu sementara".

Sarana akomodasi dimasukkan ke dalam salah satu usaha pariwisata yaitu usaha yang menyediakan barang atau jasa bagi pemenuhan kebutuhan wisatawan dan penyelenggaraan pariwisata. Peningkatan jumlah kunjungan wisatawan akan memberikan dampak bertambahnya jumlah sarana akomodasi (penginapan/rumah sewa) pariwisata.

1. Menurut Dirjen Cipta Karya, 2000 peraturan penataan bangunan di kawasan tepian air yaitu:
 - a. Kepadatan bangunan maksimum 25 %.
 - b. Tinggi bangunan maksimum 15 meter dihitung dari permukaan tanah rata-rata.
 - c. Orientasi bangunan harus menghadap tepi air.
 - d. Bentuk dan desain bangunan disesuaikan dengan kondisi dan bentuk tepi air atau ciri khas daerah.
 - e. Tampak bangunan didominasi oleh permainan bidang transparan seperti tampilan elemen teras, jendela dan pintu
 - f. Bangunan-bangunan yang dapat dikembangkan pada areal sempadan tepi air berupa taman atau ruang rekreasi adalah fasilitas areal bermain, tempat duduk dan sarana olah raga.
 - g. Bangunan yang di areal sempadan tepi air hanya berupa tempat ibadah, bangunan penjaga pantai, bangunan fasilitas umum (MCK), bangunan tanpa dinding dengan luas maksimum 50 m²/unit.
 - h. Tidak dilakukan pemagaran pada areal terbangun. Bila pembatasan atau pemagaran diperlukan, maka tinggi pagar yang diijinkan maksimum 1 meter dengan menggunakan pagar transparan atau dengan tanaman hidup.

2. Tata Bangunan Dan Lingkungan

- a. Kepadatan Bangunan adalah jumlah bangunan di atas satu luasan lahan tertentu. Kepadatan bangunan dinyatakan dalam bangunan/Ha.
- b. Koefisien Dasar Hijau (KDH) Blok peruntukan adalah rasio perbandingan luas ruang terbuka hijau blok peruntukan dengan luas blok peruntukan atau merupakan suatu hasil pengurangan antara luas blok peruntukan dengan luas wilayah terbangun dibagi dengan luas blok peruntukan. Batasan KDH dinyatakan dalam persen (%)

3. Konsep Penzoningan Kawasan Wisata

Lawson dan Bovy (1977) pengembangan kawasan wisata alam harus mengikuti prinsip-prinsip pengembangan dan perencanaan pemanfaatan kawasan terdiri dari subsistem tata ruang atau pendaerahan (zoning). Penzoningan tersebut digambarkan dalam 4 zona seperti berikut ini:

- a. Peruntukan fasilitas umum, bangunan permanen, rekreasi, pariwisata dan fasilitas olahraga;
- b. Peruntukan fasilitas tidak permanen, kemah, memancing, dan sebagainya;
- c. Tidak diperbolehkan adanya pembangunan jalan kendaraan umum. Diperuntukan jalan setapak, pendakian, olahraga berkuda dan gardu pandang;
- d. Tidak ada akses jalan masuk maupun pencapaian jalan dan tidak boleh ada fasilitas.

METODE PENELITIAN

Tujuan studi ini adalah mengidentifikasi kondisi rumah sewa/penginapan di Pantai Tanjung Bayang sebagai fasilitas penunjang wisata diukur berdasarkan peraturan pemerintah tentang penataan wilayah pesisir dan mengetahui korelasi wisata terhadap pertumbuhan dan tatanan rumah sewa di wilayah Pantai Tanjung Bayang serta merumuskan arahan konsep penataan kembali rumah sewa di Pantai Tanjung Bayang berdasarkan kondisi yang ada disesuaikan dengan peraturan pemerintah tentang penataan wilayah pesisir. Studi ini menggunakan metode pengolahan data atau analisis secara kuantitatif dan kualitatif.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan terdiri atas dua jenis berdasarkan cara perolehannya yakni data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer diperoleh melalui observasi dan dokumentasi dilapangan, serta wawancara langsung. Teknik pengumpulan data sekunder diperoleh dari instansi-instansi yang terkait, studi literatur, kajian dari internet serta hasil-hasil laporan ataupun tulisan yang dianggap dapat mendukung kegiatan penelitian serta diskusi dengan melakukan pembahasan dan wawancara kepada pembimbing maupun pihak-pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan kerja praktik..

Populasi Dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh masyarakat di Kelurahan Tanjung Merdeka. Teknik pengambilan sampel atau teknik sampling dalam studi ini adalah teknik pengambilan sampel dari populasi. Sampel yang merupakan sebagian dari populasi atau sebagian dari masyarakat Kelurahan Tanjung Merdeka atau dalam hal ini masyarakat (KK) di Pantai Tanjung Bayang. Pada penelitian ini penulis mengambil teknik pengambilan sampel non probability (purposive sampling) yaitu peneliti memilih sampel sesuai yang diinginkan.

Teknik Analisis Data

Analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif digunakan untuk menganalisis kondisi rumah sewa dan sarana prasarana penunjang yang terdapat di lokasi penelitian. Analisis komparatif atau kesesuaian Standar sarana dan prasarana fisik lingkungan digunakan untuk mengidentifikasi kondisi serta kesesuaian sarana dan prasarana lingkungan serta mengetahui kesesuaian sarana dan prasarana pendukung wisata yang ada di lokasi penelitian berdasarkan standart yang telah ditetapkan. Analisis spasial digunakan untuk mengidentifikasi pola pertumbuhan rumah sewa yang ada di lokasi penelitian. Analisis korelasi digunakan untuk menganalisis hubungan wisata terhadap pertumbuhan dan tatanan rumah sewa.

Variabel Penelitian

Variabel penelitian yang digunakan terdiri dari masing-masing tujuan penelitian yaitu tatanan rumah sewa/penginapan, sarana dan prasarana penunjang rumah sewa/penginapan, tata

bangunan dan lingkungan, faktor pertumbuhan rumah sewa, wisata, rumah sewa, dan pengunjung.

Definisi Operasional

Definisi operasional digunakan untuk memberikan gambaran yang jelas terhadap penentuan variabel-variabel dan indicator penelitian guna lebih memudahkan pembaca dalam memahami metode penelitian yang akan dilakukan peneliti.

PEMBAHASAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Tamalate adalah salah satu dari 14 Kecamatan di kota Makassar yang terletak kurang lebih 10 km di sebelah selatan kota Makassar. Kecamatan Tamalate terdiri dari 10 kelurahan dengan luas wilayah 20,21 km².

Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar terletak kurang lebih empat kilometer sebelah barat pusat kota Makassar (Lapangan Karebosi). Luas kelurahan Tanjung Merdeka adalah 3,37 Km² dengan jumlah penduduk sebanyak 8.044 jiwa terbagi atas laki-laki sebanyak 3. 873 dan perempuan sebanyak 4.171 jiwa. Adapun lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Peta Citra Ruang Lingkup Wilayah Penelitian Pantai Tanjung Bayang

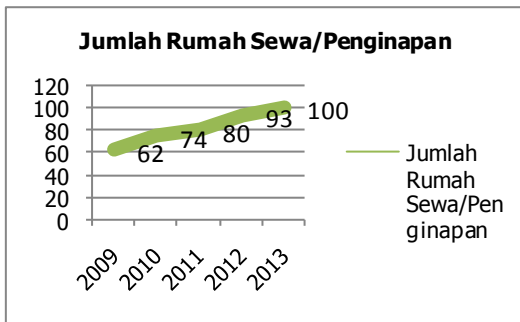
Adapun batas administrasi Pantai Tanjung Bayang:

- Utara : Pantai Anging Mamiri dan Maccini Sombala
- Selatan : Pantai Layar Putih dan Barombong
- Timur : Sungai Je'neberang
- Barat : Selat Makassar

Kondisi Rumah Sewa di Pantai Tanjung Bayang

Rumah sewa yang dimaksud dalam studi ini adalah penginapan/pondok wisata yang merupakan sarana akomodasi wisata atau fasilitas penunjang wisata. Penataan rumah sewa di Pantai Tanjung Bayang disesuaikan pada pentaan bangunan pada kawasan tepian air. Penginapan merupakan salah satu faktor fisik terbentuknya wisata.

1. Pertumbuhan Rumah Sewa/Penginapan di Kawasan Wisata Pantai Tanjung Bayang



Gambar 2. Pertumbuhan Rumah Sewa/Penginapan

Pertumbuhan rumah sewa/penginapan di kawasan wisata pantai Tanjung Bayang dari tahun 2009 hingga 2013 meningkat. Dalam kurun waktu 5 tahun meningkat sebesar 9%. Persentase peningkatan paling besar yaitu pada tahun 2009 ke tahun 2010 dan pada tahun 2011 ke tahun 2012 sebesar 3%. Sedangkan persentase peningkatan yang paling kecil yaitu pada tahun 2012 ke tahun 2013 sebesar 1%.

2. Bentuk Rumah Sewa/Penginapan

Berdasarkan peraturan bangunan di kawasan tepian air bentuk dan desain bangunan disesuaikan dengan kondisi dan bentuk tepi air dan disesuaikan dengan ciri budaya daerah. Rumah sewa/penginapan di wisata pantai Tanjung Bayang terbagi dalam tiga bentuk yaitu bentuk tradisional, bentuk modern dan bentuk campuran.

3. Tatanan rumah sewa/penginapan di Pantai Tanjung Bayang, yaitu:

- a. Kepadatan bangunan di kawasan Pantai Tanjung Bayang terbagi dalam 4 kategori (Tabel 1).
- b. Tinggi bangunan tidak lebih dari 15 meter.

Tabel 1. Kepadatan Bangunan di Kawasan Pantai Tanjung Bayang

No.	Klasifikasi Kepadatan	Kepadatan /Ha	Jumlah Bangunan
1.	Rendah	11-40	36/Ha
2.	Sedang	41-60	47/Ha
3.	Tinggi	61-80	79/Ha
4.	Sangat Tinggi	>80	94/Ha

- c. Orientasi bangunan sebagian besar bangunan/rumah sewa menghadap tepi air.
- d. Bentuk dan desain bangunan disesuaikan dengan kondisi dan bentuk ciri khas daerah (Gambar 3).
- e. Sebagian besar bangunan di kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang berada pada sempadan pantai.



Gambar 3. Peta Bentuk Rumah di Kawasan Wisata Pantai Tanjung Bayang

4. Tata Bangunan Dan Lingkungan di Pantai Tanjung Bayang

- a. Koefisien dasar hijau untuk kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang adalah sebesar 46%.
- b. Garis sempadan pantai Tanjung Bayang adalah 23,33 m (Gambar 4). Hal ini tidak sesuai dengan UU 27 Tahun 2007 tentang pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau kecil dan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1990 yang menetapkan sempadan pantai 100 meter. Bangunan yang terdapat di sempadan pantai yaitu bangunan milik warga baik non

permanen, permanen dan semi permanen yang digunakan sebagai lahan komersial.



Gambar 4. Sempadan Pantai Tanjung Bayang

5. Faktor Pertumbuhan Rumah Sewa/Penginapan

a. Jumlah kunjungan wisatawan

Faktor utama yang mempengaruhi pertumbuhan rumah sewa di Pantai Tanjung Bayang adalah adanya kegiatan wisata. Meningkatnya kunjungan wisatawan dan banyaknya permintaan kebutuhan rumah sewa/penginapan (pondok) menyebabkan masyarakat membangun rumah sewa/pondokan di sepanjang Pantai Tanjung Bayang. Selain untuk menambah penghasilan, rumah sewa tersebut dibangun sebagai fasilitas pendukung utama pada tempat wisata.

Tabel 2. Jumlah Wisatawan di Pantai Tanjung Bayang

No	Tahun	Jumlah Pengunjung	Persentase
1.	2009	6.000 orang	11%
2.	2010	8.400 orang	15%
3.	2011	9.600 orang	17%
4.	2012	14.400 orang	25%
5.	2013	18.000 orang	32%

Dari tabel diatas peningkatan paling besar terjadi pada tahun 2011 ke tahun 2012 sebesar 8% atau 4.800 pengunjung. Hal ini disebabkan pada tahun 2012 telah terjadi peningkatan kuantitas sarana penunjang wisata seperti tempat peristirahatan/gazebo semakin banyak, bertambahnya kios/warung makan dan bertambahnya wahana wisata yang disediakan untuk para pengunjung.

b. Kondisi ekonomi masyarakat

Mata pencaharian yang paling banyak digeluti masyarakat adalah wiraswasta yaitu sebesar 89%. Dimana wiraswasta adalah pemilik rumah sewa/penginapan dan pedagang (Gambar 5).



Gambar 5. Jenis Mata Pencaharian Masyarakat Pantai Tanjung Bayang

c. Pola Pertumbuhan Rumah Sewa

Menurut pendapat Yudono, pola permukiman terbentuk didasarkan pertimbangan pada pengelompokan rumah-rumah yang terdapat dalam suatu kompleks permukiman yang berindikator pada: mata pencaharian hidup, ekologi dan bangunan pusat.

Pola pertumbuhan permukiman di Pantai Tanjung Bayang termasuk pola The Line Village, yaitu pada tipe ini rumah-rumah penduduk berdiam mengikuti alur jalan raya atau alur sungai. Hal ini sesuai dengan pola yang terbentuk di Pantai Tanjung Bayang yang mengikuti garis pantai. Permukiman terbentuk didasarkan pada ketergantungan pada ekologi dan mata pencaharian hidup. Awalnya masyarakat sekitar memanfaatkan pesisir Pantai Tanjung Bayang sebagai tempat untuk melaut. Namun seiring tahun saat Pantai Tanjung Bayang ramai dikunjungi wisatawan maka masyarakat sekitar memanfaatkan kondisi dengan membangun rumah sewa/pondokan untuk disewakan.

d. Sarana dan Prasarana Penunjang Rumah Sewa/Penginapan

Sarana dan prasarana yang terdapat di Kawasan Wisata Pantai Tanjung Bayang adalah Mesjid dan Musholla, pos keamanan, jalan, drainase, persampahan, listrik, air limbah, air bersih, parkir, dan ruang terbuka hijau (Gambar 6). Analisis prasarana jalan di adalah sebagai berikut:

- 1) Ukuran/kapasitas
- 2) Kondisi permukaan jalan (baik, rusak ringan, rusak sedang atau rusak berat)
- 3) Jalan menurut jenis permukaan (beton, aspal, paving blok, perkerasan atau tanah)

Jaringan jalan menuju ke lokasi termasuk rusak ringan pada material sebagian aspal dan paving blok (Gambar 7).



Gambar 6. Peta Sarana di Pantai Tanjung Bayung



Gambar 8. Jaringan Drainase di Pantai Tanjung Bayung



Gambar 7. Peta Jaringan Jalan di Pantai Tanjung Bayung

Drainase di Tanjung Bayung berada di sebelah kanan jalan pada jalan masuk. Begitu pula pada jalan lingkungan berada di sebelah kanan jalan. Namun drainase tersebut tidak begitu dimanfaatkan oleh masyarakat setempat karena masyarakat masih memanfaatkan topografi tanah untuk mengalirkan/membuang air buangan dari rumah tangga (Gambar 8). Ketersediaan tempat sampah di wilayah pantai Tanjung Bayung masih sangat minim. Karena hanya tersedia tempat sampah berupa gabus atau dus-dus bekas minuman botol yang dijadikan tempat sampah sementara.



Gambar 9. Peta Jaringan Persampahan

Adapun metode yang digunakan masyarakat dalam pengelolaan sampah di pantai Tanjung Bayung adalah penimbunan sampah di bawah pohon dan di tepi pantai, pembuangan sampah ke empang dan pembakaran sampah di area pantai. Jaringan persampaha berdasarkan metode pengelolaan sampah di kawasan wisata pantai Tanjung Bayung dapat dilihat pada Gambar 9.

Sumber air bersih masyarakat di kawasan wisata pantai Tanjung Bayung ada 3 yaitu sumur galian, sumur bor dan PDAM. Sebagian besar rumah penduduk dan rumah sewa/penginapan di kawasan wisata pantai Tanjung Bayung telah memiliki sumur baik berupa sumur galian maupun sumur bor. Sedangkan sumber air PDAM digunakan untuk

mengalirkan air pada kamar mandi umum, dan sebagian rumah sewa/penginapan seperti yang terlihat pada Gambar 10.



Gambar 10. Peta Jaringan Air Bersih di Pantai Tanjung Bayang

Korelasi Wisata terhadap Pertumbuhan dan Tatanan Rumah Sewa di Pantai Tanjung Bayang

Tabel 3. Korelasi Wisata Terhadap Pertumbuhan Rumah Sewa

		Rumah Sewa	Jumlah Pengunjung	Aktivitas Perdagangan	Wahana Wisata
Rumah Sewa	Pearson Correlation	1	.981(**)	.889(*)	.977(**)
	Sig. (2-tailed)		.003	.043	.004
	N	5	5	5	5
Jumlah Pengunjung	Pearson Correlation	.981(**)	1	.876	.986(**)
	Sig. (2-tailed)	.003		.052	.002
	N	5	5	5	5
Aktivitas Perdagangan	Pearson Correlation	.889(*)	.876	1	.932(*)
	Sig. (2-tailed)	.043	.052		.021
	N	5	5	5	5
Wahana Wisata	Pearson Correlation	.977(**)	.986(**)	.932(*)	1
	Sig. (2-tailed)	.004	.002	.021	
	N	5	5	5	5

Dari Tabel 3 di atas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan rumah sewa dipengaruhi signifikan oleh keberadaan wisata yaitu faktor jumlah pengunjung, aktivitas perdagangan dan wahana wisata. Namun hanya terdapat dua faktor yang sangat berpengaruh sangat signifikan yaitu faktor jumlah pengunjung dan wahana wisata karena nilai *pearson correlations*-nya terdapat dua bintang.

Beberapa faktor yang digunakan untuk mengetahui tatanan rumah sewa/penginapan di kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang adalah tingkat kenyamanan terhadap rumah sewa/penginapan, tingkat privasi ruang rumah sewa, bentuk rumah sewa/penginapan, harga rumah sewa/penginapan, dan view rumah sewa/penginapan. Sedangkan untuk pengunjung digunakan faktor umur, tingkat pendapatan dan jenis pekerjaan.

1. Korelasi antara pengunjung dan tingkat kenyamanan rumah sewa adalah positif. Jika dilihat dari angka korelasi sebesar 0,365 menjelaskan bahwa hubungan yang sangat kuat antara kedua variabel tersebut dengan nilai signifikansi ($0,000 > 0,05$) menjelaskan bahwa ada hubungan yang sangat signifikan antara keduanya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hubungan pengunjung dan tingkat kenyamanan rumah sewa sangat signifikan secara searah.
2. Korelasi antara pengunjung dan tingkat privasi ruang rumah sewa adalah positif. Jika dilihat dari angka korelasi sebesar 0,274 menjelaskan bahwa hubungan yang sangat kuat antara kedua variabel tersebut dengan nilai signifikansi ($0,005 > 0,05$) menjelaskan bahwa ada hubungan yang sangat signifikan antara keduanya (Tabel 4). Sehingga dapat disimpulkan bahwa hubungan pengunjung dan tingkat privasi ruang rumah sewa sangat signifikan secara searah.
3. Dari Tabel 5, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan yang signifikan antara tatanan rumah sewa dan pengunjung (keinginan wisata) yaitu faktor tingkat kenyamanan, tingkat privasi, bentuk rumah, harga rumah, view rumah, umur, jenis pekerjaan, dan tingkat pendapatan. Namun hanya terdapat lima faktor yang sangat berpengaruh sangat signifikan yaitu faktor faktor tingkat kenyamanan, tingkat

privasi, bentuk rumah, harga rumah, dan view rumah karena nilai *pearson correlations*-nya terdapat dua bintang.

Tabel 4. Korelasi Pengunjung dan Tatanan Rumah Sewa/Penginapan

		Pengun- jung	Tingkat Kenyamanan	Tingkat Privasi
Pengun- jung	Pearson Correlation	1	.365**	.274**
	Sig. (2- tailed)		.000	.005
	N	102	102	102
Tingkat Kenya- manan Rumah sewa	Pearson Correlation	.365**	1	.733**
	Sig. (2- tailed)	.000		.000
	N	102	102	102
Tingkat Privasi Ruang rumah sewa	Pearson Correlation	.274**	.733**	1
	Sig. (2- tailed)	.005	.000	
	N	102	102	102

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Tabel 5. Korelasi Pengunjung dan Tatanan Rumah Sewa/Penginapan

		Pengun- jung	Bentuk Rumah	Harga	View
Pengun- jung	Pearson Correlation	1	.258**	.283**	.254**
	Sig. (2- tailed)		.009	.004	.010
	N	102	102	102	102
Bentuk Rumah Sewa	Pearson Correlation	.258**	1	.956**	.972**
	Sig. (2- tailed)	.009		.000	.000
	N	102	102	102	102
Harga Rumah sewa	Pearson Correlation	.283**	.956**	1	.930**
	Sig. (2- tailed)	.004	.000		.000
	N	102	102	102	102
View Rumah sewa	Pearson Correlation	.254**	.972**	.930**	1
	Sig. (2- tailed)	.010	.000	.000	
	N	102	102	102	102

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Arahan Konsep Penataan Kembali Rumah Sewa

Konsep penataan bangunan dan lingkungan kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang

menggunakan konsep zonasi. Pembagian zona pada kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang berdasarkan analisis kajian teori mengenai peraturan zonasi dan berdasar atas kegiatan atau penggunaan lahan di obyek penelitian. Maka konsep zonasi kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang dapat dibagi menjadi tiga zona antara lain zona A yaitu peruntukan fungsi wisata, zona B yaitu peruntukan fungsi penunjang wisata, dan zona C diperuntukan sebagai fungsi permukiman dan ruang terbuka (Gambar 11).

Berdasarkan kajian teori dan hasil analisis melihat kondisi Pantai Tanjung Bayang maka konsep penataan bangunan dan lingkungan yang sesuai pada zona A sebagai berikut Gambar 12):

1. Mencegah munculnya kegiatan di sepanjang pantai yang dapat mengganggu atau merusak lingkungan pantai, kualitas air, kondisi fisik dan dasar pantai.
2. Ruang di sepanjang garis pantai yang merupakan wilayah garis sempadan pantai (GSP) harus diarahkan menjadi ruang publik (jalan tepian pantai atau ruang terbuka) yang dapat diakses dan dinikmati publik. Penataan pada area peruntukan wisata berupa jalur pejalan kaki (Penataan jalur hijau atau taman di sepanjang jalan kawasan wisata pantai Tanjung Bayang dengan menanam jenis pohon yang sesuai dengan daerah pantai), tempat perahu, tempat duduk, dan tidak diperkenankan dibuat bangunan permanen, kecuali toilet.
3. Atraksi/ kegiatan wisata yang dikembangkan pada zona ini adalah wisata renang, wisata banana boat dan wisata rekreasi. Selain itu agar dapat menarik minat pengunjung untuk tinggal lebih lama perlu pengadaan fasilitas/sarana wisata pelengkap berupa dermaga, tempat jetski, kolam renang, dan olahraga pantai seperti volly pantai.
4. Penataan tempat berteduh yang berorientasi menghadap pantai dengan gaya bangunan yang disesuaikan dengan kondisi lingkungan dan menampilkan ciri-ciri budaya daerah.
5. Pengadaan pos penjaga.

Adapun konsep penataan bangunan dan lingkungan pada zona B antara lain (Gambar 13):

konsep penataan bangunan dan lingkungan pada Zona C antara lain (Gambar 14):

1. Penataan permukiman
2. Kepadatan bangunan dalam satu kawasan permukiman maksimum 40 bangunan rumah/ha
3. Area pekarangan rumah menjadi area terbuka
4. Konsep desain bangunan disesuaikan dengan karakter budaya dan arsitektur alami wilayah setempat / budaya lokal.
5. Peningkatan kualitas prasarana jalan, listrik, air bersih, air limbah (padat dan cair), dan sistem persampahan.

KESIMPULAN

1. Kondisi rumah sewa/penginapan di kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang tumbuh secara tidak teratur, hal ini disebabkan oleh faktor aktivitas wisata dan kondisi ekonomi masyarakat setempat. Pertumbuhan rumah sewa meningkat pada tahun 2009 hingga 2013.
2. Pertumbuhan rumah sewa di kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang dipengaruhi signifikan oleh keberadaan wisata yaitu faktor jumlah pengunjung, aktivitas perdagangan dan wahana wisata. Namun hanya terdapat dua faktor yang berpengaruh sangat signifikan yaitu faktor jumlah pengunjung dan wahana wisata karena nilai *pearson correlations*-nya terdapat dua bintang (**). Serta pertumbuhan sarana penunjang wisata dipengaruhi signifikan oleh faktor jumlah rumah sewa.

3. Konsep penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan wisata Pantai Tanjung Bayang dirumuskan menjadi konsep zonasi yang terdiri dari tiga zona yaitu zona peruntukan wisata, zona penunjang wisata dan zona permukiman. Masing-masing zona dilengkapi dengan konsep peningkatan kualitas sarana prasarana disesuaikan dengan peraturan wilayah pesisir.

DAFTAR PUSTAKA

- Syarifuddin. 2005. *Kondisi Fisik Permukiman Penduduk Di Pesisir Pantai Teluk Palu*. Palu. Jurnal SMARTek, Vol. 3, No. 3, Agustus 2005: 190-198
- Imrana. 2011. *Perencanaan Kawasan Tepian Pantai Sebagai Ruang Terbuka Publik*. (Makassar: Skripsi. Jurusan Arsitektur Prodi Pengembangan Wilayah dan Kota)
- Novita Fenti. *Pengaruh Perkembangan Ekonomi Kota Bandar Lampung Terhadap Perkembangan Kawasan Pesisir*. (Tesis Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, 2003).
- Usman Fitria Dewi. 2011. *Konsep Penataan Bangunan Dan Lingkungan Wisata Pantai Tanjung Bayang Kota Makassar*. Skripsi. Prodi Pengembangan Wilayah dan Kota Jurusan Arsitektur Unhas. Makassar