

**ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBAGIAN LAHAN
ANTARA MASYARAKAT SETEMPAT DENGAN
MASYARAKAT PENDATANG DI KECAMATAN
BUDONG-BUDONG MAMUJU**



Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**JUSRAN
4598060009**

**FAKULTAS HUKUM / ILMU-ILMU HUKUM
UNIVERSITAS "45" MAKASSAR**

2004



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama Mahasiswa : J U S R A N
Nomor Stambuk : 4598060009
Program Studi : Ilmu Hukum
M i n a t : Hukum Keperdataan
Tgl. Pendaftaran : 31/ 12/ 03
Nomor Pendaftaran : 148/ II/ FH/ U-45/xII/03
Tgl. Persetujuan : 23/12/03
Judul Skripsi : ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBAGIAN
LAHAN ANTARA MASYARAKAT SETEMPAT
DENGAN MASYARAKAT PENDATANG DI
KECAMATAN BUDONG-BUDONG MAMUJU

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

Makassar,

2003

Menyetujui:

Pembimbing I,

Pembimbing II


Hj. A. Datja Patoppoi, SH, MH


Sultang, SH

Mengetahui:
Ketua Bagian Hukum Keperdataan


Andi Tira, SH

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar memberikan persetujuan kepada mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama Mahasiswa : J U S R A N
Nomor Stambuk : 4598060009
Program Studi : Ilmu Hukum
M i n a t : Hukum Keperdataan
Tgl. Pendaftaran : 31/12/03
Nomor Pendaftaran : 148/II/FEH/U-45/XII/03
Tgl. Persetujuan : 23/12/03
Judul Skripsi : ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBAGIAN
LAHAN ANTARA MASYARAKAT SETEMPAT
DENGAN MASYARAKAT PENDATANG DI
KECAMATAN BUDONG-BUDONG MAMUJU

Telah diperiksa/diperbaiki dan dapat disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi Mahasiswa Program Strata Satu (S1).

Makassar, 23 -Des- 2003



Dr. Ruslan Renggong, SH, MH

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar bagian Hukum Perdata dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar Nomor : **A.023/FH/U-45/I/2004** Tanggal 13 Januari 2004 tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari Jumat, Tanggal 16 Januari 2004 Skripsi ini diterima dan disahkan, setelah dipertahankan oleh **JUSRAN NO STB 45 98 060 009** di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas :

PENGAWAS UMUM
Rektor Universitas 45

DR. H. Rachmad Baro, SH, MH

Panitia Ujian :

Ketua,

Ruslan Renggong, SH, MH

Sekretaris,

Zulkifli Makkawaru, SH, MH

Tim Penguji :

Ketua : **Ibu Hj. A. Datja Patoppoi, SH, MH**

Anggota : **1. Yohanis Kundang, SH**

2. Baso Madiong, SH, MH

3. Sultang, SH

(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang penulis ucapkan terlebih dahulu, kecuali rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, Alhamdulillah, karena hanya atas rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Selesainya skripsi ini, tidak terlepas dari bantuan dan dorongan beberapa pihak, sehingga wajar disampaikan terima kasih kepada pihak yang memberikan dorongan dan bantuan di bawah ini:

1. Kedua orang tua penulis, atas dorongan dan segala pengorbanannya secara materil membiayai penulis.
2. Bapak Dr. Rahmat Baro, SH, MH Rektor Universitas "45" Makassar
3. Bapak Ruslan Renggong, SH, MH, Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar.
4. Bapak Prof. Dr. H. Kaimuddin Salle, SH, MH. Oleh karena beliau diangkat menjadi Hakim Agung di Jakarta, maka digantikan oleh Ibu Hj. A. Datja Patoppoi, SH, MH dan Bapak Sultang, SH, selaku Pembimbing I dan II atas bimbingannya kepada penulis sejak awal hingga skripsi ini selesai.

5. Bapak Dzul Kifli Makkawaru, SH, MH, Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas "45", serta semua Bapak Ibu Dosen dan seluruh staf dan karyawan pada Fakultas Hukum Universitas "45".
6. Segenap aparat Kecamatan Budong-Budong dan aparat Desa di wilayahnya atas kesediaannya memberikan data kepada penulis, begitu pula para petani coklat di Budong-Budong atas bantuannya memberikan masukan.
7. Rekan-rekan Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas "45" dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan secara rinci yang turut membantu dan memberikan dorongan dalam penyelesaian study pada Fakultas Hukum Universitas "45"

Penulis menyadari bahwa baik isi maupun bahasan dalam penyajian skripsi ini belum sempurna, untuk itu saran dan masukan dari pembaca senantiasa penulis harapkan.

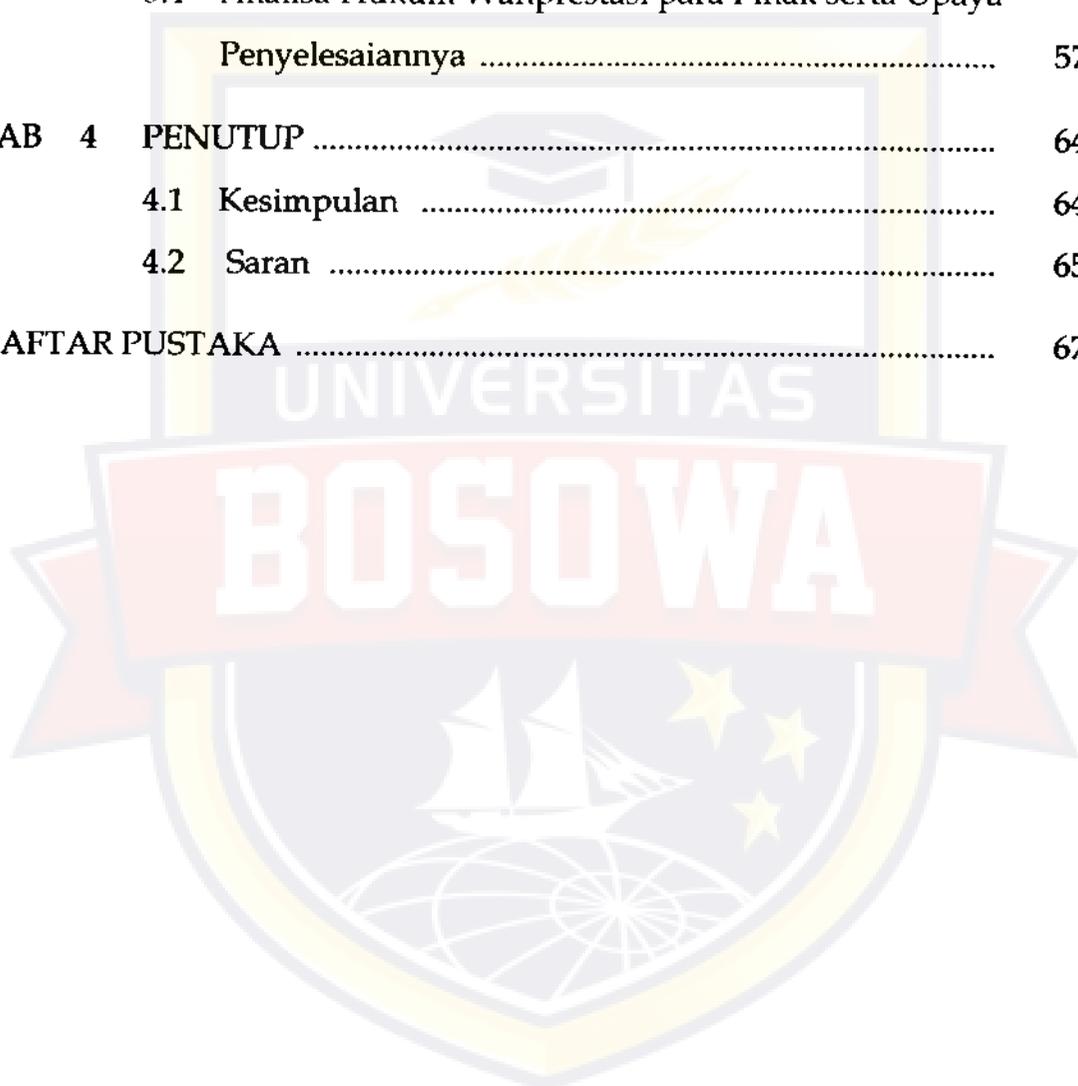
Makassar, 2003

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penulisan	5
1.4 Metode Penelitian	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Pengertian Perjanjian	9
2.2 Syarat Sahnya Perjanjian	15
2.3 Pengertian Lahan	20
2.4 Masyarakat Setempat dan Masyarakat Pendatang	28
BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
3.1 Gambaran Umum Lahan Pertanian di Kecamatan Budong-Budong	34

3.2	Faktor Penyebab Terjadinya Perjanjian Pembagian Lahan	39
3.3	Bentuk dan Proses Perjanjian Pembagian Lahan	50
3.4	Analisa Hukum Wanprestasi para Pihak serta Upaya Penyelesaiannya	57
BAB 4	PENUTUP	64
4.1	Kesimpulan	64
4.2	Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	67



DAFTAR TABEL

Tabel	Teks	Halaman
1	Luas lahan pertanian tanaman coklat di wilayah Kecamatan Budong-Budong diperinci tiap desa	36
2	Petani yang mengembangkan tanaman coklat di wilayah Kecamatan Budong-Budong diperinci tiap-tiap desa	38
3	Masyarakat pendatang yang berkebun coklat di wilayah Kecamatan Budong-Budong diperinci tiap desa	47
4	Asal daerah dari 510 KK yang bertani coklat di Desa Tobadak	48



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejak beberapa tahun terakhir ini, perkembangan dalam bidang pertanian cukup pesat, khususnya pembukaan lahan perkebunan. Hal ini dilatarbelakangi oleh pembangunan atau pembudidayaan berbagai jenis tanaman jangka panjang yang memang mempunyai prospek untuk dikembangkan, tanaman tersebut seperti: coklat, cengkeh, kopi, jeruk dan lain-lain.

Penanaman berbagai jenis tanaman di atas, mengakibatkan hampir semua lahan-lahan pertanian yang dahulu ditelantarkan oleh pemiliknya, kini berubah menjadi lahan perkebunan coklat, walaupun lahan yang termasuk kurang memenuhi syarat dijadikan pula lahan perkebunan. Apalagi jika lahannya memang tergolong lahan subur.

Kenyataan sekarang ini menunjukkan, hampir setiap daerah di Sulawesi Selatan, lahan-lahan pertanian yang dahulu cuma terhampar begitu saja, sekarang sudah tidak ada lagi yang kosong, bahkan pengembangan perkebunan dimaksud juga merambat memasuki



kawasan hutan yang sudah termasuk kawasan hutan lindung, sehingga termasuk perbuatan yang dilarang menurut hukum.

Terjadinya hal seperti ini disebabkan karena tanah tidak bertambah, sedangkan jumlah penduduk setiap tahun selalu bertambah, dan kebutuhan akan tanah juga semakin meningkat, sehingga lahan perkebunan dari waktu ke waktu semakin terbatas.

Mereka yang ingin membuka lahan perkebunan, tentunya tidak begitu mudah apalagi kalau perkebunan itu berskala besar, karena lahan pertanian semakin terbatas dan harga tanah pun semakin mahal, utamanya bagi warga perkotaan sangat sulit untuk mendapatkan lahan pertanian.

Mereka yang tidak mempunyai lahan pertanian di kampungnya, biasanya mencari lahan pertanian di daerah lain dalam wilayah propinsi Sulawesi Selatan seperti di wilayah Kabupaten Mamuju, dengan cara membeli lahan dengan perjanjian pembagian lahan perkebunan.

Di wilayah Kabupaten Mamuju, khususnya di Kecamatan Budong-Budong cukup banyak para pendatang yang membuka lahan

pertanian coklat dengan sistem perjanjian pembagian, seperti orang Bugis, Makassar, dan Jawa.

Kecamatan Budong-Budong yang merupakan salah satu wilayah kecamatan di Kabupaten Mamuju di antara tujuh kecamatan lainnya, membawahi delapan desa. Daerah ini cukup dikenal sebagai tempat pengembangan lahan perkebunan coklat, juga merupakan daerah transmigrasi.

Di daerah ini banyak tanah adat yang dikenal dengan istilah setempat *Tempat Adat* yang memang dikuasai secara turun temurun yang tidak dikerjakan oleh pemiliknya juga dikenal dengan istilah adat setempat *Ampunna Tampo*, atau pemilik tanah.

Lahan perkebunan atau *tampo* yang dijadikan objek perjanjian pembagian lahan berupa tanah adat yang belum tergarap, menurut adat setempat diakui sebagai hak milik, baik berasal dari hak ulayat maupun hak yang timbul dari persekutuan hidup atas tanah atas dasar ikatan geonologis maupun ikatan wilayah.

Pelaksanaan perjanjian pembagian lahan perkebunan yang dilakukan oleh pemilik tanah (masyarakat setempat) dengan para

penggarap (masyarakat pendatang) pada umumnya menimbulkan berbagai permasalahan, baik yang disebabkan para pemilik lahan maupun disebabkan oleh para penggarap, karena mereka mengingkari isi dan maksud perjanjian pembagian lahan yang mereka sepakati.

Pelaksanaan perjanjian pembagian lahan tersebut menarik untuk diteliti baik mengenai bentuk dan proses terjadinya perjanjian, isi dan maksud perjanjian, serta aturan hukum perjanjian tersebut, sehingga para pihak ada yang merasa dirugikan serta mencermati pula upaya-upaya yang mereka lakukan untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi sehubungan dengan pelaksanaan perjanjian pembagian lahan. Hal ini yang mendorong peneliti untuk mengangkat masalah ini dan menuliskannya dalam bentuk skripsi (karya ilmiah) yang berjudul Aspek Hukum Perjanjian Pembagian Lahan Antara Masyarakat Setempat dengan Masyarakat Pendatang di Kecamatan Budong-Budong Mamuju.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan tersebut di atas, pada persoalan hukum yang menyangkut perjanjian pembagian lahan di Kabupaten Mamuju, maka masalah yang akan dibahas dalam penyajian proposal skripsi ini, dibatasi dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apakah yang menyebabkan terjadinya perjanjian pembagian lahan di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju ?
2. Bagaimanakah bentuk dan proses terjadinya perjanjian pembagian lahan yang dilakukan oleh masyarakat setempat dengan masyarakat pendatang ?
3. Bagaimanakah upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi para pihak dalam perjanjian pembagian lahan ?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perjanjian pembagian lahan di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju.

- b. Untuk mengetahui bentuk dan proses terjadinya pembagian lahan yang dilakukan oleh masyarakat setempat dengan masyarakat pendatang.
- c. Untuk mengetahui upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi para pihak dalam perjanjian pembagian lahan.

1.3.2 Kegunaan Penelitian

- a. Diharapkan menjadi masukan bagi para praktisi hukum yang menaruh perhatian terhadap pelaksanaan perjanjian pembagian lahan di Kabupaten Mamuju khususnya di Kecamatan Budong-budong.
- b. Diharapkan dapat berguna bagi pemilik lahan dan para masyarakat pendatang di Kecamatan Budong-budong dalam kaitannya dengan perjanjian pembagian lahan.
- c. Diharapkan dapat memberikan salah satu sumbangsih pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya hukum perjanjian dalam kaitannya dengan hukum adat di Kecamatan Budong-budong Kabupaten Mamuju.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian yang dipilih yaitu Desa Tobadak, Desa Topoyo, dan Desa Babana di wilayah Kecamatan Budong-Budong yang terletak di wilayah hukum Kabupaten Mamuju.

Dasar pertimbangan sehingga wilayah Kecamatan Budong-Budong dijadikan sebagai lokasi penelitian, karena merupakan salah satu daerah yang luas lahan pertaniannya. Di samping itu, merupakan lokasi transmigrasi.

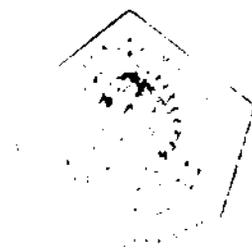
1.4.2 Jenis dan Sumber Data

- a. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari hasil telaah literatur hukum adat pertanahan, dan literatur hukum lainnya yang terkait dengan masalah yang diteliti.
- b. Data Primer, yaitu data yang diperoleh dari hasil observasi dan wawancara

1.4.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Penelitian Kepustakaan (*library research*), dilakukan dengan teknik mempelajari dan menelaah literatur hukum tertulis



lainnya yang ada relevansinya terhadap masalah yang diteliti, data yang diperoleh dijadikan landasan teoretis.

b. Penelitian Lapangan (*field research*), dilakukan dengan cara:

(1) Observasi

Melakukan pengamatan di lokasi penelitian, dalam hal ini wilayah Kecamatan Budong-Budong, sambil mencatat gejala yang terjadi.

(2) Wawancara

Melakukan wawancara kepada tiga Orang pemilik lahan pertanian, empat orang petani penggarap, pemangku adat yang ada di Desa Tobadak dan Desa Topoyo, serta aparat Pemerintah Desa Tobadak Kecamatan Budong-Budong.

1.4.4 Analisis Data

Setelah data berhasil dikumpulkan, selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis secara kualitatif kemudian dideskripsikan.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Perjanjian

Untuk memberikan arah atau kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas dalam penyajian skripsi ini, maka perlu dikemukakan pengertian perjanjian berdasarkan pendapat para sarjana.

Subekti (1992:1) mengemukakan batasan pengertian perjanjian sebagai berikut:

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Berdasarkan pendapat ini, maka dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Selanjutnya, Abdulkadir Muhammad (1990:225) mengemukakan:

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih untuk lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal mengenai harta kekayaan.

Menurut pendapat tersebut, bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk saling mengikatkan diri guna melaksanakan sesuatu dalam lapangan harta kekayaan.

Berdasarkan kedua pendapat di atas, menurut penulis terdapat persamaan di samping perbedaan yang prinsipil, yaitu:

1. Pendapat pertama, memberikan pengertian perjanjian secara umum dan luas; sedangkan
2. Pendapat kedua, merupakan pengertian sempit hanya mencakup perjanjian di lapangan harta benda saja.

Lain halnya dengan pengertian perjanjian yang dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro (1981:18), bahwa:

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana setiap pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji ini.

Pendapat di atas mempunyai terdapat kesamaan dengan pendapat kedua sebelumnya bahwa perjanjian adalah persetujuan antara dua orang atau lebih dalam bidang harta benda saja. Maka terjadinya perjanjian mutlak terjadi pula hubungan antara para pihak

yang membuatnya, dan dengan adanya hubungan itu, maka timbullah berbagai hak dan kewajiban para pihak.

Demikian pula Abdulkadir Muhammad (1993:21) menyatakan sebagai berikut:

Perjanjian menciptakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang membuatnya. Hubungan hukum itu mengandung kewajiban dan hak yang bertimbal balik antara pihak-pihak. Hubungan hukum terjadi karena peristiwa hukum yang berupa perjanjian.

Mencermati pendapat di atas, dapat dipahami bahwa perjanjian dapat menimbulkan berbagai akibat hukum para pihak. Misalnya, jika ada di antara para pihak yang mengingkari isi dan maksud perjanjian yang mereka sepakati sebelumnya, jelas akan menimbulkan masalah, karena ada pihak yang merasa dirugikan.

Begitu pula Marhaenis Abdulhay (1984:11) memberikan batasan pengertian perjanjian sebagai berikut:

Perjanjian ialah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Menurut pendapat di atas, perjanjian adalah suatu peristiwa antara satu orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu

hal. Dikatakan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa, menurut pendapat penulis hal itu disebabkan karena terjadinya suatu perjanjian didahului dengan adanya persetujuan atau kesepakatan dan terjadinya kesepakatan itu, kita namakan suatu peristiwa yang mengikat para pihak yang membuatnya.

Pengertian perjanjian yang sudah dikemukakan, jika dihubungkan dengan perjanjian menurut hukum adat di berbagai lingkungan hukum, khususnya hukum adat yang berlaku di wilayah Kecamatan Budong-Budong yang dikenal dari zaman dahulu kala, masyarakat setempat sudah mengenal perjanjian dan telah dilaksanakannya terutama yang berkaitan dengan tanah.

Istilah hukum adat pertanahan di kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju, untuk perjanjian yang bersangkutan-paut dengan tanah *Tampo*. Menurut Muh. Idris (1987:45-48) :

Wilayah Sulsel dikenal berbagai istilah perjanjian yang berkaitan dengan tanah menurut hukum adat pertanahan tersebut. Seperti: di Enrekang "Kasitujua", Bugis "Assitaroeng" atau "Assijancıang".

Timbullah berbagai istilah adat di tiap lingkungan hukum menurut Soepomo (1977:29) agar perjanjian itu mengikat dikenal

istilah "Panjer" (tanda pengikat), selengkapnya dikutip sebagai berikut:

Panjer ialah tanda pengikat, persetujuan atau perjanjian dengan lisan antara dua pihak akan mengikat, apabila disertai dengan suatu panjer. Misalnya persetujuan untuk menjual (lepas, sande atau tahunan) suatu tanah akan mengikat pihak yang sanggup menjual apabila ia menerima barang atau uang sebagai panjer.

Pendapat ini, tampak dengan jelas bahwa pengertian perjanjian menurut istilah adat juga sudah lama dikenal yang kesemuanya menunjukkan arti kesetujuan. Demikian pula Ter Haar (1979:110) memakai istilah *Grendgerechtide* yaitu perjanjian yang bersangkutan-paut dengan tanah menurut hukum adat.

Berkaitan dengan uraian di atas, maka perjanjian pembagian lahan di Kecamatan Budong-Budong, menurut hukum adat sebagaimana dikemukakan oleh Soerojo Winjodipeoro (1980:207) termasuk transaksi-transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak.

Dalam kaitan ini Amier Sjariffudin (1981:16), menulis bahwa:

Transaksi tanah yang bersifat dua pihak adalah pengoperan sebidang tanah tertentu dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Jadi harus ada dua pihak yang terlibat di dalamnya. Lagi pula pengoperan semacam ini belum dapat disebut sebagai suatu perbuatan hukum jika tidak dipenuhi syarat-syarat yang



ditentukan menurut hukum adat. Syarat dari suatu perbuatan hukum adalah:

- a. Harus bersifat "Tunai" (perbuatan tunai, kontan, handeling, jadi bukan tunai dalam arti membayar tunai atau kontan sebagai lawan dari kredit yang mengecil); dan
- b. Harus bersifat "Terang" (artinya: dengan sepengetahuan atau disaksikan oleh Kepala Persekutuannya).

Berdasarkan teori tersebut di atas, jika dihubungkan dengan pengertian perjanjian yang bersangkutan-paut dengan tanah menurut hukum adat, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian adalah kesepakatan antara dua orang atau lebih dalam hal melakukan atau tidak melakukan sesuatu.

Dengan terjadinya perjanjian, maka mereka yang membuat akan terikat dari isi perjanjian tersebut, bahkan perjanjian dimaksud mengandung berbagai hak-hak dan kewajiban para pihak. Apabila ada pihak yang telah melaksanakan kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, lalu pihak lain tidak memperhatikan haknya, maka timbullah masalah hukum yang berlatar belakang perjanjian.

Menurut hukum adat di Kabupaten Mamuju pada umumnya, khusus di wilayah Kecamatan Budong-Budong, maka yang menjadi objek perjanjian pembagian lahan dapat berupa:

1. Tanah adat yang belum dikelola oleh pemiliknya atau oleh para warga persekutuan hidup atas tanah;
2. Kebun yang sudah ditanami berbagai jenis tanaman jangka panjang, tetapi tidak dirawat dengan baik oleh pemiliknya.
3. Areal perkebunan yang sudah ditebang kayunya, tetapi belum ditanami dengan tanaman jangka panjang.

2.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan menurut undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*).

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, terjadinya perjanjian apabila:

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (*konsensus*);
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (*capacity*);
3. Ada suatu hal tertentu (*objek*);
4. Ada suatu sebab yang halal (*cause*).

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, tidak akan diakui oleh hukum walaupun dilakukan oleh pihak-pihak

yang membuatnya. Selagi pihak-pihak yang mengaku dan mematuhi perjanjian yang mereka buat kendatipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang mengakuinya, sehingga menimbulkan sengketa, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal demi hukum.

Kalau syarat-syarat di atas dihubungkan dengan perjanjian pembagian lahan antara masyarakat setempat dengan masyarakat pendatang di wilayah Kecamatan Budong-Budong, maka meskipun perjanjian itu dibuat hanya secara lisan sebagaimana pada umumnya terjadi dalam masyarakat hukum adat, maka perjanjian itu pun dipandang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Namun jika perjanjian itu hanya dilakukan secara lisan saja, maka kekuatan hukumnya lemah kalau dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat secara tertulis.

Syarat pertama, yakni persetujuan kehendak adalah kesepakatan, seia dan sekata pihak-pihak mengenai pokok perjanjian,

apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya tetap dipakai.

Sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak terlebih dahulu mengadakan perundingan (*negotiation*) pihak yang satu memberitahu kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya, sehingga tercapai persetujuan yang mantap. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak.

Dengan demikian persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan, tekanan dari pihak manapun juga, betul-betul atas kemauan dan secara sukarela para pihak yang berjanji. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk juga tidak ada kehilafan dan tidak ada penipuan.

Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya yang menakut-nakuti,

misalnya akan membuka rahasia sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian (Pasal 1324 KUH Perdata).

Syarat kedua, kecakapan pihak-pihak pada umumnya dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun.

Menurut ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampunan, dan wanita bersuami. Mereka itu apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi isteri ada izin dari suami. Menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami dinyatakan cakap menjalankan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suami, perbuatan hukum yang dilakukan isteri sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada hakim.

Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan

pembatalan kepada hakim, tetapi jika pembatalan tidak dimintakan oleh orang yang berkepentingan, maka perjanjian dimaksud itu tetap berlaku bagi para pihak.

Syarat hal tertentu, merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika pokok perjanjian, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal (*nieting void*), sedangkan syarat suatu sebab yang halal (*cause*), adalah suatu yang menyebabkan orang membuat perjanjian, yang mendorong orang membuat perjanjian, tetapi yang dimaksud dengan *cause* yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak.

2.3 Pengertian Lahan

Dalam pengertian sehari-hari, lahan diartikan sebagai areal atau tanah pertanian pada umumnya, khususnya areal perkebunan.

Tetapi apabila lahan tersebut diartikan menurut hukum adat, maka cakupannya cukup luas karena bukan saja areal pertanian, tetapi juga meliputi air, sungai dan segala jenis tanaman yang terdapat di atasnya. Hal itu sesuai yang dikemukakan oleh Amier Sjariffuddin (1981:4), bahwa:

Lahan atau tanah menurut hukum adat, meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah (darat);
2. Air (sungai, danau, pantai beserta perairannya);
3. Segenap tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar dan binatang liar yang berada di atas dan di dalam air tersebut.

Berdasarkan pendapat ini, diketahui bahwa yang dimaksud dengan lahan bukan hanya tanah (areal pertanian), tetapi juga meliputi air dan tumbuh-tumbuhan serta binatang liar baik di dalam air maupun di atas tanah (daratan).

Namun yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah lahan yang berupa tanah atau daratan yang menjadi objek perjanjian pembagian lahan antara masyarakat setempat dengan masyarakat pendatang di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju.

Oleh karena itu, menurut kodratnya, manusia senantiasa hidup berkelompok dalam suatu bentuk kehidupan bersama, kehidupan bermasyarakat yang di sini kita sebut masyarakat hukum (baik yang teritorial maupun yang geonologis) dengan berbagai bentuknya.

Mereka mempunyai hak-hak atas tanah menurut hukum adat, hak-hak tersebut merupakan "hak persekutuan hukum atas tanah" sebagai suatu kolektivitas berhadapan dengan hak individual (perseorangan) atas tanah yang dijadikan objek perjanjian pembagian lahan.

Demikian pula Soerojo Winjodipeoro (1987:198), mengemukakan pengertian hak ulayat (areal pertanian) menurut hukum adat sebagai berikut:



Istilah-istilah daerah yang berarti lingkungan kekuasaan, wilayah kekuasaan ataupun tanah yang merupakan wilayah yang dikuasai persekutuan adalah antara lain "patuanan" (Ambon), "panyampeto" (Kalimantan), "wewengkon" (Jawa), "prabumian" (Bali), "pawasatan" (Kalimantan), "totabuan" (Bolaang Mongondow), "limpo" (Sulawesi Selatan), "nuru" (Buru), "ulayat" (Minangkabau).

Dari berbagai istilah hak persekutuan hukum atas tanah di berbagai daerah di atas, menunjukkan bahwa istilah hak ulayat cukup banyak, khusus di Kecamatan Budong-Budong disebut dengan istilah *Tampo Umah* atau tanah, yang di dalamnya mencakup air, tumbuh-tumbuhan dan binatang yang hidup di atasnya.

Sedangkan menurut Ter Haar (1979:199), bahwa hak ulayat atas tanah (lahan) atau areal pertanian, meliputi:

- a. Tanah (daratan);
- b. Air (perairan seperti misalnya: kali, danau, pantai beserta perairan alamnya);
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara liar (pohon buah-buahan, pohon-pohon untuk kayu pertukangan dan kayu bakar);
- d. Binatang yang hidup liar di atasnya.

Menurut pendapat di atas, dapat diketahui bahwa berdasarkan hukum adat timbulnya hak atas tanah yang dapat

diperjanjikan dengan sistem bagi lahan, dilatar belakangi oleh hak ulayat atau hak persekutuan hidup atas tanah.

Dengan demikian hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek perjanjian pembagian lahan menurut A. Fauzie Ridwan (1982:25), yaitu:

1. Hak persekutuan atas tanah; dan
2. Hak perseorangan atas tanah.

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini, dalam kenyataannya dapat diperjanjikan pembagian lahan, hak tersebut oleh pemilik tanah adat dengan orang lain (bukan para anggota masyarakat adat) tetapi termasuk pendatang yang berkeinginan mengolah tanah.

Lebih lanjut A. Fauzie Ridwan (1982:26-28), mengatakan sebagai berikut:

Di seluruh Indonesia kita melihat adanya hubungan-hubungan antara persekutuan hukum dengan tanah dalam wilayahnya, persekutuan hukum itu mempunyai hak atas tanah-tanah itu yang dinamakan "Beschikkingsrecht", dan menurut istilah:

- a. Sepomo "hak pertuan";
- b. Seokanto "hak ulayat"; dan
- c. Mahadi "suka memakai hak pertuan".

Sedangkan hak-hak perseorangan atas tanah, hak ini di seluruh kepulauan kita juga tidaklah sama, dalam hal ini selain pengaruh disebut di atas memegang peranan, juga harus diperhatikan adanya ketergantungan. Adapun hak perseorangan atas tanah menurut hukum adat, yaitu:

- a. Hak milik;
- b. Hak membuka tanah;
- c. Hak memungut hasil (hak menarik hasil);
- d. Hak wenang pilih.

Hak atas tanah menurut hukum adat tersebut di atas merupakan lahan (areal pertanian) yang dapat dijadikan objek perjanjian pembagian lahan, seperti halnya di wilayah Kecamatan Budong-Budong.

Jika lahan tersebut merupakan hak persekutuan atas tanah, maka lahan tersebut tidak dapat diperjanjikan dengan pembagian lahan oleh perseorangan saja tanpa restu atau persetujuan dari

kepala persekutuan, karena lahan yang bersangkutan merupakan hak bersama dan pemilikannya secara kolektif.

Kalau ada persetujuan dari anggota hukum, maka anggota persekutuan lainnya dapat melakukan pula perbuatan hukum. Misalnya melakukan perjanjian pembagian lahan. Lain halnya kalau lahan dimaksud memang sudah terbagi kepada masing-masing anggota persekutuan atau berhak untuk itu.

Lain halnya kalau lahan tersebut merupakan hak perseorangan, maka kewenangan penuh melekat pada pemilik tanah adat dan pihak lain tidak dapat mencegah atau menghalangi keinginannya untuk melakukan perjanjian pembagian lahan.

Pengertian lahan seperti yang telah dikemukakan tersebut, yang tidak lain adalah tanah pertanian pada umumnya dan tanah perkebunan pada khususnya. Di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju, jenis lahan di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju, dapat berupa:

1. Tanah perkebunan yang dikuasai atau yang dimiliki sekelompok warga desa (hak persekutuan hidup atas tanah berdasarkan hak ulayat);
2. Tanah perkebunan yang dikuasai atau dimiliki secara perseorangan (hak perorangan);
3. Tanah perkebunan yang akan diperjanjikan dengan pembagian lahan, jenis dan kondisi fisiknya pun bervariasi, seperti:
 - a. Lahan yang memang belum pernah digarap;
 - b. Lahan yang sudah ditebang pohon-pohon di atasnya, tetapi belum ada tanaman di atasnya;
 - c. Lahan yang sudah ditanami tanaman jangka panjang, tetapi belum berbuah dan tidak terpelihara dengan baik;
 - d. Lahan yang sama sekali belum pernah dijamah dalam artian dikelola, dan tidak termasuk kawasan hutan lindung, tetapi merupakan hak persekutuan hidup atas tanah oleh warga setempat.

Erat hubungannya dengan uraian tersebut, maka dalam hukum adat, tanah mempunyai kedudukan penting, baik dalam hubungannya dengan manusia sebagai individu maupun sebagai kelompok (warga masyarakat hukum atau persekutuan hukum).

Jadi selain tempat hidup, juga menggantungkan hidupnya dari usaha bercocok tanam, tanah juga merupakan salah satu wujud kekayaan materi, kekayaan ini dikelola bagi kepentingan warganya (secara individual maupun kelompok) sehingga merupakan modal utama bagi persekutuan hukum dapat pula sebagai satu persekutuan usaha.

Berdasarkan hal tersebut, maka yang merupakan warga persekutuan hukum dan persekutuan hukum itu sendiri sebagai manifestasi dari seluruh warganya sebagai suatu kelompok sesungguhnya mempunyai pertalian hukum (*rechtbetrekking*) dengan tanahnya. Sifat hubungan antara manusia dengan tanah tersebut merupakan pencerminan dari alam pikiran dan corak budaya masyarakat bersangkutan, alam pikiran yang seringkali



disebut bersifat *magis religius* dengan cara berpikir yang serba berpasangan (Ter Haar "participeerend denken"). Karena adanya pertalian hukum, maka dengan sendirinyalah terdapat hak-hak atas tanah tersebut, baik hak secara ulayat maupun individual.

Adanya hak tersebut senantiasa diikuti oleh adanya kewajiban dengan segala ketentuan-ketentuan yang mengaturnya. Ketentuan hukum adat yang mengatur hak dan kewajiban serta segala sesuatu yang bersangkutan-paut dengan tanah itulah termasuk dalam hal perjanjian pembagian lahan.

Berdasarkan dari uraian di atas, maka yang penulis maksud lahan dalam pembahasan ini tidak lain adalah areal pertanian atau perkebunan yang terdapat dan dikuasai atau dimiliki oleh masyarakat setempat atau (para pemilik tanah adat) di Kecamatan Budong-Budong.

2.4 Masyarakat Setempat dan Masyarakat Pendatang

Untuk memberikan kejelasan supaya terdapat batasan secara khusus tentang permasalahan yang akan dibahas, perlu

dikemukakan pengertian tentang masyarakat setempat dan masyarakat pendatang, dalam kegiatannya dengan perjanjian pembagian lahan atau areal pertanian pada umumnya, khususnya areal perkebunan di wilayah Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju sebagai berikut:

2.4.1 Masyarakat Setempat

Yang dimaksud sebagai masyarakat setempat, tidak lain adalah warga Kecamatan Budong-Budong yang tersebar ke dalam delapan wilayah pedesaan.

Masyarakat setempat tersebut, termasuk orang asli atau penduduk asli di wilayah Kecamatan Budong-Budong, dimana memang sejak dari zaman dahulu kala para leluhurnya dan orang tua mereka menetap atau bertempat tinggal di daerah tersebut dan menguasai, mengerjakan dan memiliki lahan pertanian.

2.4.2 Masyarakat Pendatang

Masyarakat pendatang yaitu bukan warga Kecamatan Budong-Budong atau bukan penduduk asli atau suku orang

Mamuju, tetapi mereka itu berasal dari daerah lain, baik dalam wilayah Propinsi Sulawesi Selatan maupun di luar Sulawesi Selatan, seperti:

- a. Suku Bugis yang berasal dari Sidrap, Pare-pare, Soppeng, Bone dan Sinjai, Bulukumba;
- b. Suku Makassar yang berasal dari Makassar, Gowa, Takalar, Jeneponto, Bantaeng;
- c. Suku Toraja dan Enrekang, Polmas;
- d. Suku Jawa dan orang Kalimantan.

Masyarakat pendatang berada di daerah ini hanya membuka dan menggarap areal perkebunan milik masyarakat setempat dengan sistem perjanjian pembagian lahan.

Di antara para anggota masyarakat pendatang tersebut, sudah ada yang menetap dan berbaur dengan suku Budong-Budong dan memakai bahasa daerah setempat dalam percakapan sehari-hari.

Khusus bagi masyarakat setempat (penduduk asli) di Kecamatan Budong-Budong yang sekaligus pemilik lahan, yang

lahannya dijadikan objek perjanjian pembagian lahan, sudah secara turun-temurun berdiam serta menetap di daerah ini, lalu mereka membentuk suatu kelompok atau persekutuan hidup di antara warga setempat, kemudian membuka dan mengelola tanah yang terdapat di wilayahnya.

Pola kehidupan dan latar belakang terbentuknya masyarakat setempat di Kecamatan Budong-Budong, diawali dengan hubungan pertalian darah (geonologis) dan lingkungan daerah, seperti yang dikatakan Soepomo (1977:51), sebagai berikut:

Persekutuan-persekutuan hukum Indonesia dapat dibagi atas dua golongan menurut dasar susunannya seperti:

- 1) Yang berdasar pertalian suatu keturunan (geonologis); dan
- 2) Yang berdasarkan lingkungan daerah (territorial).

Pendapat tersebut kalau dianalisis ternyata benar, karena hampir setiap persekutuan hukum (kelompok masyarakat setempat) pada umumnya mereka adalah satu rumpun, atau satu ketunggalan leluhuran.



Pada awalnya mereka terkumpul dan membentuk persekutuan hidup karena adanya hubungan daerah atau pertalian keturunan disamping itu karena ikatan wilayah. Beberapa tempat yang tidak saling berjauhan, akhirnya mereka bersatu untuk membentuk kampung.

Mereka itulah yang secara teknis yuridis merupakan persekutuan hukum adat, penulis namakan masyarakat setempat, atau dengan kata lain suku asli Budong-Budong, yang hingga kini terus ada dari suatu angkatan generasi kepada generasi berikutnya.

Masyarakat setempat tersebut mempunyai adat istiadat tersendiri, peraturan hukum adatnya pun terdapat dalam berbagai lapangan dan bidang kehidupannya sehari-hari. Dalam kaitan ini Soeleman Biasane Taneko (1981:39), mengatakan:

- a) Mereka sadar bahwa mereka merupakan suatu kesatuan; dan

b) Mereka merupakan suatu sistem hidup bersama.

Masyarakat setempat (penduduk asli) suatu daerah pada hakikatnya mereka menyadari bahwa mereka merupakan satu kesatuan dalam sistem hidup bersama. Kesatuan bersama tersebut, mereka wujudkan dalam kehidupannya sehari-hari, termasuk dalam hal penguasaan lahan pertanian, ada dimiliki dan dikuasai secara kolektif berdasarkan hak persekutuan hidup atas tanah atau ulayat ada pula hak atas tanah milik perseorangan.

BAB 3

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Lahan Pertanian di Kecamatan Budong-Budong

Kecamatan Budong-Budong adalah salah satu wilayah administratif Kabupaten Mamuju, merupakan daerah perkebunan coklat dan pemukiman transmigrasi. Selain kondisi fisik tanahnya cukup subur yang dapat dijadikan lahan pertanian jangka panjang seperti coklat dan jenis tanaman jangka panjang lainnya, juga wilayahnya cukup luas jika dibandingkan dengan wilayah kecamatan lainnya yang ada di Kabupaten Mamuju.

Lahan pertanian yang menurut istilah adat setempat disebut *Tampo* terdiri dari kondisi fisik tanah yang subur, dengan tanah datar dan bergunung. Lahannya hampir tidak dijumpai tanah yang berbatu dan berpasir, tetapi pada umumnya terdiri dari tanah *alluvial* (hitam dan subur).

Lahan pertanian yang dikembangkan menjadi areal tanaman coklat, pada umumnya dibuka dari tanah hutan lebat, sebagian sudah pernah ditebang puluhan tahun yang lalu oleh para petani ladang

berpindah-pindah, kemudian lahan tersebut menjadi hutan kembali, lalu kemudian dibabat lagi untuk dijadikan lahan perkebunan coklat. Dengan kondisi tanah yang bervariasi, ada yang termasuk lereng gunung, pinggiran sungai, dan tanah rata.

Muhammad Yunus Daud seorang petani coklat di wilayah Tobadak (wawancara, 24 April 2003) mengatakan:

Lahan pertanian yang menurut bahasa setempat disebut *Tampo Umah*, pada umumnya merupakan tanah yang dikuasai oleh masyarakat adat di Kecamatan Budong-Budong yang zaman dahulu kala pernah dijadikan kebun, dan ada pula yang memang belum pernah dijadikan kebun, tetapi merupakan tanah persekutuan hidup masyarakat adat setempat.

Berdasarkan penjelasan petani coklat ini, maka dapat diketahui bahwa lahan pertanian yang digarap para petani coklat di Kecamatan Budong-Budong merupakan lahan yang dikuasai masyarakat adat setempat.

Pendapat di atas, adalah sesuai dengan pengamatan penulis di lokasi penelitian, karena ada beberapa lokasi perkebunan coklat, disamping itu terdapat pula berbagai jenis tanaman jangka panjang sudah puluhan tahun usianya dan setiap tahun dipanen hasilnya, seperti pohon durian, langsung, kemiri, kelapa, dan pohon mangga.

Selanjutnya, Achmad Dahri, seorang tokoh masyarakat di Desa Topoyo (wawancara, 28 April 2003), mengatakan:

Lahan pertanian yang digarap oleh para petani dalam wilayah Kecamatan Budong-Budong pada umumnya, khususnya di wilayah Desa Topoyo adalah tanah adat, yang dikuasai secara turun-menurun dari suatu angkatan generasi kepada generasi berikutnya.

Mencermati penjelasan tokoh masyarakat di Desa Topoyo ini berarti bahwa tanah yang dijadikan lahan pertanian adalah tanah adat, jadi bukan merupakan tanah negara.

Untuk memberikan gambaran konkret tentang lahan pertanian di Kecamatan Budong-Budong, dapat dilihat pada tabel 1 di bawah ini:

Tabel 1
Luas Lahan Pertanian Tanaman Coklat
Di Wilayah Kecamatan Budong-Budong Diperinci Tiap Desa

No	Nama Desa	Luas Lahan Pertanian (Ha)
1	Tobadak	18.764
2	Babanna	9.562
3	Salugatta	9.642
4	Pontona Kayyang	4.568
5	Topoyo	8.543
6	Tobalang	6.654
7	Tangkau	7.653
	Jumlah	63.266

Sumber: Kantor Kecamatan Budong-Budong, Tahun 2003

Data pada tabel 1 di atas, dapat diketahui bahwa luas lahan pertanian tanaman coklat yang terdapat di wilayah Kecamatan Budong-Budong yang tersebar dalam 7 (tujuh) desa seluas 63.266 Ha.

Adapun perincian lahan pertanian tanaman coklat tersebut, diperinci tiap desa yaitu di desa Tobadak seluas 18.764 Ha, di Desa Babana seluas 9.552 Ha, di Desa Salugatta seluas 6.542 Ha, di Desa Pontona Kayyang seluas 6.654 Ha dan di Desa Tangkau seluas 7.653 Ha.

Dari angka-angka tersebut di atas, ternyata desa yang paling luas lahan pertanian tanaman coklatnya adalah Desa Tobadak seluas 18.764 Ha jika dibandingkan dengan 6 (enam) desa lainnya yang ada di wilayah Kecamatan Budong-Budong.

Adapun jumlah petani coklat yang mengelola lahan pertanian coklat disajikan dalam tabel 2 berikut ini:



Tabel 2
Petani yang Mengembangkan Tanaman Coklat
di Wilayah Kecamatan Budong-Budong Diperinci Tiap-tiap Desa

No	Nama Desa	Petani Coklat (KK)
1	Tobadak	1.456
2	Babanna	821
3	Salugatta	469
4	Pontona Kayyang	428
5	Topoyo	352
6	Tobalang	357
7	Tangkau	459
	J u m l a h	4.642

Sumber: Kantor Kecamatan Budong-Budong, Tahun 2003

Data pada tabel 2 tersebut, dapat diketahui bahwa petani coklat di Kecamatan Budong-Budong yang tersebar pada 7 (tujuh) desa sebanyak 4.642 KK (Kepala Keluarga).

Adapun perincian tiap-tiap desa yaitu di Desa Tobadak sebanyak 1.456 KK, di Desa Babanna 821 KK, di Desa Salugatta sebanyak 469 KK, di Desa Pontona Kayyang sebanyak 428 KK, di Desa Topoyo sebanyak 352 KK, di Desa Tobalang sebanyak 357 KK dan di Desa Tangkau sebanyak 459 KK.

Sehubungan dengan data di atas, penulis mengamati ada klasifikasi pengembangan lahan pertanian tanaman coklat di Kecamatan Budong-Budong sebagai berikut:

1. Ada lahan pertanian tanaman coklat yang hingga kini belum tergarap (masih berupa hutan);
2. Tanaman coklat yang baru ditanam berumur kurang 3-5 bulan;
3. Tanaman coklat yang sudah bertangkai, berumur satu tahun lebih;
4. Tanaman coklat yang sudah belajar berbuah;
5. Tanaman coklat yang sudah produktif dan sudah dipanen usianya lebih tujuh tahun.

Berdasarkan uraian di atas, kiranya dapat dipahami bahwa lahan pertanian yang ada di wilayah Kecamatan Budong-Budong dengan sistem pembagian lahan pada umumnya tanaman yang dibudidayakan adalah tanaman coklat dengan sistem bagi lahan.

3.2 Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Perjanjian Pembagian Lahan

Berdasarkan hasil penelitian, menunjukkan bahwa terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian antara masyarakat setempat

dengan masyarakat pendatang di wilayah Kecamatan Budong-Budong disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

3.2.1 Faktor Lahan Cukup Luas

Masyarakat setempat mempunyai lahan pertanian yang cukup luas, yang disebut istilah adat setempat *To Maso'o Tampona* (Tuan Tanah) tidak mampu lagi mengerjakan sendiri tanahnya.

Untuk menjadikan tanah miliknya produktif, maka pemilik tanah yang disebut dengan istilah adat setempat *Amponna Tampo* (pemilik tanah) atau *Umah* (kebun) menyuruh orang lain yakni warga pendatang untuk mengolah lahannya yang dikenal dengan istilah *Ma'bere Tampo* (berkebun).

Menurut H.M. Aras, T. Kepala Desa Tobadak (wawancara, 24 April 2003), mengatakan:

Salah satu faktor sehingga terjadi perjanjian pembagian lahan pertanian di daerah ini disebabkan karena ada pemilik tanah yang mempunyai lahan cukup luas, dan tidak mampu mengerjakan sendiri lahannya.

Mencermati pendapat Kepala Desa Tobadak ini menunjukkan bahwa salah satu faktor penyebab terjadinya perjanjian pembagian

lahan di Kecamatan Budong-Budong karena pemilik tanah mempunyai lahan yang cukup luas.

3.2.2 Faktor Tidak Ada Tenaga Kerja

Faktor lainnya sehingga terjadi perjanjian pembagian lahan pertanian, karena pemilik tanah tidak mempunyai tenaga kerja, hal itu dilatarbelakangi oleh kondisi keluarga yang tidak ada tenaga laki-laki yang dapat mengerjakan tanahnya.

Menurut H. Syukri, Kepala Desa Topoyo (wawancara, 25 April 2003) bahwa:

Faktor penyebab terjadi perjanjian pembagian lahan pertanian tanaman coklat di daerah ini, disebabkan karena pemilik tanah tidak mempunyai tenaga kerja, karena:

- a. Suami pemilik tanah telah meninggal dunia;
- b. Anak-anaknya yang laki-laki masih kecil.

Dari penjelasan Kepala Desa Topoyo ini dapat memberikan gambaran bahwa terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian tanaman coklat di Kecamatan Budong-Budong disebabkan karena faktor tidak ada tenaga kerja. Hal tersebut disebabkan karena pemilik tanah semuanya perempuan, suami mereka telah meninggal dunia dan anak-anaknya yang laki-laki masih kecil belum bisa berkebun.

Demikian pula Adul Kepala Dusun Tobadak I (wawancara, 25 April 2003) mengatakan:

Terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian tanaman coklat di Desa Tobadak karena tidak ada tenaga kerja, hal itu dikarenakan anak-anaknya masih kecil, suami mereka meninggal dunia.

Penjelasan ini agak mirip dengan penjelasan responden sebelumnya bahwa terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian karena tidak ada tenaga kerja, misalnya antara lain:

- a. Anak-anak pemilik tanah masih kecil belum bisa berkebun;
- b. Suami pemilik tanah sudah meninggal dunia;
- c. Orang tuanya sudah sangat tua, tidak dapat lagi bekerja keras;
- d. Keluarga pemilik tanah semuanya jauh (tidak berada di kampung); dan
- e. Keluarganya yang lain tidak mempunyai minat berkebun.

3.2.3 Faktor Tidak Ada Waktu

Pemilik tanah yang melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian, juga disebabkan karena pemilik tanah berada di daerah lain, sehingga tidak mempunyai waktu atau kesempatan mengerjakan lahan pertaniannya, untuk mengelola lahannya itu,

maka kepada masyarakat pendatang diminta untuk mengerjakannya dengan perjanjian pembagian lahan dan tanaman coklat. Hal ini terjadi karena pemilik tanah mempunyai profesi lain (bukan petani) dan tidak berada di kampung halamannya.

Menurut Majid, Kepala RT I Tobadak I (wawancara, 24 April 2003), menjelaskan:

Pembagian lahan pertanian perkebunan coklat di Desa Tobadak khususnya, pada umumnya wilayah Kecamatan Budong-Budong karena faktor waktu, yakni pemilik tanah tidak mempunyai kesempatan mengerjakan sendiri lahan pertaniannya.

Berdasarkan penjelasan tersebut, bahwa salah satu faktor penyebab sehingga pemilik tanah dan masyarakat pendatang melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian tanaman coklat di Kecamatan Budong-Budong karena pemilik tanah tidak mempunyai kesempatan mengerjakan tanahnya sendiri.

Dengan demikian pemilik tanah sebenarnya ada keinginan untuk mengelola tanahnya sendiri, hanya karena yang bersangkutan tidak mempunyai kesempatan mengelola tanah pertaniannya. Faktor tidak ada waktu tersebut menurut

H. Abdullah seorang tokoh masyarakat di Desa Tabolang (wawancara, 28 April 2003), mengatakan:

Faktor penyebab sehingga pemilik tanah perkebunan melakukan perjanjian pembagian lahan perkebunan untuk pengembangan tanaman coklat, disebabkan faktor waktu atau pemilik tanah tidak mempunyai kesempatan untuk berkebun, karena:

- a. Pemilik tanah profesi utamanya bukan petani, tetapi pedagang dan pengusaha;
- b. Pemilik tanah tidak berada di kampung halamannya;
- c. Pemilik tanah terlalu sibuk dengan pekerjaannya.

Jadi terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian antara pemilik tanah dengan masyarakat pendatang disebabkan karena pemilik tanah tidak punya waktu atau kesempatan untuk mengelola lahan pertaniannya.

3.2.4 Faktor Tidak Ada Biaya

Salah satu faktor yang menyebabkan pemilik tanah melakukan perjanjian pembagian lahan, karena pemilik lahan pertanian tidak mempunyai biaya untuk mengelola lahan pertanian kebunnya. Jika pemilik tanah ingin agar tanahnya produktif, maka mereka melakukan perjanjian dengan para pendatang di daerah itu, dengan sistem bagi lahan dan tanaman coklat (tanah dan tanamannya).

Faktor lainnya sehingga pemilik lahan pertanian melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian, bukan saja karena tidak cukup biaya untuk menggarap tanahnya, karena dipergunakan untuk biaya sekolah anaknya. Misalnya mereka punya penghasilan tetapi hanya pas-pasan untuk biaya hidup anak-anaknya. Sehingga tidak memungkinkan jika dipergunakan untuk membayar biaya lahan pertaniannya.

H. Andi Amir, Sekretaris Camat Budong-Budong (wawancara, 26 April 2003), mengatakan:

Salah satu faktor sehingga para pemilik lahan pertanian di daerah ini melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian berikut tanaman coklat di atasnya karena pemilik tanah tidak mempunyai biaya untuk membuka lahannya, karena pada umumnya lahan di daerah ini yang akan dijadikan areal perkebunan merupakan hutan, yang tentunya memerlukan biaya untuk:

- a. Penebangan pohon besar yang tumbuh di atas lahan tersebut;
- b. Biaya perawatan tanaman; dan
- c. Biaya-biaya lainnya hingga tanaman produktif.

Dari penjelasan H. Andi Amir di atas, memberikan masukan bahwa salah satu faktor sehingga pemilik tanah melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian karena pemilik lahan tidak

Tabel 4**Asal Daerah Dari 510 KK yang bertani Coklat di Desa Tobadak**

No	Asal Daerah	Petani Coklat (KK)
1	Bone	45
2	Wajo	35
3	Soppeng	30
4	Sidrap	65
5	Pare-pare	45
6	Enrekang	40
7	Pangkep	47
8	Maros	25
9	Tator	30
10	Sinjai	25
11	Barru	15
12	Bantaeng	10
13	Bulukumba	28
14	Pinrang	35
15	Makassar	20
16	Gowa	15
	Jumlah	510

Sumber: Kantor Desa Tobadak, Tahun 2003

Data pada tabel 4 ini dapat diketahui bahwa dari 510 petani pendatang yang bertani coklat di Desa Tobadak berasal dari berbagai daerah di wilayah Propinsi Sulawesi Selatan.

Adapun asal daerah dari para petani coklat tersebut yaitu 45 orang berasal dari Kabupaten Bone, 35 orang asal Kabupaten Wajo, 30 orang asal Kabupaten Soppeng, 65 orang asal Kabupaten Sidrap,

45 orang asal Kotamadya Parepare, 45 orang asal Kabupaten Enrekang, 47 orang asal Kabupaten Pangkep, 25 orang asal Kabupaten Maros, 30 orang asal Kabupaten Tana Toraja, 25 orang asal Kabupaten Sinjai, 15 orang asal Kabupaten Barru, 10 orang asal Kabupaten Bantaeng, 28 orang asal Kabupaten Bulukumba, 35 orang asal Kabupaten Pinrang, 20 orang asal Kotamadya Makassar dan 15 orang asal Kabupaten Gowa.

Dari 510 KK petani pendatang yang bertani coklat di wilayah Desa Tobadak tersebut, tidak semuanya melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian, tetapi ada pula diantaranya yang memang membeli lahan pertanian untuk selanjutnya mereka garap.

Mereka para pendatang yang melakukan pertanian tanaman coklat di wilayah Kecamatan Budong-Budong pada umumnya, khususnya di desa Tobadak, para petani tersebut bertani di daerah ini menurut Zuaib Musa, salah seorang petani coklat di Desa Tobadak asal Pinrang (wawancara, 26 April 2003) disebabkan karena:

- a. Para petani tersebut tidak mempunyai lahan pertanian di daerah asalnya;

- b. Kondisi fisik tanah di wilayah Kecamatan Budong-Budong subur, dan sangat cocok untuk pengembangan tanaman coklat;
- c. Di Kecamatan Budong-Budong masih luas areal untuk pengembangan tanaman coklat, dengan sistem bagi lahan dan tanaman coklat;
- d. Mereka masih dapat memperoleh lahan yang harganya belum terlalu mahal per hektar.

Penjelasan salah seorang petani asal Kabupaten Pinrang ini menunjukkan bahwa para petani coklat di daerah ini rela meninggalkan kampung halamannya karena melihat bahwa prospek perkebunan coklat di wilayah Kecamatan Budong-Budong lebih menjanjikan harapan dibandingkan dengan di kampung asal mereka, selain itu tanahnya subur dan luas serta dapat dilakukan dengan sistem perjanjian pembagian lahan pertanian antara petani pendatang dengan pemilik tanah setempat, sehingga banyak petani pendatang di daerah ini.

3.3 Bentuk dan Proses Perjanjian Pembagian Lahan

Perjanjian pembagian lahan pertanian antara para pendatang dengan para pemilik lahan menurut hukum adat pertanahan di wilayah Kecamatan Budong-Budong pada umumnya dilakukan secara lisan antara petani pendatang (penggarap) dengan pemilik tanah.

Perjanjian itu menunjukkan kesepakatan antara petani pendatang dengan pemilik lahan pertanian, biasanya hanya dilakukan di rumah pemilik tanah.

Materi yang para pihak perjanjikan selain lahan pada suatu saat yang diperjanjikan akan dibagi, juga tanaman coklat yang sudah tumbuh atau telah berbuah di atas lahan pertanian tersebut.

Dalam melakukan perjanjian pembagian lahan, biasanya hanya atas dasar penilaian oleh petani pendatang dan pemilik lahan pertanian yang disaksikan oleh para pemuka masyarakat atau pemangku adat yang menurut istilah adat setempat disebut dengan *Tobara-bara di kampung* artinya orang yang dituakan atau pemangku adat. Perjanjian mana dilakukan secara lisan atas dasar saling percaya.

Dalam perjanjian yang mereka sepakati isinya biasanya meliputi:

1. Jangka waktu perjanjian;
2. Hak dan kewajiban para pihak.

Menurut H. Mustaning, seorang pemangku adat di Desa Topoyo (wawancara, 26 April 2003), mengatakan:

- a. Jangka waktu perjanjian pembagian lahan pertanian antara petani pendatang (penggarap) dengan masyarakat setempat (pemilik tanah), tergantung kesepakatan mereka; misalnya:
 - Lahan dibagi setelah sudah ditanami coklat dan coklat sudah berumur 1 tahun
 - Lahan dibagi setelah coklat sudah bertangkai;
 - Lahan dibagi setelah coklat sudah mulai berbunga;
 - Lahan dibagi setelah coklat telah berbuah.
- b. Hak dan kewajiban pada pihak, yaitu:
 - Pemilik tanah menyediakan lahan; dan
 - Menyediakan bibit;
 - Penggarap merawat dan membiayai pemupukannya; dan
 - Memelihara hingga perjanjian berakhir.

Berdasarkan penjelasan pemangku adat tersebut di atas, dapat diketahui bahwa baik bentuk, proses terjadinya, isi dan maksud perjanjian pembagian lahan pertanian antara petani pendatang dengan pihak pemilik tanah hanya dilakukan secara lisan saja.

Karena berdasarkan penelitian di lokasi, penulis tidak menemukan adanya perjanjian yang dibuat secara tertulis antara masyarakat setempat (pemilik lahan) dengan masyarakat pendatang (penggarap), tetapi hanya dilakukan secara lisan saja.

Adapun sistem pembagian lahan pertanian dengan pemilik tanah dengan petani penggarap (pendatang), bukan hanya mengenai



lahannya, tetapi juga tanaman coklat yang tumbuh di atas kebun tersebut. Adapun cara pembagiannya dilakukan sebagai berikut:

3.3.1 Pembagian (1:1)

Pembagian yang satu berbanding satu (1:1) dimana pemilik tanah memperoleh satu bagian dan petani pendatang (penggarap) memperoleh satu bagian pula.

Hal itu dapat terjadi karena pemilik tanah hanya menyediakan lahannya, sedangkan lahan pertanian tersebut letaknya jauh dari perkampungan dengan kondisi tanah yang bergunung-gunung, maka perjanjian yang mereka sepakati yaitu apabila kebun tersebut sudah berbuah coklatnya, maka tanah dan tanaman di atasnya dibagi (1:1) atau dibagi dua.

Untuk memberikan suatu gambaran yang kongkrit tentang tata cara pembagian lahan pertanian yang dibagi (1:1), berikut penuturan La Kolleng, petani penggarap asal Sidrap di Desa Tobadak (wawancara, tanggal 27 April 2003) mengatakan:

Pada tahun 1990 saya membuka kebun milik Sampangan, letaknya jauh dari kampung, dengan kondisi lahan gunung. Tanah tersebut seluas 2 Ha. Perjanjian yang saya sepakati antara pemilik tanah, yaitu: saya mendapat 1 Ha dan pemilik mendapat 1 Ha setelah coklat berbuah, dengan syarat:

- a. Pemilik menyerahkan tanahnya untuk ditanami coklat (saya buka kebun itu dari hutan yang pohornya lebat);
- b. Bibit saya tanggung sendiri;
- c. Pupuk saya beli; dan
- d. Saya yang merawat dan memelihara tanaman sampai berbuah.

Dari penjelasan petani penggarap ini, maka dapat diketahui bahwa perjanjian pembagian lahan pertanian (1:1) jika pemilik tidak menanggung pupuk, bibit, pemeliharaan dan letaknya agak jauh dari kampung dengan kondisi tanah gunung, dengan luas hanya 2 Ha.

3.3.2 Pembagian (2:1)

Pembagian dua berbanding satu (2:1) yaitu pemilik tanah mendapat 2 Ha dan penggarap 1 Ha. Misalnya: pemilik tanah membantu penggarap menyediakan bibit dan perawatan.

Andi Makmur Tahir, petani asal Parepare (wawancara, 28 April 2003), mengatakan:

Saya menggarap tanah perkebunan coklat milik H. Rasyid di Desa Topoyo seluas 3 Ha, perjanjian kami, pemilik mendapat 2 Ha, saya 1 Ha, setelah coklat berbuah. Tetapi bibit dan perawatannya dibantu oleh pemilik tanah.

Pembagian (2:1) apabila pemilik tanah membantu penggarap menyediakan bibit dan merawat tanaman sampai berbuah.

3.3.3 Pembagian (3:1)

Pemilik mendapat 3 Ha dan penggarap mendapat 1 Ha, apabila bibit, pupuk dan pemeliharaan kadang dibantu oleh pemilik tanah, penggarap hanya menjaga dan memelihara kebun.

Muh. Daud, petani coklat asal Pinrang di Desa Topoyo (wawancara, 27 April 2003), mengatakan:

Pada tahun 1994 saya mengerjakan kebun milik H. Ali seluas 4 Ha. Dengan perjanjian pemilik mendapat 3 Ha, saya 1 Ha, setelah coklat berbuah. Karena pemilik menyediakan bibit, pupuk, dan membantu saya merawat tanaman, tugas saya hanya merawat dan menjaga tanaman sampai berbuah.

Pembagian (3:1) terjadi apabila pemilik tanah yang menyediakan bibit, pupuk dan turut serta merawat tanaman coklat.

Selain itu, sistem pembagian dengan cara sebagaimana yang dikemukakan tersebut, yang mulai dari (1:1), (2:1) dan (3:1), dijumpai pula sistem pembagian lain, karena tanaman coklat sudah dapat dibagi sebelum berbuah.

Jadi tata cara pembagiannya terletak pada kesepakatan antara pemilik tanah dengan penggarap, sebab ada lahan pertanian yang sudah dibagi ketika coklat menjelang usia satu tahun, setelah bertangkai, dan setelah mulai berbunga. Dengan pembagian yang bervariasi seperti yang diuraikan tersebut di atas.

Melihat sistem perjanjian pembagian lahan pertanian antara pemilik tanah (masyarakat setempat) dengan masyarakat pendatang (petani penggarap), ternyata di wilayah Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju, tidak ada keseragaman cara pembagian lahan, karena hanya ditentukan oleh kesepakatan atau isi perjanjian lisan yang dilakukan pihak pemilik tanah dengan petani penggarap, dan kesepakatan itu hanya dibuat atau dilakukan secara lisan saja dengan dasar masing-masing pihak saling percaya.

Selain pembagian lahan pertanian yang dilakukan oleh para pemilik lahan para petani penggarap di wilayah Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju sebagaimana yang telah diuraikan tersebut, apabila dihubungkan dengan teori-teori adat,

khusus mengenai hukum perjanjian hanya dilakukan berdasarkan sistem kepercayaan saja.

Dengan demikian, kedudukan para pihak mengenai hak-hak dan kewajibannya masing-masing lemah karena perjanjian itu dilakukan secara lisan saja.

Dan jika terjadi permasalahan di kemudian hari mengenai isi dan maksud perjanjian, salah satu pihak mudah mengingkarinya karena tidak dilandasi dengan alat bukti secara tertulis.

3.4 Analisis Hukum Wanprestasi Para Pihak serta Upaya Penyelesaian

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa baik bentuk dan proses terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian yang dilakukan antara pemilik tanah dengan masyarakat pendatang (petani penggarap) mengandung kelemahan, karena perjanjian itu hanya dilakukan secara lisan saja, dimana perjanjian itu sulit untuk dibuktikan, sehingga hak-hak dan kewajiban para pihak kurang jelas. Akibatnya, salah satu pihak mudah ingkar janji atau melakukan wanprestasi.

Berdasarkan temuan penulis selama melakukan penelitian di lokasi, dapat dikemukakan bahwa antara pemilik tanah dan petani penggarap ada yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

3.4.1 Penggarap Melakukan Wanprestasi

Kasus ini ternyata bervariasi, yang dilakukan oleh petani penggarap, karena penggarap yang termasuk petani pendatang itu, mengingkari apa yang diperjanjikan bersama dengan pemilik tanah.

Kasus tersebut seperti:

a. Ingin Mendapat Bagian yang Sama

Kasus ini terjadi di Desa Topoyo tahun 2000 lalu, antara H. Main (pemilik tanah) dengan Lakolleng (penggarap), yaitu Lakolleng mengingkari perjanjian semula (3:1), karena Lakolleng mau mendapatkan bagian (2:2) setelah coklat berbuah.

b. Menjual ke Pihak Lain

Perbuatan ingkar janji dengan motif lain, juga terjadi di Desa Tobadak tahun 2001 lalu, antara Achmad Saleh (penggarap) dengan Muh. Ruslan (pemilik tanah).

Achmad Saleh menjual 1 Ha lahan pertanian tanaman coklat milik Muh. Ruslan yang digarap Achmad Saleh dengan perjanjian (2:1). Perbuatan itu, merupakan ingkar janji karena sesuai kesepakatan para pihak penggarap tidak dapat mengalihkan kepada pihak lain, tidak dapat membagi sebelum tanaman coklat berbuah.

c. Menggadaikan ke Pihak Lain

Kasus penjualan kebun beserta tanaman di atasnya, terjadi di Desa Babanna tahun 2002 lalu, dilakukan oleh Mahmud (penggarap) kepada La Baba. Sedangkan tanah yang digadai itu milik Ambo Sakka yang diperjanjikan bersama Mahmud, bahwa sebelum lahan itu dibagi, pihak penggarap belum mempunyai hak sepenuhnya.

d. Penggarap Menerbitkan PBB

Kasus lainnya, yaitu penggarap menerbitkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas namanya, yang sebenarnya tidak diperbolehkan karena tanah itu belum dibagi sesuai perjanjian.

Kasus ini, terjadi di Desa Salugatta tahun 2003 ini, yang dilakukan oleh M. Ali di atas tanah Abd. Rasyad.

3.4.2 Pemilik Tanah Melakukan Wanprestasi

Wanprestasi bukan hanya dapat dilakukan oleh petani penggarap (masyarakat pendatang) tetapi juga oleh pemilik tanah, yang ternyata setelah tanaman coklat berbuah, justru ada yang mengingkari perjanjian yang mereka sepakati antara petani penggarap.

Untuk memberikan gambaran tentang wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik tanah, dikemukakan di bawah ini:

a. Pemilik Tanah Mengingkari Pembagian (2:2)

Kasus ini terjadi di Desa Pontana Kayyang tahun 2002 lalu, yaitu Padli petani penggarap asal Enrekang, mengerjakan lahan perkebunan Syakir, seluas 4 Ha, dengan perjanjian kalau coklat sudah berbuah pemilik mendapat 2 Ha dan penggarap 2 Ha.

Setelah coklat berbuah, pemilik mengingkari perjanjian itu. Karena pemilik tanah hanya menginginkan pembagian (3:1). Kepala Desa Pontana Kayyang masih mencari upaya penyelesaian kasus tersebut.

b. Pemilik Tanah Mengingkari Pembagian Dibagi Rata (1:1)

Pemilik tanah seluas 6 Ha terletak di Desa Tobalang mengingkari perjanjian bahwa kalau coklat sudah berbuah, pemilik mendapat 3 Ha dan penggarap mendapat 3 Ha.

Kasus ini terjadi di tahun 2002 lalu antara Takengkeng (pemilik tanah) dengan Abdul Azis Sallaba (petani penggarap) asal Sinjai, dimana Takengkeng mau membagi tanah itu dengan perbandingan (4:2). Kasus ini pun masih belum ada penyelesaiannya.

Dengan mencermati terjadi wanprestasi antara pemilik tanah dengan penggarap, dalam kaitannya dengan perjanjian, pembagian lahan pertanian di wilayah Kecamatan Budong-Budong, disebabkan karena perjanjian yang mereka sepakati bersama hanya dilakukan secara lisan, sehingga para pihak sulit untuk membuktikan sejauhmana hak-hak dan kewajibannya, akibatnya sangat mudah

terjadi wanprestasi atau ingkar janji, baik yang dilakukan oleh pemilik tanah maupun petani penggarap.

Adapun upaya-upaya penyelesaiannya dari perbuatan wanprestasi tersebut, menurut Drs Artis Efendi, Camat Budong-Budong (wawancara, 24 April 2003), dapat dilakukan dengan cara:

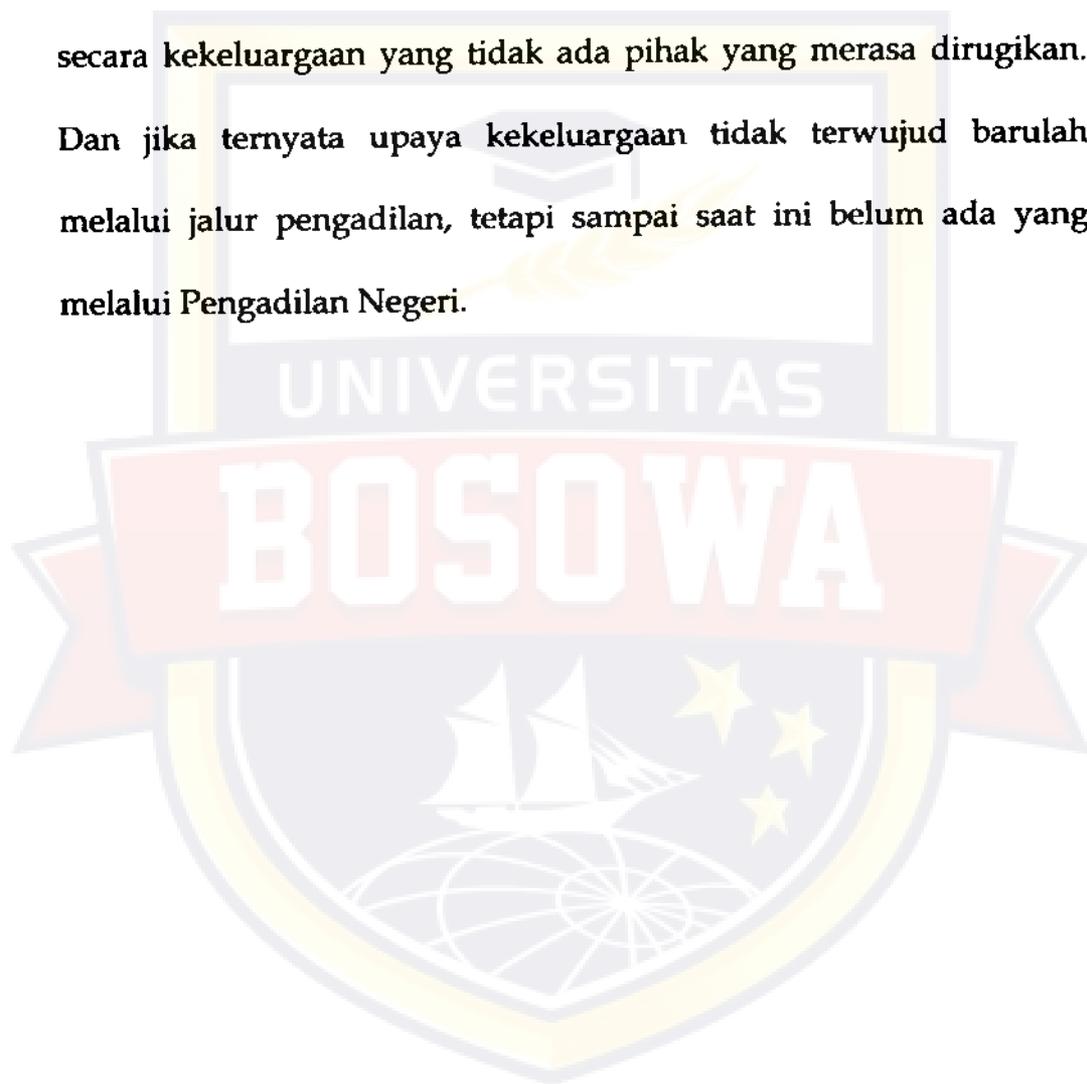
- a. Diselesaikan secara kekeluargaan;
- b. Dibicarakan guna mencari penyelesaiannya di hadapan tokoh adat (pemangku adat);
- c. Melalui pemerintah desa;
- d. Kalau upaya (a s/d c) sudah dilakukan dan ternyata tidak ada jalan keluarnya, dapat menempuh jalur perdata melalui pengadilan.

Berdasarkan penjelasan Camat Budong-Budong di atas, maka upaya yang dapat dilakukan jika terjadi wanprestasi sehubungan dengan terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian, dengan jalan mencari upaya penyelesaiannya secara kekeluargaan, dengan prakarsa pemangku adat dan aparat desa, kalau upaya itu tidak berhasil, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri di Mamuju.

Upaya-upaya penyelesaian tersebut ternyata belum efektif, karena tidak mempunyai kepastian hukum. Karena para pihak

(petani pemilik tanah dan petani penggarap) tidak jelas hak dan kewajibannya dalam perjanjian yang mereka sepakati secara lisan.

Upaya penyelesaian yang umumnya mereka lakukan adalah secara kekeluargaan yang tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Dan jika ternyata upaya kekeluargaan tidak terwujud barulah melalui jalur pengadilan, tetapi sampai saat ini belum ada yang melalui Pengadilan Negeri.



BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang menyebabkan pembagian lahan pertanian tanaman coklat di wilayah Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju disebabkan karena: karena pemilik tanah mempunyai lahan cukup luas, tidak ada tenaga kerja, tidak ada waktu, tidak ada biaya dan pendatang punya keahlian berkebun coklat, sehingga pemilik lahan memberikan lahannya untuk digarap.
2. Bentuk dan proses terjadinya perjanjian pembagian lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat setempat dengan masyarakat pendatang, yaitu diawali karena masyarakat pendatang sangat butuh akan tanah yaitu lahan pertanian yang dimiliki secara hak ulayat oleh masyarakat setempat di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju. Sehingga dibuatlah perjanjian itu hanya secara lisan saja dan atas dasar saling percaya, dengan sistem pembagian lahan beserta tanaman coklat di atasnya bervariasi, yaitu pembagian (1:1), (2:1) dan (3:1). Pembagian



tersebut tidak seragam, karena hanya ditentukan dari perjanjian para pihak.

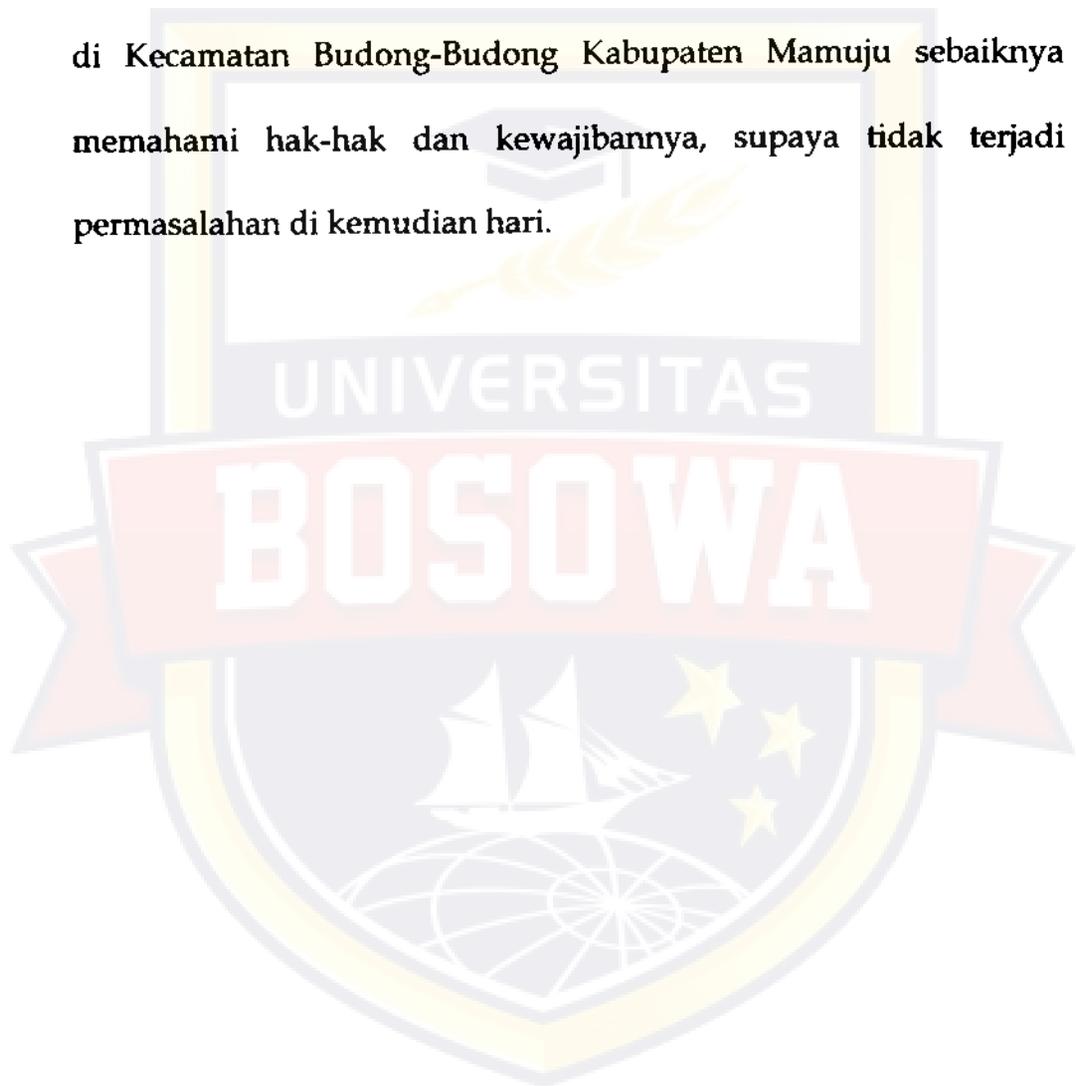
3. Upaya penyelesaian terhadap terjadinya wanprestasi yang dilakukan baik oleh pemilik tanah (masyarakat setempat) maupun petani penggarap (masyarakat pendatang) yaitu secara kekeluargaan, dengan melalui prakarsa pemangku adat dan aparat desa, kalau upaya itu sudah dilakukan dan tidak ada penyelesaiannya, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Mamuju.

4.2 Saran

1. Perjanjian pembagian lahan pertanian yang dilakukan oleh para petani di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju hanya dilakukan secara lisan, para pihak sering wanprestasi maka perlu dilakukan perjanjian secara tertulis disaksikan oleh Kepala Desa dan Tuan Adat, dan sebaiknya bagi masyarakat pendatang untuk dibuatkan Akta Hibah, pada saat peralihan hak atas tanah sebagai alas hak (titel) untuk selanjutnya kepada Camat setempat diminta

untuk menerbitkan sertifikat atas tanah sebagai jaminan adanya perlindungan hukum.

2. Para pihak yang melakukan perjanjian pembagian lahan pertanian di Kecamatan Budong-Budong Kabupaten Mamuju sebaiknya memahami hak-hak dan kewajibannya, supaya tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 1993. *Hukum Perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 1990. *Hukum Perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Amier Sjariffudin. 1981. *Catatan Lepas tentang Hukum Adat*. Vita, Makassar.
- Fauzie Ridwan. 1982. *Hukum Tanah Adat*. Dewaruci Press, Jakarta.
- Marhainis Abdulhay. 1984. *Hukum Perdata Material*. Pradnya Paramita, Makassar.
- _____. 1985. *Hukum Perjanjian*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soeleman Biasane Takeno. 1981. *Dasar-dasar Hukum Adat serta Ilmu Hukum Adat*. Alumni, Bandung.
- Soepomo. 1977. *Bab-bab tentang Hukum Adat*. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soerojo Winjoedipoero. 1987. *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*. Haji Masagung, Jakarta.
- _____. 1982. *Sejarah Hukum Adat di Indonesia*. Alumni, Bandung.
- Subekti. 1992. *Hukum Perjanjian*. Intermedia, Jakarta.
- Ter Haar, B.zn. 1979. *Azas-azas dan Susunan Hukum Adat*. (Terjemahan K. Ng. Soebakti Poesponoto). Pradnya Paramita, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro. 1981. *Pengantar dan Azas-azas Hukum Adat*. Haji Masagung, Jakarta.



PEMERINTAH KABUPATEN MAMUJU
CAMAT BUDONG-BUDONG
 ALAMAT : BABANA

Surat Keterangan
 No: 503/24/17/2003/01

Terdapat dalam Surat Keterangan ini :

Nama : Drs. ARTIS EFENDI
 N I P : 580 023 402.-
 Jabatan : Camat Budong - Budong

Dengan ini menerangkan bahwa :

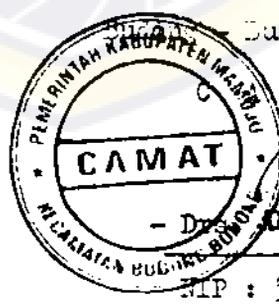
Nama : S U S R I A I
 Jurusan : Ilmu-Ilmu Sosial, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas "15" Makassar
 No. Pendaftaran : 03 00 050 000/ . . .
 Alamat : Jl. Perumahan Blok D 1 . 121 Komplek Selayang

Telah benar menerangkan Penelitian pada Kantor Camat Budong-Budong Kab. Mamuju -
 Mulai dari tanggal 25-04-2003 s/d 2-05-2003 dengan ini mengadakan wawancara -
 dan pengumpulan data yang berhubungan dengan Sidripsi yang berjudul :

" ASPEK KURSI PENJAJAN PERABIAN DI MASA MUDA MASYARAKAT SEKITAR BLINDAR -
 MAS. SEKITAR PERABIAN DI KABUPATEN BUDONG - BUDONG KAB. MAMUJU. "

Dengan Surat Keterangan ini, dipergunakan sebagaimana mestinya.

Budong 19 April 2003
 CAMAT
 - Drs. ARTIS EFENDI -
 NIP : 580 023 402.-





**PEMERINTAH KABUPATEN MAMUJU
CAMAT BUDONG-BUDONG**

ALAMAT : BABANA

SURAT - KETERANGAN

NO: 503/28/IV/2003/CB

Yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : Drs. ARTIS EFENDI
N I P : 580 023 402.-
Jabatah : Camat Budong - Budong

Dengan ini menerangkan bahwa :

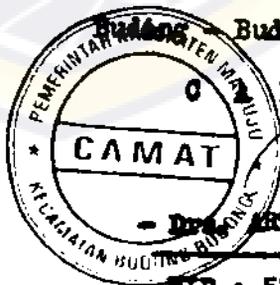
N a m a : J U S R A N
Jurusan : Ilmu-Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas " 45" Makassar
No.Pokok/Nirm : 45 98 060 009/. . . .
Alamat : Jl.Pertanian Blok D NO. 121 Kompleks Antang

Telah benar mengadakan Penelitian pada Kantor Camat Budong Budong Kab. Mamuju -
Mulai dari tanggal 29-04-2003 s/d 2 -05 - 2003 dengan ini mengadakan Wawaboara -
dan pengumpulan data yang berhubungan dengan Sidcripsi yang berjudul :

" **ASPEK HUKUM PERJANJIAN PEMBAGIAN LAHAN ANTARA MASYARAKAT SEMPAT DENGAN -
MASYARAKAT PENDATANG DI KECAMATAN BUDONG - BUDONG KAB. MAMUJU. "**

Dengan Surat keterangan ini, dipergunakan sebagaimana mestinya.

Budong 19 April 2003



C A M A T

- Drs. ARTIS EFENDI -

NIP : 580 023 402.-



**PEMERINTAH KABUPATEN MAMUJU
KECAMATAN BUDONG-BUDONG
KANTOR KEPALA DESA TOBADAK**

SURAT KETERANGAN

NO; 20/TBD/IV/2003

Yang bertanda tangan di bawah ini, Kepala Desa Tobadak I Kecamatan Budong-budong Kabupaten Mamuju yang menerangkan bahwa :

N a m a : JUSRAN
Jurusan : Ilmu-ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas "45" Makassar
Nomor Pokok : 45 98 060 009
Alamat : Jl. Pertanian Blok D.No.121
Kompleks Unhas Antang

Benar telah mengadakan Penelitian di Kantor kami dan Desa kami dari tanggal 21 bulan April 2003 sampai dengan 27 April 2003 , guna meneliti hal-hal yang berhubungan dengan penyelesaian - Skrikpsinya yang berjudul :

"ASPEK HUKUM PERJANJIAN ~~PERMINTAAN~~ ANTARA MASYARAKAT SE - TEMPAT DENGAN MASYARAKAT PENDATANG DI KECAMATAN BUDONG-BUDONG KABUPATEN MAMUJU"

Demikian surat keterangan ini agar dipergunakan sebagai mana - mestinya.

Tobadak, 21 April 2003

An. KEPALA DESA TOBADAK





**PEMERINTAH KABUPATEN MAMUJU
KECAMATAN BUDONG-BUDONG
KANTOR KEPALA DESA TOBADAK**

SURAT KETERANGAN
NO, 20/IBD/IV/2003

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa Tobadak I Kecamatan Budong-budong Kabupaten Mamuju yang menerangkan bahwa :

Nama : JUCRAN
Jurusan : Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas "45" Makassar
Nomor Pokok : 05 00 00 00 00
Alamat : Jl. Pertanian Blok D.No.121
Kompleks Unhas Antang

Benar telah mengadakan Penelitian di Kantor kami dan Desa kami dari tanggal 21 bulan April 2003 sampai dengan 27 April 2003 , guna meneliti hal-hal yang berhubungan dengan penyelesaian - Skrikpsinya yang berjudul :

"ASPEK HUKUM PERJANJIAN BEMBOYETAN DI LINTAS KAWASAN KAWASAT SE - TEMPAT DENGAN MASYARAKAT PENDATANG DI KECAMATAN BUDONG-BUDONG KABUPATEN MAMUJU"

Demikian surat keterangan ini agar dipertunakan sebagai mana - mestinya.

Tobadak, 21 April 2003

Kepala Desa Tobadak

H.M. R A S.T.

terletak di Desa Kalola sebagai tindak lanjut Keputusan Kepala Kanwil Pekerjaan Umum Propinsi Sulawesi Selatan Nomor : 43/ KPTS/ W.21/'98 tentang Penetapan Status Pengelolaan, Pengoperasian serta pemeliharaan **Kawasan Wisata Bendungan Kalola**.

Fungsi dari bendungan ini adalah *Suplai Jaringan Irigasi Kalosi dan Bendungan Bila*, pengembangan *Perikanan* , di samping itu juga berfungsi sebagai *Pengendali Banjir* , dan tak kalah pentingnya adalah sebagai *Obyek Wisata*.

Hasil pengamatan dan penelitian, kawasan bendungan Kalola memiliki beragam potensi obyek wisata yang dapat dikembangkan. Boleh dikatakan bahwa bendungan Kalola mempunyai unsur alam yang sangat menarik, antara lain adanya danau buatan, hutan alam yang masih asli, kondisi tanah yang berkontur dan iklim yang sangat mendukung.

Dengan melihat kondisi kawasan wisata tersebut, sebagai tempat rekreasi yang akan lebih berkembang pada masa-masa akan datang, maka dibutuhkan perhatian pemerintah daerah dalam hal perbaikan serta peningkatan sarana dan prasarana lingkungan kawasan guna mengantisipasi segala hambatan-hambatan yang kemungkinan timbul, terutama penyediaan tempat-tempat istirahat dan bersantai, sehingga dapat memenuhi serta mengimbangi laju pengunjung (wisatawan) yang semakin meningkat.

Dalam perkembangan serta tingkat kegiatan yang semakin meningkat, sementara sarana dan prasarana belum memadai. Masalah dan hambatan itu timbul karena :

1. Tidak terdapatnya sarana penginapan (Cottage), yang diperuntukkan untuk umum, sehingga para wisatawan tidak dapat tinggal lebih lama.
2. Belum memiliki kantor pengelola sebagai pusat informasi kawasan wisata tersebut.
3. Tidak memiliki fasilitas rekreasi lainnya
4. Tidak tersedianya fasilitas terkoordinir yang menyediakan kebutuhan makan dan minuman bagi pengunjung.

Dengan pertimbangan tersebut diatas, maka kawasan wisata ini perlu dikembangkan, dalam perancangannya diusahakan memenuhi segala tuntutan dan kriteria Arsitektural yang sempurna sesuai fungsinya sebagai kawasan rekreasi.

B. Pengertian Judul

RENCANA FASILITAS REKREASI BENDUNGAN KALOLA KABUPATEN WAJO adalah Rencana pengadaan sarana dan prasarana yang menunjang kegiatan rekreasi beserta fasilitas penunjangnya pada bendungan Kalola.

C. Ungkapan Masalah

1. Bagaimana merencanakan suatu sarana rekreasi yang memenuhi kebutuhan sesuai dengan potensi yang dimiliki, dengan mengungkapkan/merencanakan wadah ruang-ruang yang dapat menampung seluruh kegiatan, sesuai dengan kebutuhan serta tuntutan rekreasi bagi pengunjung ?

2. Bagaimana bentuk pelayanan berdasarkan spesifikasinya sebagai fasilitas wisata/rekreasi ?
3. Bagaimana merencanakan tata fisik sarana rekreasi yang mampu mewakili fungsi sarana itu sendiri ?

D. Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan lebih ditekankan pada permasalahan dan hal-hal yang berkaitan langsung dengan kondisi lingkungan setempat, serta pembatasan lain :

1. Mengingat luasnya lingkup masalah serta hal-hal yang berkaitan dengan perencanaan fasilitas Rekreasi Bendungan Kalola, maka pembahasan dibatasi pada perwadahan untuk :
 - Aktivitas pendukung (Sarana hunian/cottage)
 - Aktivitas penunjang dan pelengkapan.
2. Pembahasan diarahkan pada disiplin ilmu Arsitektur
3. Proyeksi waktu hingga tahun 2015

E. Tujuan dan Sasaran Pembahasan

1. Tujuan Pembahasan

Untuk menyusun acuan perancangan dengan membahas dari berbagai aspek yang berkenaan dengan **Rencana Fasilitas Rekreasi Bendungan Kalola Kabupaten Wajo**, akan dijadikan titik tolak atau faktor penentu dalam perancangan fisik.

2. Sasaran Pembahasan

- a. Menata lingkungan atau areal lokasi yang belum sempurna berdasarkan pisa analisa dan Pendekatan-pendekatan perencanaan guna mendapatkan suatu tatanan rekreasi yang layak kunjung.
- b. menciptakan lingkungan rekreasi yang maksimal dan menciptakan tatanan fisik sesuai dengan situasi dan kondisi setempat serta sesuai dengan kebutuhan yang diwadahi sekaligus fasilitas penunjang yang mendukung kelancaran dan kenyamanan dari aktivitas yang terjadi di dalamnya.
- c. menyediakan fasilitas rekreasi pengunjung/wisatawan

F. Metode dan Sistematika Penulisan

1. Metode Pembahasan

a. Observasi Lapangan

- Dengan melakukan survey lapangan
- Melakukan pengamatan lokasi yang tepat untuk kawasan wisata serta lingkungan di sekitar tapak guna menunjang perencanaan dan perancangan.
- Study literatur, sebagai konsep perencanaan fisik.
- Wawancara dengan instansi yang terkait.

2. Sistematika Pembahasan

Secara garis besar pembahasan dibagi dalam beberapa bagian meliputi :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang masalah, pengertian judul, ungkapan masalah, lingkup pembahasan, tujuan dan sasaran pembahasan serta metode dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PARIWISATA DAN WISATA

Merupakan study literatur yang menguraikan tentang pariwisata secara umum, perkembangan kepariwisataan di Sulawesi Selatan dan kepariwisataan daerah (Kabupaten Wajo) maupun wisata Bendungan Kalola serta sarana dan prasarana wisata.

BAB III TINJAUAN KAWASAN WISATA KALOLA KABUPATEN WAJO

Merupakan pengenalan khusus yang menguraikan dan mengemukakan data potensi dan karakteristik daerah/kawasan wisata, analisis pendekatan perencanaan pada kawasan secara langsung dengan wisata, sistem perwadahan, pelayanan dengan berbagai aktivitas dalam kaitan penataan, kapasitas, ruang gerak dan besaran ruang.

BAB IV KESIMPULAN

BAB V KONSEP PERANCANGAN

Merupakan tahapan penyusunan konsep perancangan meliputi konsep dasar perencanaan fisik yang selanjutnya akan diambil tindak awal menuju ke perancangan fisik.

**RENCANA FASILITAS REKREASI BENDUNGAN KALOLA
DI KABUPATEN WAJO**



2

**TENGAHAN PARAHISATA
DAN WISATA**

BAB II.

TINJAUAN PARIWISATA DAN WISATA

A. Tinjauan Kepariwisataan

Pariwisata merupakan suatu gejala yang sangat kompleks di dalam masyarakat, Karena ada obyek wisata, ada hotel, souvenir shop, ada pramuwisata, ada angkutan wisata, ada restoran, dan lain-lainnya, di samping itu ada wisatawananya sendiri dengan segala tingkah lakunya. Semua itu antara yang satu dengan yang lainnya saling berkaitan dan merupakan suatu keterkaitan di dalam masyarakat. Tidak mudah untuk memahami dan memiliki pengertian yang rinci tentang kesemuanya, sehingga keterkaitan itu jelas.

Suatu kegiatan pembangunan pariwisata dianggap berhasil bila wisatawan yang mengunjungi obyek-obyek wisata serta memanfaatkan berbagai fasilitas yang ada. Suatu kegiatan pembangunan pariwisata yang dilakukan oleh pemerintah suatu daerah yang memiliki potensi wisata dengan berbagai kegiatan seperti mengadakan pekan pariwisata, dengan membangun berbagai macam akomodasi dan lain-lain. Dari berbagai kegiatan yang ada, maka lahirlah pariwisata.

1. Pengertian Pariwisata dan Wisata

Pariwisata adalah suatu perjalanan dari rumah ke tempat tujuan dengan mempergunakan berbagai sarana seperti angkutan, akomodasi, restoran untuk menikmati obyek wisata dan daya tarik wisata atau untuk

kepentingan lainnya dan kembali ke rumah dengan tidak bermaksud untuk mencari nafkah. Maka secara rinci pariwisata adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan wisata, termasuk pengusahaan obyek wisata dan daya tarik wisata serta usaha-usaha yang terkait dibidang tersebut. (UU RI No. 9 Tahun 1990, tentang kepariwisataan)

2. Perkembangan pariwisata di Sulawesi Selatan

Pengembangan pariwisata menuntut adanya potensi daerah wisata yang memiliki karakteristik yang khas. Dengan adanya potensi dasar tersebut, ditambah dukungan promosi yang luas akan dapat menarik minat wisatawan untuk berkunjung. Disamping itu tersedianya infrastruktur/sarana mempunyai peranan penting untuk mencapai daerah tujuan wisata dengan fasilitas-fasilitas yang ada pada daerah wisata tersebut.

Stabilitas keamanan yang tidak mendukung selamat tahun 1998, yang ditandai dengan adanya gerakan mahasiswa dan rakyat menuntut lahirnya pemerintahan yang baru berdampak pada menurunnya kunjungan wisatawan, baik wisatawan mancanegara maupun wisatawan nusantara (domestik) baik nasional maupun di Sulawesi Selatan.

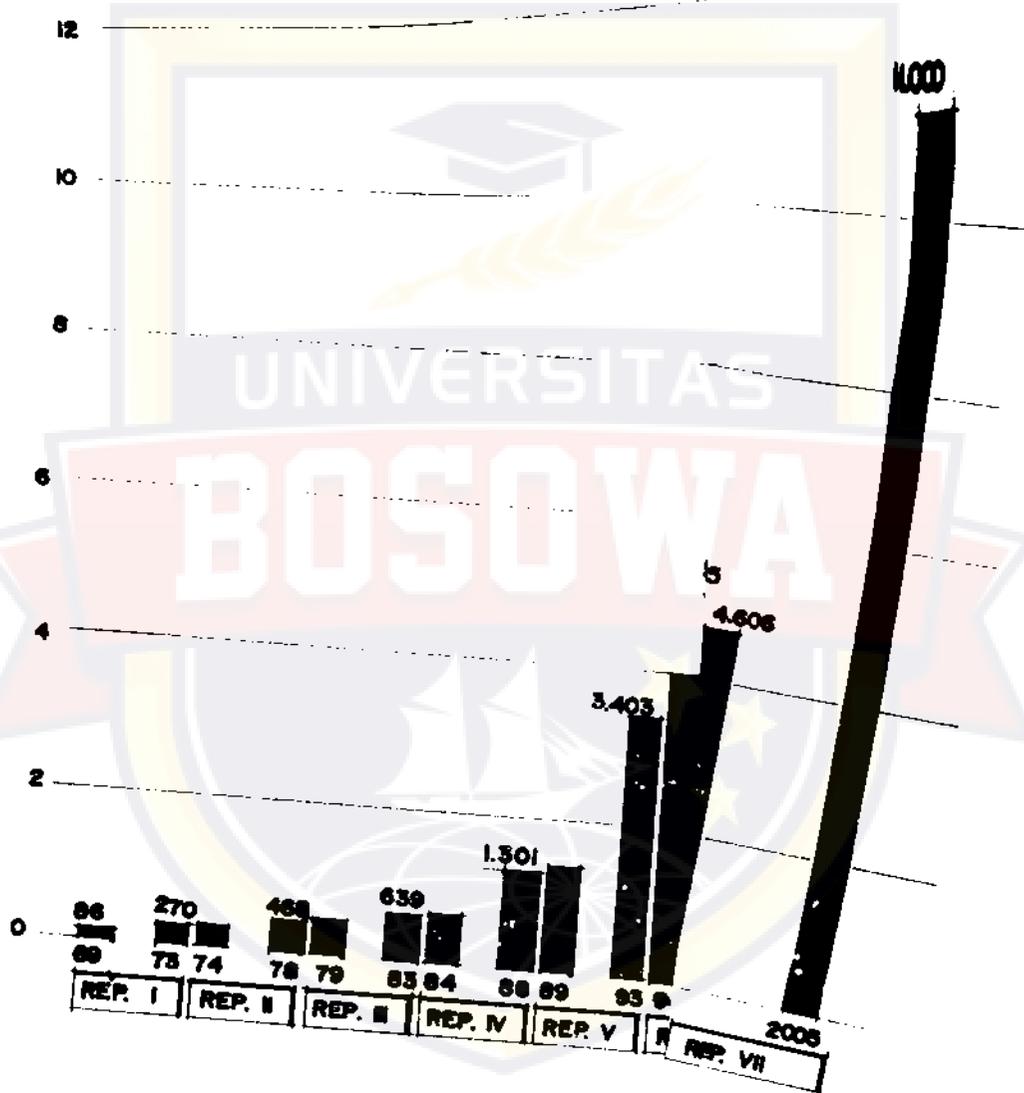
Penurunan kunjungan wisatawan mancanegara ini juga berpengaruh/dikuti turunnya devisa yang diterima dari kegiatan wisatawan. Menurut data Dinas Pariwisata Tingkat I Propinsi Sulawesi Selatan, pada tahun 1996 total pengeluaran yang dibelanjakan oleh wisman sebesar \$ 161,44 juta dan pada tahun 1997 turun menjadi \$ 93,43 juta.

Sebagai bahan perbandingan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Indonesia mulai dari pelita I sampai pelita IV dan penerimaan devisa bagi Negara (Dalam bentuk Dollar AS), dapat dilihat pada tabel 1 dan tabel 2 berikut :



Tabel : 01

KUNJUNGAN WISMAN KE INDONESIA (DALAM RIBUAN)

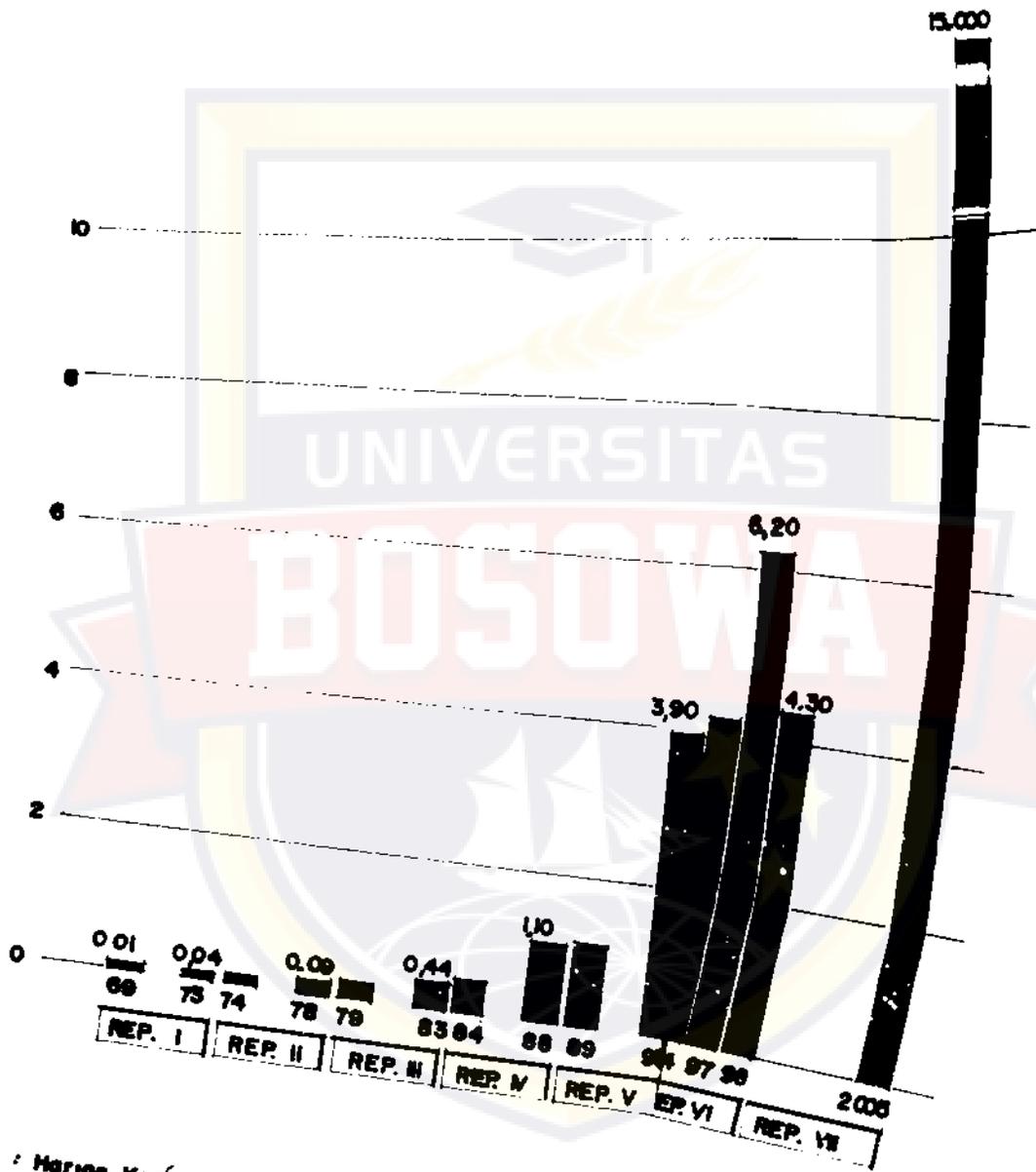


Sumber : Harian Kompas, Desember 2006 Hal.19

Tabel : 02

PENERIMAAN DEvisa PARWISATA

(DALAM MILYAR DOLLAR AS)



Sumber : Harian Kompas, Desember 99, Hal. 22

Dengan adanya indikator tersebut di atas, maka menunjang promosi Sulawesi Selatan sebagai tujuan wisata. Demikian halnya diarahkan agar menunjang wisata alam, wisata budaya dan taman wisata di Indonesia (Dirtjen Pariwisata, Pengantar Pariwisata di Indonesia, Jakarta 1989, hal.82).

Begitu pula dengan diterapkannya program pengembangan pariwisata, meliputi :

- a. Pengembangan fisik obyek wisata
- b. Peningkatan kualitas atraksi wisata
- c. Pengembangan industri pariwisata

Dan ini terlihat dalam rencana pengembangan pariwisata di Sulawesi Selatan dengan memprogramkan :

1. Peningkatan suatu pelayanan secara kuantitatif maupun secara kualitatif.
2. Mengembangkan dan meningkatkan industri pariwisata.
3. Mengembangkan dan melestarikan obyek-obyek wisata.
4. Mengembangkan wisata di daerah tujuan wisata di Sulawesi Selatan dalam repelita IV.

Sesuai dengan rencana induk pengembangan pariwisata Sulawesi Selatan tahun 1996, telah dibagi menjadi 9 DTW (Daerah Tujuan Wisata), 6 DTW diantaranya memiliki potensi yang cukup besar, yaitu :

1. DTW Makassar, yang meliputi : Ujung pandang, Maros, Pangkep, Gowa, Takalar, Jeneponto dan Rantaeng
2. DTW Entabue, meliputi : Enrekang, Tanah Toraja, Luwu.

3. DTW Bosowa, meliputi : Bone, Soppeng dan Wajo.
4. DTW Sinbu, meliputi : Sinjai dan Bulukumba
5. DTW Bapapinsid, meliputi : Barru, Pare-Pare, Pinrang dan Sidrap
6. DTW Mapol, meliputi : Majene, Polewali dan Mamasa.

Sedangkan untuk DTW yang lainnya memiliki paten sedang antara lain

1. DTW Mamuju
2. DTW Selayar
3. DTW Matana

Sedangkan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Sulawesi Selatan hingga akhir tahun 1998 dapat dilihat pada tabel 3 dan 4 berikut :

Tabel : 3

Banyaknya Wisatawan Mancanegara Yang Berkunjung Ke Sulawesi Selatan Menurut Asal Negara/Kebangsaan Tahun 1995-1998.

Negara Asal	1995	1996	1997	1998
Perancis	28.785	27.975	24.663	8.169
Jerman	34.145	34.091	23.661	11.185
Italia	22.690	19.301	14.555	6.129
Spainyol	-	-	-	-
Inggris	16.962	17.902	18.090	11.804
Swedia	-	-	-	-
Belanda	30.479	29.085	23.443	10.796
Swiss	11.816	12.127	15.069	6.403
U.S.A	27.168	28.617	25.659	10.509
Kanada	7.091	8.817	8.970	4.871
Australia	11.522	14.686	15.435	7.980
Selandia Baru	1.992	4.196	6.648	2.414
Jepang	11.475	17.083	12.114	3.017
Cina	7.876	5.514	9.203	4.458
Philipina	-	-	-	-
Lain - Lain	33.688	40.700	42.540	14.403
Total	245.698	260.094	239.560	102.138

Sumber : Kanwil Departemen Perpostel Propinsi Sulawesi Selatan

Tabel : 4

Perkembangan Arus Kunjungan Wisatawan Nusantara Di Sulawesi Selatan Tahun 1995-1998.

No.	Tahun	Jumlah Kunjungan Wisata (Tisw)
01.	1995	404.858
02.	1996	419.213
03.	1997	404.841
04.	1998	147.402

Sumber : Kanwil Departemen Parpostel Propinsi Sulawesi Selatan

3. Potensi dan perkembangan kepariwisataan daerah

Kota Sengkang sebagai ibukota Kabupaten Wajo yang dijuluki sebagai kota sutera, dalam rencana induk pengembangan pariwisata. Kota Sengkang masuk kelompok enam wilayah pusat pengembangan pariwisata di Sulawesi Selatan.

Hingga saat ini yang cukup dikenal sebagai penghasil sutera beserta daerah sekitarnya seperti Bone, dan Soppeng yang juga termasuk dalam lintas wisata dan tempat inti budaya Bugis, Kota Sengkang juga mulai dikenal sampai ke mancanegara dengan potensi alamnya, di samping itu juga memiliki obyek wisata lain seperti atraksi budaya, perburuan rusa, wisma apada, pusat pertenunan kain sutera, bendungan awo dan kalola, wisata rumah adat atakkae dan wisata alam danau tempe.

Obyek-obyek wisata yang ada di Kabupaten Wajo seperti yang telah disebutkan di atas dan jumlah wisatawan yang berkunjung ke Kabupaten Wajo pada tiga tahun terakhir dapat dilihat pada tabel 5 dan 6 berikut :

Tabel : 5

Lokasi Obyek Wisata Di Kabupaten Wajo

No.	Dati II	Lokasi	Obyek Wisata
01.	Wajo	Sengkang	<ul style="list-style-type: none"> • Pertemuan Sutera • Budidaya/Pelestarian Biawak • Pembinaan Obyek Wisata Dalam Tempa • Pengrajin Tenun Tradisional di Impa-Impa • Perburuan Rusa di Maniangpajo • Museum • Inventarisasi Upacara Adat • Hotel Khusus Apada • Perkampungan Lama Tosora • Bendungan Awa dan Kalola • Rumah Adat AtakkaE

Sumber : Review RIPP Sulawsi Selatan

Tabel : 6

Jumlah Wisatawan Yang Berkunjung Menurut Bulan Di Kabupaten Wajo Tahun 1998

Bulan	Wisatawan		Jumlah
	Mancanegara	Nusantara	
Januari	106	857	963
Februari	151	992	1.143
Maret	191	1.004	1.195
April	252	963	1.215
Mei	243	1.000	1.243
Juni	71	1.150	1.221
Juli	250	1.275	1.525
Agustus	523	736	1.259
September	371	500	871
Oktober	150	850	1.000
November	112	960	1.072
Desember	321	641	962
Jumlah	1998	2.801	10.928
	1997	3.682	11.491
	1996	4.205	11.190

Sumber : Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo

5. Rencana Struktur Pariwisata Di Kabupaten Wajo

Dinas Pariwisata Kabupaten Wajo berada dibawah naungan Kantor Gabungan Dinas –Dinas, dengan visi dan misi yakni :

Visi adalah Bagaimana menjadikan Kabupaten Wajo sebagai daerah tujuan wisata (DWT) sekaligus meningkatkan hasil pendapatan daerah.

Misi adalah Bagaimana menjadikan Kabupaten Wajo sebagai daerah tujuan wisata (DWT) meliputi :

1. Pemeliharaan terhadap obyek wisata yang ada meliputi :
 - Wisata sejarah budaya
 - Penggalian dan pelestarian budaya tradisional
2. Peningkatan hasil! pendapatan daerah dengan tetap memegang 9 urusan dan kewenangan Dinas Pariwisata Tingkat II Kabupaten Wajo, sesuai dengan Perda. No. 13 Thn. 1994

B. Tinjauan Wisata Bendungan

Perairan bendungan, permukaan air dan mutu lingkungan perairannya cenderung menurun, sebagai sumber daya perairan yang potensinya belum di manfaatkan dalam pembangunan seperti perikanan, perhubungan, dan lain-lain.

Tingkat kesuburan perairan akan menentukan pola pengelolaan perikanan dan estetika untuk kepariwisataan, sedangkan menyangkut luas permukaan airnya untuk bendungan dikategorikan menjadi :

- a. Sangat luas, bila luas genangan 100.000 Ha.
- b. Luas, bila luas genangan antara 10.000 – 100.000 Ha.
- c. Sedang , antara 1.000 – 10.000 Ha.
- d. Kecil, antara 100 – 1.000 Ha.
- e. Sangat kecil, antara 1 – 100 Ha

1. Pengertian Ekosistem Bendungan

Bendungan adalah ekosistem perairan yang tidak mengalir (lentik) . Danau (natura lake) adalah genangan air yang luas dan terbentuknya tidak secara alami, flutuasi airnya besar, kedalamnya dangkal sampai sangat dalam, mempunyai atau tidak mempunyai sungai yang mengalir ke dalam atau keluar perairan dan terisolasi dari laut.

2. Fungsi dan Tujuan Pengelolaan Bendungan

Fungsi yang dimaksudkan dalam hal ini merupakan kegunaannya yang harus dipikirkan sejak perencanaannya sehingga fungsi tambahan seperti kegiatan perikanan dan kepariwisataan dapat memberikan nilai tambah bagi bendungan tersebut. Sedangkan tujuan pengelolaan dari fungsi tersebut yakni dalam pemanfaatannya harus mendukung sasaran pembangunan nasional dan regional, memperhatikan skala prioritas dan daya dukung perairan serta direncanakan dan ditetapkan bersama secara cermat dengan memperhatikan sektor-sektor yang berkepentingan.

3. Pembagian Kawasan Bendungan

Secara umum perairan bendungan dapat dibagi menjadi beberapa kawasan yakni :

1. Kawasan bahaya, ialah daerah yang tertutup untuk kepentingan umum.
2. Kawasan suaka, ialah daerah yang tertutup bagi kegiatan perikanan dan kegiatan lain yang dapat menunggu kelestarian populasi ikan.
3. Kawasan usaha, ialah daerah kegiatan produksi, perikanan, baik yang berupa usaha penangkapan atau budidaya ikan.
4. Kawasan bebas, ialah daerah untuk berbagai kegiatan yang tidak mengganggu kelestarian sumber daya perairan dan dapat dimanfaatkan untuk usaha perikanan, perhubungan air dan kepariwisataan.
5. Kawasan pariwisata, ialah daerah untuk rekreasi air seperti sky, renang, dayung, perahu, power boating, memancing dan perikanan wisata.

4. Prinsip – Prinsip Kawasan Wisata Bendungan

a. Keadaan daerah sekitarnya

Keadaan dan wilayah akan mempengaruhi sifat dan jenis serta karakter wisata air dan luasnya, hal ini dapat dilihat dari beberapa segi :

1. Segi geografis

Resort wisata bendungan merupakan tempat pergaulan yang bebas dan terarah serta mempunyai tujuan sebagai cerminan dari aspek dan faktor – faktor yang timbul dari daerah serta wilayahnya . faktor

geografis akan menentukan juga fasilitas wisata apa yang diwadahi dalam kawasan wisata tersebut.

2. Segi keinginan penduduk sebagai pengunjung yang menggunakan fasilitas ini, akibat kebutuhan akan rekreasi.

3. Jarak capai

Jarak capai dari tempat tinggal/rumah ke obyek wisata sangat mempengaruhi jumlah pengunjung. Jarak capai dalam kawasan wisata bendungan itu sendiri, maksudnya penempatan fasilitas – fasilitas penunjang yang mudah dijangkau, aman, nyaman dan tidak saling mengganggu.

4. Anggaran

Anggaran untuk kawasan wisata bendungan ini dianggap tersedia mengingat fungsinya sebagai wadah pelayanan rekreasi yang akan dibangun sebagai kawasan wisata pada lokasi obyek wisata (Bendungan Kalola) sesuai dengan Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Di Kabupaten Wajo, hal ini ditunjang oleh :

1. Program pemerintah dibidang pariwisata
2. Pungutan biaya dari pengunjung

b. Elemen bendungan

Kawasan bendungan sangat berpengaruh pada kawasan wisata bendungan sebagai wadah pelayanan dan kegiatan rekreasi yang tentunya berorientasi pada rekreasi air yang ditunjang oleh unsur land scaping,

merupakan unsur yang menonjol dalam perencanaan fisik kawasan wisata bendungan.

5. Peluang dan Pemanfaatan Bendungan untuk Pariwisata

Pemanfaatan suatu perairan bendungan untuk pembangunan kepariwisataan perlu ditimbangkan berbagai faktor antara lain :

1. potensi fisik
2. Aktivitas yang dapat dikembangkan
3. Sasaran pemanfaatan wisata bendungan
4. Peluang pemanfaatan lahan di sekitar bendungan sebagai penunjang kepariwisataan

6. Bendungan sebagai Tujuan Wisata

Peluang keberadaan tiap bendungan di setiap daerah untuk dapat dikatakan layak menjadi tujuan wisata adalah tidak sama, hal ini tergantung dari :

1. Promosi, baik di media cetak maupun di media elektronik.
2. Kemudahan jangkauan, berupa penyediaan sarana dan prasarana yang layak untuk mencapai lokasi maupun yang ada di lokasi bendungan.
3. Letak bendungan dalam kaitannya dengan tujuan wisata yaitu sebaiknya terletak diantara dua tujuan wisata.
4. Tingkat penguasaan pemandu wisata dalam mengarahkan suatu tujuan perjalanan wisata.

7. Aktivitas wisata di perairan bendungan

Aktivitas wisata yang mungkin terjadi, dapat dilakukan di perairan bendungan antara lain :

1. Pemancingan
2. Perahu dayung
3. Sepeda air
4. Perikanan wisata, dapat berupa :
 - a. Penangkapan ikan
 - b. Pemancingan ikan
 - c. Kunjungan wisata ke lokasi budidaya ikan, dan lain – lain
5. Dan lain – lain

C. Tinjauan Sarana dan Prasarana Pariwisata

Sarana pariwisata sebagai unsur penting di dalam penyelenggaraan pariwisata selalu di usahakan untuk ditingkatkan, baik dari segi kualitas maupun dari segi kuantitas sesuai dengan perkembangan.

Usaha sarana pariwisata meliputi kegiatan pembangunan pengelolaan dan penyediaan fasilitas serta pelayanan yang diperlukan dalam penyelenggaraan pariwisata.

1. Akomodasi

Dalam melakukan perjalanan wisata jarak jauh yang ditempuh lebih dari 24 jam diperlukan suatu akomodasi, tempat penginapan/istirahat. Usaha

penyediaan akomodasi merupakan suatu usaha penyediaan kamar dan fasilitas yang lain serta pelayanan yang diperlukan.

Jenis akomodasi sebagai tempat menginap cukup banyak seperti hotel, losmen, pondok wisata, perkemahan, penginapan remaja dan cottage. Jenis akomodasi yang direncanakan sesuai kondisi lokasi dan karakter pengembangan kawasan wisata berupa cottage yaitu suatu bentuk akomodasi terdiri dari unit – unit bangunan terpisah seperti rumah tinggal, yang memberikan pelayanan penginapan dan pelayanan lain.

2. Restoran

Setiap melakukan perjalanan wisata di samping kebutuhan akomodasi, faktor makanan dan minuman merupakan kebutuhan yang dominan. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut maka usaha penyediaan jasa makanan dan minuman banyak dijumpai baik di tempat – tempat wisata atau di kota – kota yang banyak dikunjungi wisatawan.

Untuk penyediaan usaha jasa makan dan minum dibedakan 2 (dua) yaitu :

- a. Restoran adalah suatu jasa pangan yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan yang permanent dilengkapi dengan peralatan dan perlengkapan untuk proses pembuatan, penyimpanan, penyajian makanan dan minuman bagi umum di tempat usahanya, serta jasa hiburan sebagai penunjang usahanya.

- b. Rumah makan adalah usaha komersial yang lingkup kegiatannya menyediakan hidangan makanan dan minuman untuk umum di tempat usahanya.

3. Transportasi

Melakukan perjalanan wisata tidak terlepas dari kebutuhan angkutan/transportasi. Faktor jarak dan waktu sangat mempengaruhi keinginan calon wisatawan untuk melakukan perjalanan wisata. Berbagai jenis transportasi yakni :

a. Transportasi darat

Transportasi ini memegang peranan penting di dalam pengembangan pariwisata Indonesia, Transportasi darat antara lain : bus, kereta api, taksi, sepeda motor, becak dan lain – lain.

b. Transportasi laut

Jenis angkutan ini berupa kapal laut, perahu dan lain – lain.

c. Transportasi udara

Yang termasuk transportasi udara yakni angkutan penerbangan, baik dalam lintas nusantara maupun langsung mancanegara yang ditumpangi wisatawan dari luar. Dalam pengoperasiannya dapat dibagi 2 (dua) yaitu :

1. Penerbangan internasional
2. Penerbangan domestik/nusantara

d. **Jalan raya**

Jalan raya merupakan prasarana yang sangat penting untuk menghubungkan tempat asal wisatawan dan tempat tujuan wisata, termasuk jalan – jalan menuju obyek wisata.

4. Listrik

Listrik merupakan kebutuhan pokok dalam pembangunan pariwisata. Berbagai sarana dan prasarana yang menunjang kelangsungan perusahaan wadah kegiatan wisata sangat membutuhkan sarana listrik.

5. Telekomunikasi

Telekomunikasi sebagai sarana penyampaian yang cepat akan mendukung perkembangan dan percepatan pembangunan dan pengembangan pariwisata di Indonesia. Kemampuan wisatawan bepergian, dia perlu selalu berhubungan secara kontinyu dengan rekan wisatawan sendiri.

6. Air bersih

Pariwisata merupakan sektor yang juga banyak memerlukan air bersih baik untuk keperluan usaha sarana dan jasa wisata maupun untuk keperluan wisatawan sendiri. Wisatawan yang berkunjung baik untuk sementara waktu (tidak menginap) maupun yang akan tinggal untuk sementara waktu memerlukan banyak air bersih untuk mandi dan minum serta untuk keperluan lain.

D. Pengembangan Kawasan Tepi Air

Pengembangan waterfront entah itu dalam skala raksasa seperti reklame pantai atau skala kecil seperti reklamasi pantai, atau skala kecil seperti pemukiman kumuh disepanjang kali yang melintasi kota tampaknya telah melupakan pentingnya aspek air bagi semua orang. Pengembangan kerap terbius untuk berbicara melulu dari sisi proyek, bentukan imaji prestise desain, tahapan perencanaan, sampai pada besaran finansial yang diinvestasikan. Masalah berlingung terhadap sumber air belumlah menjadi tolak pikir bersama ; bahwa setiap orang memiliki hak yang sama untuk menikmati air.

1. Infrastruktur Kasat Mata

Salah satu masalah utama pengembangan kawasan waterfront adalah mengenai perencanaan dan pengembangan instruktur kawasan tersebut. seperti : jaringan air bersih air kotor, air gas. Imaji atau perspektif tampak mata burung atau cacing tidaklah indah yang dibayangkan jika lingkungan binaan yang terbentuk tidak bisa berfungsi dan memberikan kenyamanan, keamanan bagi hidup manusia disinilah prinsip keberlanjutan, kenyamanan, keamanan dan daya tahan (sustenance, consonance, safety and durability) dalam suatu perencanaan menjadi amat penting. Hal ini ditentukan pertamanya oleh kondisi instruktur yang tak kasat mata, yang dapat berbeda di bawah kaki kita. Untuk itu segala modal pengembangan kekayaan dimana manusia, baik yang bersifat ekstensif (misalnya real- estate ataupun waterfront) maupun khas kumulatif (infrastructure) peremajaan harus dilakukan secara

seimbang (inbalance) dengan memperhatikan kelakuan manusia yang kekal sifatnya.

2. Manusia Sebagai Perencana: dan Pelaksana

Untuk menghasilkan strategi manajemen pengembangan waterfront yang berhasil, suatu adonan unik yang terdiri atas ahli-ahli dari berbagai disiplin ilmu hukum dan peraturan, ekonomi, perencanaan urban dan desain waterfront harus diikuti sertakan dalam tim perencanaan.

3. Parameter Hukum dan Peraturan.

Mengidentifikasikan isu-isu hukum kunci yang berhubungan dengan kepemilikan publik terhadap segala sesuatu yang berhubungan dengan air; memastikan pelaksanaan hukum dalam berbagai area tepi air; menentukan kebutuhan masyarakat/konsumen ; serta menggunakan teknologi dan teknik yang inovatif.

4. Analisis Ekonomi

- Memperkirakan unsur peningkatan nilai lahan akibat adanya perubahan fungsi pada area tepi air
- Mengantisipasi dampak ekonomi dari penerapan peraturan-peraturan dalam studi kelayakan proyek
- Melihat pengaruh yang ditimbulkan dari kebijakan perpajakan.

5. Analisis Sosial

- Mengidentifikasikan dampak perubahan sosial yang terjadi di area tersebut

- Menghindari terjadinya gentrifikasi penduduk setempat dengan cara subsidi silang dan mixed-use pada berbagai lapisan masyarakat dalam mendesain sebuah kota .
- Merancang fasilitas untuk sosialisasi masyarakat yang ramah terhadap penderita cacat dan orang tua.

6. Analisis lingkungan

- Melihat kondisi tapak
- Membuat tahapan perencanaan perbaikan kondisi dan daya lingkungan
- Minimalisasi beban lingkungan dilihat dari unsur air, tanah, udara dan suara.

7. Perencanaan Urban

- Memebuat rencana konprehensi untuk melindungi kegiatan fungsional penting yang dilakukan di laut
- Membuat proyek mixed-use antara komponen-komponen kegiatan kelautan, pemukiman perkantoran dan fasilitas komersial
- Mengidentifikasi sebagai hubungan fungsional yang sejalan atau saling bertentangan.

8. Desain Tepi Air

- Menerbitkan pada detail-detail daerah tepi air dalam skala yang lebih kecil dan detail pembagian area privat dan publik
- Menyediakan panduan rancangan dan bangunan

- Menyiapkan detail efek dari elemen-elemen struktur yang digunakan dalam pembangunan dengan seksama

Berikut adalah beberapa contoh elemen perancangan yang dapat diterapkan pada konsep perancangan kota pantai tropis melalui penataan lingkungan binaan dengan mengendalikan faktor-faktor iklim mikro :

1. Menciptakan keterkaitan tata air, tata hujan, tata ruang terbuka dan tata peruntukan lahan dalam skala kota besar tersebut terpadu.
2. Menciptakan elemen-elemen peneduh dengan sistem beranda dalam skala bangunan berupa utriun, selasar, balkon, plaza, taman atap, penyelesaian dinding dengan cekungan atau vegetasi yang menjalar secara vertikal maupun horisontal.
3. Menciptakan elemen peneduh dalam skala kawasan melalui perancangan jalur-jalur pedestrian pantai yang dipayungi dengan elemen peneduh berupa pergola, perancangan lansekap perairan dan vegetasi pada ruang-ruang terbuka, perancangan material permukaan jalan yang dapat meresapkan air.
4. Merancang bangunan yang mengoptimalkan pemanfaatan penghawaan alami serta menghindari terjadinya radiasi panas yang tersimpan dalam dinding bangunan.
5. Mengendalikan tata aliran udara dari dan menuju kawasan perkotaan melalui penataan koridor-koridor dan kantong-kantong ruang terbuka bagi sirkulasi angin untuk menghindari terjadinya heat island pada kawasan-kawasan sumber terjadinya peningkatan suhu

6. Menciptakan jaringan ruang terbuka dan vegetasi dalam skala kawasan kota.

Tentu dalam perencanaan bersekala besar ini, tidak bisa dipungkiri bahwa jalinan antara kekuatan politik, aspek finansial serta regulasi peraturan yang ada masih memegang peranan penting mulai perencanaan sampai sampai implementasinya.

Pengembangan waterfront ini harus dapat membuat perubahan secara simbolik (simbolik transportation) dengan memberikan citra baru pada kota atau area yang bersangkutan. Sangat penting pula keterlibatan publik sejak awal dalam bentuk transportasi informasi.

Untuk mendapatkan hasil sebuah kota waterfront yang baik diperlukan tiga aspek :

- Waktu
- Panduan
- Variasi, dibutuhkan setidaknya 5-10 tahun hanya untuk mengetahui situasi yang berkembang dan memulai konstruksi.



**RENCANA FASILITAS REKREASI BENDUNGAN KALOLA
DI KABUPATEN WAJO**



**TINJAUAN KAWASAN WISATA
BENDUNGAN KALOLA KAB. WAJO**

BAB III.

TINJAUAN KAWASAN WISATA BENDUNGAN KALOLA, KABUPATEN WAJO

A. Tinjauan Daerah Kabupaten Wajo

Kabupaten Tingkat II Wajo dengan ibukota Sengkang telah didiami oleh suku bangsa Bugis sejak beberapa ratus tahun yang lampau.

Luas Kabupaten Wajo adalah 2.506,19 km² atau 28,50 dari luas seluruh propinsi Sulawesi Selatan. Secara Administrasi pemerintahan terbagi atas 10 (sepuluh) kecamatan dan 4 (empat) kecamatan Perwakilan dengan luas masing – masing kecamatan dapat dilihat pada tabel 8 berikut :

Tabel : 7

Luas Wilayah Menurut Kecamatan Di Kabupaten Wajo Tahun 1998

No.	Kecamatan	Luas (Km ²)	Prosentase Terhadap Luas Kabupaten
01.	Sabbangparu	132,75	5,80
02.	T e m p e	162,10	6,47
03.	Pammana	179,76	7,17
04.	Takkalalla	167,01	6,67
05.	Sajoanging	225,92	9,01
06.	Majauleng	38,27	1,53
07.	Tanasitolo	172,30	6,87
08.	B e l a w a	154,60	6,17
09.	Maniangpajo	175,96	7,02
10.	Pitumpanua	207,13	8,26
11.	Perw. Bola	220,13	8,76
12.	Perw. Penrang	154,90	6,18
13.	Perw. Gilireng	147,00	5,87
14.	Perw. Keera	368,36	14,70
Kabupaten Wajo		2.506,19	100,00

Sumber : Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo

Dalam pola pengembangan wilayah yang lebih luas (wilayah Sulawesi Selatan) Kabupaten Wajo menjadi salah satu pendukung pengembangan kota Watampone sebagai pusat pengembangan wilayah IV (Rencana Umum Tata Ruang Kota Sengkag, 1986/1987).

Keadaan penduduk/jumlah penduduk Kabupaten Wajo pada tahun 1995 adalah 401.909 jiwa dan pada akhir tahun 1998 mencapai 405.875 jiwa, dengan rata - rata pertumbuhan penduduk 0,32 % pertahun. Gambaran perkembangan jumlah penduduk dan rata - rata kepadatan penduduk perkecamatan di Wilayah Kabupaten Wajo dapat dilihat pada tabel 8 berikut :

Tabel : 8

Laju Pertumbuhan Penduduk di Kabupaten Wajo Tahun 1995 - 1998

No.	Kecamatan	Penduduk		Prosentase Laju Pertumbuhan Penduduk
		1995	1998	1995/1998
01.	Sabbangparu	11.627	11.607	- 0,02
02.	T e m p e	49.598	51.451	1,23
03.	Pamma	39.450	39.106	- 0,29
04.	Takkalalla	25.987	26.226	0,30
05.	Sajoanging	19.878	19.902	0,04
06.	Majauleng	34.951	35.241	0,27
07.	Tanasitolo	37.136	38.042	0,80
08.	B e l a w a	34.521	34.713	0,18
09.	Maniangpajo	14.227	14.789	1,29
10.	Pitumpangua	37.151	38.432	1,13
11.	Perw. Bola	21.769	22.120	0,53
12.	Perw. Penrang	19.583	19.851	0,45
13.	Perw. Gilireng	15.216	13.173	- 4,04
14.	Perw. Keera	20.815	21.222	0,54
J u m l a h		401.909	405.875	0,32

Sumber : Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo

1. Arahannya Rencana Umum Tata Ruang Kabupaten Wajo

Dalam melihat kebijaksanaan pengembangan kawasan wisata Bendungan Kalola yang tertuang dalam Rencana Umum Tata Ruang, tidak akan di bahas secara keseluruhan materi dari RUTR Kabupaten tersebut. Melainkan hanya meninjau struktur Tata Ruang secara garis besar saja.

Rencana Umum Tata Ruang yang akan dikembangkan di Kabupaten Wajo terdiri dari :

1. SKP (Satuan Kawasan Pengembangan) A”
2. SKP (Satuan Kawasan Pengembangan) B”
3. SKP (Satuan Kawasan Pengembangan) C”
4. SKP (Satuan Kawasan Pengembangan) D”

Pada dasarnya tata ruang suatu kawasan dapat dibagi atas dua kawasan yaitu :

1. Kawasan budi daya
2. Kawasan non budi daya

Kawasan budi daya adalah kawasan yang diperuntukkan untuk kegiatan pertanian dan non pertanian dengan fungsi utama sebagai lahan usaha yakni :

- Tanaman tahunan
- Tanaman lahan kering
- Tanaman lahan basah
- Pemukiman perkotaan Pariwisata

Sedangkan kawasan non budi daya adalah kawasan yang oleh karena fungsinya tidak diperkenankan adanya kegiatan manusia (budi daya) dengan ketinggian lahan diatas 40 %, jenis penggunaan dari kawasan non budi daya adalah sebagai berikut :

- Kawasan lindung
- Kawasan penyangga atau kawasan budi daya terbatas
- Pariwisata

2. Tinjauan Kecamatan Maniangpajo

a. Keadaan alam

1. Georafis

Secara georafis Kecamatan Maniangpajo berbatas dengan :

- a. Sebelah Utara dengan Kecamatan Pitumpanua
- b. Sebelah Timur dengan Kecamatan Tanasitolo dan Kecamatan Majauleng
- c. Sebelah Selatan dengan Kecamatan Belawa
- d. Sebelah Barat dengan Kabupaten Sidrap

Secara administrasi kecamatan Maniangpajo terbagi 8 (delapan) Desa/Kelurahan, dengan luas lebih kurang 175,96 km² dapat dilihat pada lampiran berikut :

Dari 8 (delapan) Desa/Kelurahan, 2 (dua) diantaranya berada pada lokasi pinggiran bendungan tersebut, yakni :

1. Desa Kalola

2. Desa Sogi

2. Topografi

Kondisi topografi dengan elevasi bervariasi, dengan ketinggian lebih kecil dari 500 di atas permukaan air laut.

3. Iklim

Musim hujan terjadi antara bulan Maret sampai dengan bulan Agustus sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan September sampai Februari.

b. Kondisi Kehidupan Masyarakat Setempat

Kecamatan Maniangpajo yang terletak kurang lebih 22 km² dari ibukota Kabupaten Wajo, Dengan jumlah penduduk pada akhir tahun 1998 sebesar 14.789 jiwa dengan prosentase laju pertumbuhan 1,29 % pertahun.

Dilihat dari keadaan ekonominya berdasarkan hasil survey dengan masyarakat setempat, sebagian besar memiliki tingkat pendapat yang tinggi, karena didukung oleh hasil perkebunan :

1. Kakao/coklat

2. Jambu mente

B. Tinjauan Pengembangan Bendungan Kalola

1. Letak Bendungan Kalola

Secara geografis Bendungan Kalola terletak kurang lebih 210 km² sebelah Timur Laut Kota Makassar Sulawesi Selatan dan berjarak kurang lebih 22 km² sebelah Utara ibukota Kabupaten Wajo (Kota Sengkang). Adapun batas – batas Bendungan Kalola adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Selatan : Danau Tempe dan Danau Buaya
- b. Sebelah Barat : Sungai Bila dan Sungai Boya
- c. Sebelah Utara : Perbukitan dan pergunungan, secara administrasi dan Timur terletak pada dua Kabupaten, 4 (empat) kecamatan dan 14 (empat Belas) Desa/Kelurahan
 1. Kabupaten Sidrap
 - Kecamatan Dua PituE
 - 4 (empat) Desa/Kelurahan
 2. Kabupaten Wajo
 - Kecamatan Belawa, Maniangpajo, dan Tanasitolo
 - 10 (sepuluh) Desa/Kelurahan

2. Kondisi Fisik

a. Geografis

Bendungan Kalola termasuk Danau Buatan dengan type Eutropis

b. Topografi

Kondisi topografi Bendungan Kalola berupa daerah perbukitan dan pegunungan dengan elevasi kurang lebih 10 – 65 meter AS bendungan terletak diantara 2 (dua) bukit yang terbelah oleh sungai Kalola.

c. Iklim (Klimatologi)

Musim hujan terjadi antara bulan Maret – Agustus sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan September – Februari. Temperatur rata – rata 27,4 C dengan kelembaban relatif musim hujan rata – rata kurang lebih 2000 mm/tahun.

d. Aliran Sungai dan Sedimentasi

Debit rata – rata tahunan pada sungai Kalola 4,90 m³/detik dengan daerah tangkapan (catchmentarea) 122 km². Rata – Rata angkutan sedimentasi tahunan pada Bendungan Kalola adalah 1000 m³/km².

e. Tanah

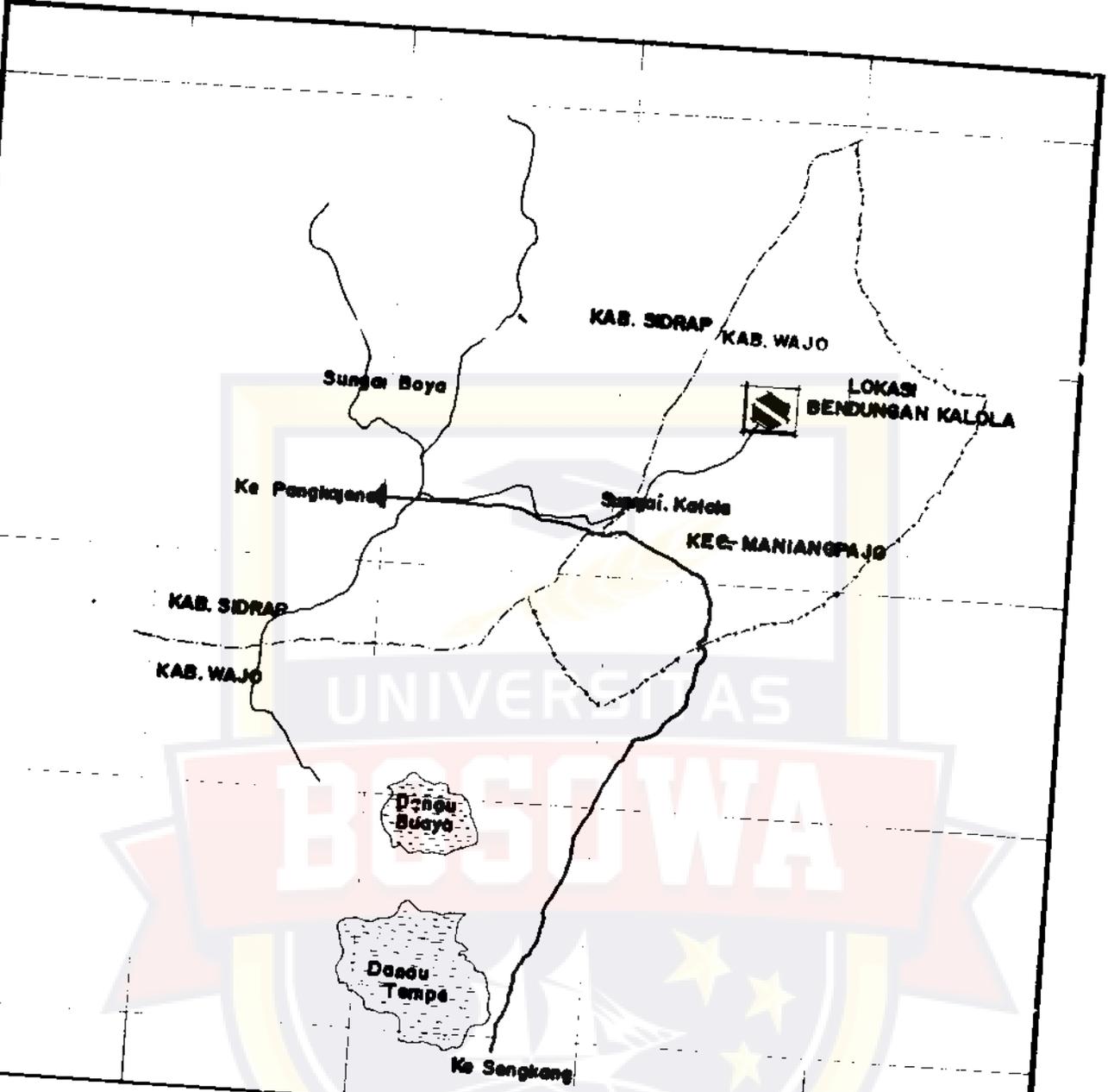
Jenis tanah di pesisir Bendungan Kalola seluruhnya berupa tanah liat yang kasar/padat.

3. Prospek Pengembangan Wisata Bendungan Kalola

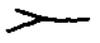
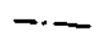
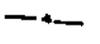
a. Faktor pendukung

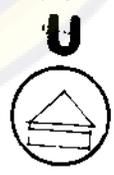
1. Potensi obyek

Bendungan Kalola merupakan satu dari sedikit danau buatan yang berkategori besar di Indonesia, dengan luas potensial

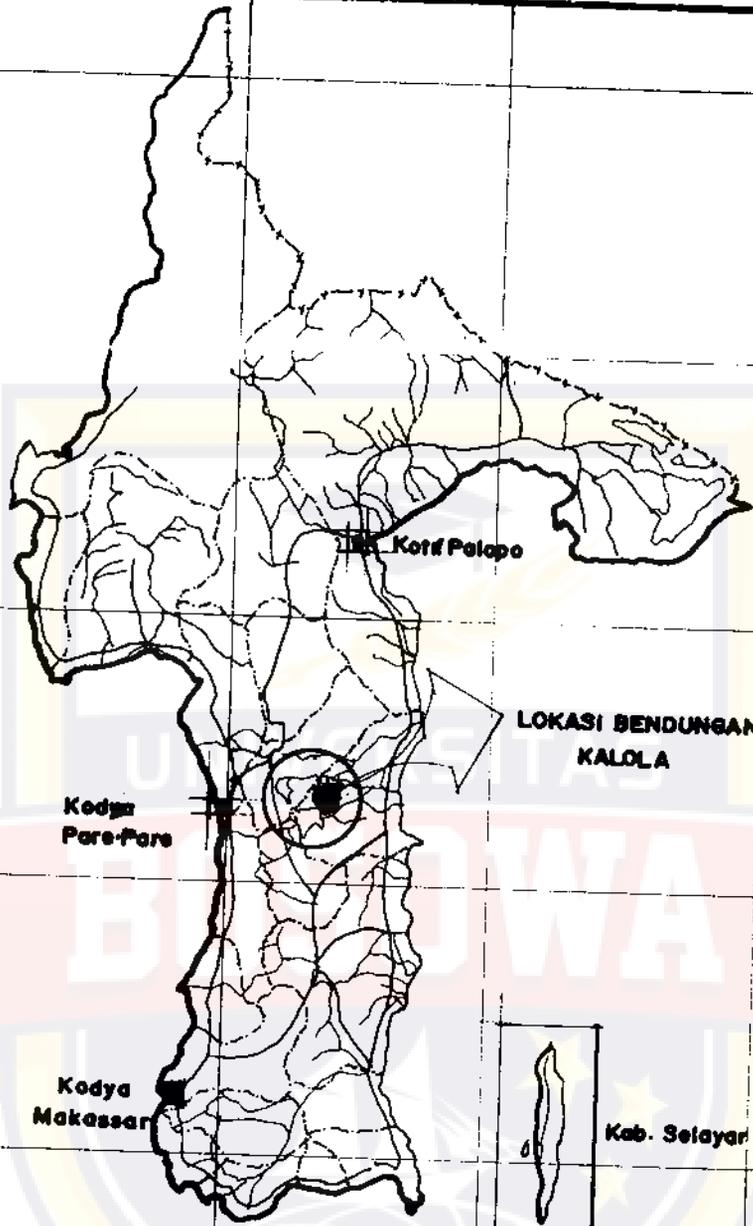


KETERANGAN

-  : Sungai
-  : Batas Kabupaten
-  : Batas Kecamatan



LOKASI BENDUNGAN KALOLA



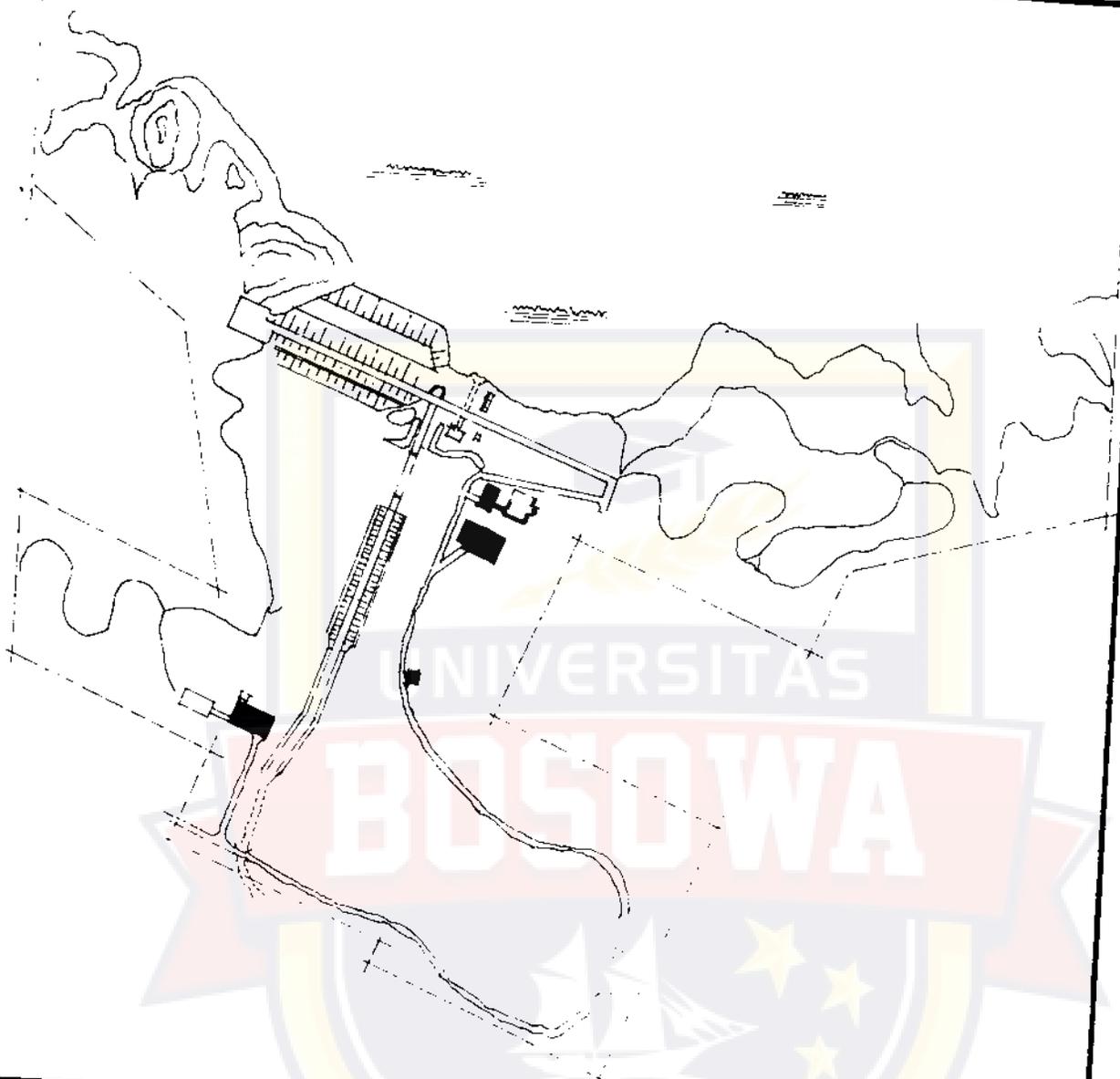
KETERANGAN

-  : Sungai
-  : Jalan
-  : Batas Provinsi
-  : Batas Kabupaten

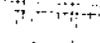
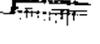


Skala : 1.500.000

PETA SULAWESI SELATAN



KETERANGAN

-  : TANGGUL BENDUNGAN KALOLA
-  : KANTOR PENGELOLA
-  : LARANGAN TENNIS
-  : PARKIR AREA
-  : SECURITY POS
-  : JALAN
-  : SALURAN IRIGASI
-  : BUKIT



Skala 1 : 30.000

PETA LOKASI BENDUNGAN KALOLA

9.524 km, kapasitas waduk (Bendungan Kalola) 70 juta m³ (Departemen Pekerjaan Umum/Badan Pelaksana Proyek Irigasi Bila Sul-Sel) memvinnan potensi yang sangat besar di bidang pariwisata. Suatu obyek wisata betapapun potensialnya harus tetap memperhitungkan kondisi alam dan kehidupan sosial masyarakat dalam hal ini keseimbangan antara pemanfaatan obyek dan pemeliharaaanya serta antara pengusahaa berbagai kegiatan dengan dukungan masyarakat sekitar obyek sangat mutlak diperhatikan, sebab berhasil tidaknya suatu kawasan wisata sangat ditentukan oleh instraksi berbagai aspek dan potensi di dalamnya.

Sehubungan dengan pengembangan Kalola sebagai kawasan wisata terdapat beberapa unsur alam yang dapat dikembangkan menjadi obyek wisata/atraksi wisata antara lain

- Perairan bendungan Kalola
- Dataran pesisir bendungan
- Hutan lindung
- Kawasan penelitian
- Dan lain - lain

2. Kondisi lingkungan

Mengenai kondisi lahan yang ada sekarang masih dalam bentuk padang rumput dan hutan kecil

3. Kondisi perhubungan

Pembangunan ataupun pengembangan obyek wisata harus didukung dengan jaringan dan sarana transportasi yang baik

Kondisi jalan yang ada cukup baik (aspal hotmix).

4. Kondisi Masyarakat

Masyarakat di sekitar bendungan Kalola sangat optimis untuk mengembangkan daerahnya, termasuk sektor pembangunan pariwisata sebab mereka mendapat peluang untuk meningkatkan pendapatan perkapita yang turut meningkatkan taraf hidup mereka.

b. Faktor Penghambat

Adapun faktor penghambat yaitu :

1. Pengelolaan dan management belum di kelola secara baik
2. Masalah tenaga trampil (SDM)
3. Terbatasnya sarana akomodasi.

C. Kawasan Wisata Bendungan Kalola Sebagai Wadah Pelayanan dan Rekreasi

1. Motivasi Pengadaan

- a. Sebagai wadah rekreasi bagi wisatawan baik wisatawan mancanegara maupun domestik dengan fasilitas dan suasana yang sehat dan dapat mendorong pertumbuhan kepribadian, tanggung jawab dan persatuan dikalangan pengunjung.

- b. Sebagai wadah pelayanan rekreasi bagi wisatawan yang sedang melakukan perjalanan wisata atau rekreasi dalam bentuk wisata bendungan, wisata ilmu pengetahuan, dan wisata budaya.
- c. Sebagai wadah yang menyangkut kegiatan rekreatif, komunikatif dan stimulasi terhadap lingkungan masyarakat dan pemerintah.

2. Fungsi dan Tujuan

- a. Sebagai wadah pelayanan dan pengelolaan kegiatan rekreasi baik yang bersifat aktif maupun rekreasi yang bersifat passif.
- b. Sebagai kawasan wisata beserta fasilitas rekreasi atau wisata alam buatan manusia yang selain untuk mengisi waktu luang, pengembangan bakat manusia secara sehat dan bermanfaat, juga sebagai sarana penyegaran pikiran melalui kegiatan rekreasi dan olah raga.
- c. Pendidikan, kawasan wisata bendungan Kalola merupakan sarana pendidikan non formal untuk memperdalam terhadap alam khususnya mengenai bendungan, juga mengembangkan ketrampilan dan kecintaan terhadap lingkungan
- d. Menertibkan usaha – usaha wisata perorangan agar lebih terkoordiner dan terarah dengan baik dalam segi perencanaan pelayanan maupun pengelolaan obyek wisata untuk menyelamatkan lingkungan.
- e. Menambah obyek dan tujuan wisata dalam rangka mengembangkan usaha potensial kekayaan alam, seni budaya, serta dapat menambah pendapatan penduduk sekitarnya.

3. Hubungan Kelembagaan dan Pengelola

a. Bentuk kelembagaan

Bentuk kelembagaan yang sering dipergunakan dalam pengelolaan kawasan wisata sebagai berikut :

1. Lembaga atau badan usaha pemerintah

Bentuk lembaga ini adalah merupakan milik pemerintah atau suatu badan atau lembaga yang di tunjuk oleh pemerintah di bawah naungan dan kebijaksanaan instansi – instansi yang terkait dalam hal ini adalah Dirjen Pariwisata.

Sistem kelembagaan ini biasanya dikelola oleh pegawai pemerintah atau pegawai khusus yang diangkat dengan status bukan pegawai negeri sipil.

Tujuan utama dari bentuk badan usaha ini adalah untuk kepentingan umum atau masyarakat banyak.

2. Lembaga atau badan usaha swasta

Bentuk lembaga ini adalah merupakan badan usaha milik perorangan atau serikat kerja (persero) yang kegiatannya dibiayai dan dikelola sendiri badan usaha tersebut. Oleh karena itu tujuan dari lembaga ini adalah bersifat profit oriented (mengejar keuntungan).

3. Lembaga atau badan usaha semi pemerintah

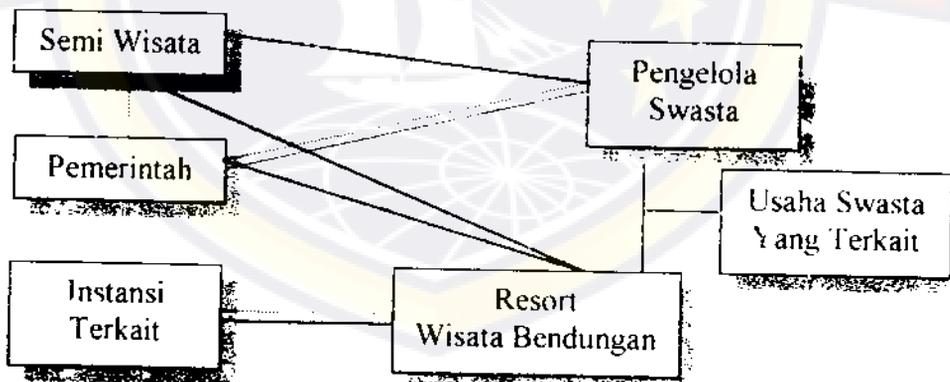
Bentuk lembaga ini adalah badan usaha yang bekerja sama antara pihak pemerintah dan swasta. Dalam sistem pengadaan dananya

dibantu oleh pemerintah dalam bentuk subsidi maupun berupa kredit lunak, sedangkan pengelolaannya dipercayakan kepada pihak swasta.

Berdasarkan kenyataan dan kondisi kawasan wisata yang ada, pengelolaan kawasan wisata Bendungan Kalola lebih banyak ditangani oleh pihak swasta sebagai pemegang otorita kawasan, sementara dipihak pemerintah sebagai pemegang kendali pengembangan, bertindak sebagai badan pengawas.

b. Hubungan Kelembagaan

Sebagai suatu kawasan wisata yang prospektif, maka pengelolaan kawasan wisata Bendungan Kalola tidak terlepas dari keterkaitan dengan unsur – unsur lembaga pemerintah. Pola hubungan kelembagaan tersebut dapat dilihat pada skema berikut ini :



Keterangan

————— Hub. Langsung
----- Hub. Tak Langsung

4. Kawasan Wisata Bendungan Kalola Sebagai Wadah Pelayanan Dan Rekreasi

Sebagai suatu wadah pelayanan rekreasi bagi masyarakat umum yang terdiri dari berbagai macam tingkatan usia dan status, baik dari anak – anak remaja, dewasa maupun orang tua, begitupun dari segi status prestasi, ada pelajar, siswa, mahasiswa, pegawai, pedagang dan sebagainya. Olehnya itu kawasan Bendungan Kalola harus melayani kebutuhan aktivitas dari berbagai macam kalangan.

Kawasan wisata bendungan Kalola merupakan obyek wisata dengan berbagai macam wisata/rekreasi yang dapat dilakukan pada periran bendungan serta pantainya, yaitu :

1. Dayung, berlayar, power boating dan perikanan wisata
2. Memancing
3. Berolah raga
4. Beristirahat
5. Wadah pelayanan
6. Kegiatan kebudayaan dan kesenian

5. Faktor – Faktor Yang Berpengaruh Pada Kawasan Wisata Bendungan Kalola

a. Faktor lingkungan alam

Potensi yang dapat di manfaatkan untuk mendukung pengembangan wisata tersebut sebagai bentuk elemen bendungan: yang sangat

mempengaruhi kegiatan wisata bendungan serta bentuk fasilitas rekreasi yang dapat disediakan.

Adapun faktor – faktor pendukung adalah :

1. Keadaan iklim sekitar bendungan
2. View yang bebas
3. Topografi, dalam penataan tapak
4. Geografi, morfologi
5. Pasang surut air
6. Tanaman yang ada disekitar kawasan bendungan
7. Potensi alam lainnya yang mendukung.

b. Faktor penunjang

Faktor kepadatan pengunjung memepengaruhi kedatangan dan kepadatan pengunjung, yaitu :

1. Aspek daya tarik obyek wisata
2. Waktu senggang
3. Aspek keadaan cuaca yang baik
4. Kondisi sosial ekonomi

c. Faktor pelayanan

Siatem pelayanan pada kegiatan rekreasi/wisata menjadi faktor penting yang harus diperhatikan. Adapun hal – hal yang perlu dipertimbangkan :

1. Cara pelayanan
2. Waktu pelayanan
3. Status pelayanan dalam tingkatan yang bervariasi

D. Analisis Pengembangan Kawasan Wisata Bendungan Kalola, Kabupaten Wajo

1. Tata fisik wisata bendungan Kalola

a. Dasar pemikiran

Sesuai fungsi dan karakteristik kawasan wisata bendungan kalola sebagai kawasan rekreasi yang diperuntukkan bagi semua golongan masyarakat di mana di dalamnya terdapat manusia sebagai pelaku/obyek, tempat/wadah dan alat sebagai sarana, kegiatan yang ada di dalamnya sebagai obyek.

Atas dasar tersebut di atas, maka yang dasar pertimbangan adalah :

1. Penataan tata massanya, mengandung unsur rekreasi serta harus menunjang segi pengelompokan kegiatan yang bersifat publik, privacy dan semi privacy.
2. Dengan penataan yang baik menciptakan lingkungan yang baik, yang pada hakekatnya kesempatan untuk memperbaiki kualitas hidup akan mudah tercapai.
3. Kawasan wisata bendungan kalola sebagai pelayanan rekreasi alam yang fungsinya sebagai penunjang kelancaran kegiatan wisatawan. Yang di dalam elemen bangunannya merupakan perpaduan unsur

modern dan unsur tradisional yang melambangkan budaya masyarakat setempat.

b. Potensi fisik

Potensi alam yaitu bendungan, merupakan pola dasar penentuan elemen – elemen tata fisik dari kawasan bendungan kalola ini. Secara fisik keadaan tersebut dapat ditinjau terhadap areal pantai, ombak bendungan, keadaan pasang surut air, topografi dan geografi

Selain faktor tersebut di atas ada beberapa unsur yang dapat di capai untuk pengelolaan tata fisik yakni :

- Pola bangunan
- Land sekap

Untuk dapat mewujudkan hal tersebut pada penataan massa guna mencapai kesesuaian, tujuan dan motivasinya, maka faktor yang berpengaruh adalah :

1. Kesan mengundang
2. Adanya massa yang menonjol atau menarik
3. Skala
4. Sudut pandang
5. Sistem

Selain hal tersebut di atas ungkpan tata massa kawasan wisata bendungan Kalola sebagai fasilitas pelayanan wisata harus tercermin suasana rekreatif dan dinamis. Suasana tersebut di dukung oleh beberapa

faktor penentu untuk menunjang kenyamanan dan efektivitas di dalam kawasan wisata bendungan Kalola, yaitu menyangkut :

1. Orientasi bangunan

Merupakan masalah untuk mendapatkan lay-out bangunan yang ditinjau dari situasi dan potensi site. Perletakan massa pada site dipengaruhi oleh :

- a. Faktor alami
- b. Karakteristik jalan
- c. Keadaan bangunan di sekitarnya
- d. Potensi view

Pada penetapan kawasan wisata bendungan Kalola ini, pemanfaatan potensi alam digunakan semaksimal mungkin, dengan berorientasi ke hal utama untuk menikmati keindahan alam dan berdasarkan aplikasi sebagai kawasan bendungan.

2. Penampilan bangunan

Untuk dapat menarik wisatawan dalam memanfaatkan berbagai fasilitas yang ada di menuntut penampilan bangunan yang baik dan menarik sebagai sarana rekreasi baik sebagai akomodasi, penginapan, maupun fasilitas penunjang lainnya.

3. Sistem perzoning

Perzoning pada kawasan wisata bendungan Kalola sangat tergantung dari situasi site, di mana berdasarkan potensinya maka dapat ditentukan zone potensial untuk rekreasi.

Berorientasi dari zone tersebut, kemudian diatur perletakan zone lain dengan berlandaskan hubungan kegiatan rekreasi seperti restoran, penginapan, wadah pertunjukan dan lain – lain. Keseluruhan ruang ini membutuhkan orientasi pada pemandangan yang indah, dengan tidak mengabaikan unsur landscape.

2. Perwadahan Kegiatan

Macam perwadahan yang menampung dari berbagai jenis kegiatan merupakan wadah dalam bentuk penyediaan sarana sebagai kebutuhan akan fasilitas untuk memiliki dasar – dasar penentu yaitu :

1. Potensi yang ada pada tapak
2. Kebutuhan akan sarana rekreasi
3. Studi banding
4. Daya tarik

Berdasarkan pertimbangan/dasar – dasar penentu di atas, jenis – jenis fasilitas yang sesuai dengan bendungan Kalola ini adalah :

1. Fasilitas Utama
 - a. Tempat pertunjukan (theater)
 - b. Kolam renang
 - c. Arene picnic
 - d. Arena pancing
 - e. Sepeda air
 - f. Perikanan wisata

2. Fasilitas penunjang

- a. Penginapan (cottage)
- b. Restoran
- c. Kios
- d. Toko cendramata (Souvenir shop)

3. Fasilitas umum

- a. Parkir
- b. Plaza
- c. Gardu pandang
- d. Pemberhentian (halte) kendaraan
- e. Loket (ticket box)
- f. Kantor pengelola
- g. Ruang P3K
- h. Pos jaga
- i. Ruang informasi
- j. Ruang service
- k. Toilet umum
- l. Musollah
- m. Telepon umu

3. Pelaku Kegiatan, Aktivitas dan Kebutuhan Ruang

Pelaku kegiatan yang ada sebagai berikut

- 1. Penganjung

Pengunjung yaitu orang yang datang untuk melihat dan menikmati fasilitas – fasilitas wisata yang ada. Amata dan sebagainya. Pengunjung terbagi menjadi dua klasifikasi yaitu :

1. Anak – Anak (A)
2. Remaja, Dewasa dan Orang Tua (B)
2. Pengelola / Karyawan (C)

Pengelola/karyawan adalah beberapa orang yang diserahi tugas atau dipercayakan untuk mengurus, menjalankan dan menjaga kelangsungan pelayanan kawasan wisata tersebut.

Hubungan antara pelaku, aktivitas dan kebutuhan ruang sebagai berikut :

Fasilitas	Aktivitas	Sarana	Pelaku		
			A	B	C
01. Kolam Renang	* Masuk	* Hall	o	o	o
	* Menitip pakaian	* Kolam Renang	o	o	o
	* Berenang	* R. Penitipan	o	o	o
	* Ganti Pakaian	* R. Ganti	o	o	o
	* Membilas Pakaian	* R. Bilas	o	o	o
	* Buang Air	* Lavatory	o	o	o
02. Teater Terbuka	* Datang	* Entrance	o	o	o
	* Beli Tiket	* Loket		o	o
	* Masuk	* Hall	o	o	
	* Menonton	* Tempat Duduk	o	o	
	* Memainkan Peran/Musik	* Stage/Fanggung	o	o	o
	* Pemain berganti	* R. Canti			o
	* Pemain beristirahat & Menunggu giliran	* R. Pemain			o

	* Pemain berdandan	* R. Rias			0
	* Menyimpan peralatan	* Gudang			0
	* Pengontrol Audio	* R. Kontrol			0
	* Ke Kamar Kecil	* Toilet	0	0	0
03. Area	* Berpiknik	* Area Picknik	0	0	
Picknik	* Makan dan Minum	* Tempat Bakar meja & kursi	0	0	
	* Membuang Sampah	* Tempat Sampah	0	0	0
	* Memberishkan Area	* R. Maintenance			0
	* Menyimpan alat	* Gudang			0
	* Elemen-Elemen lain	* Tempat Berlindung		0	
		* Toilet	0	0	0
		* Jalan	0	0	0
		* Bangku		0	
		* Tempat Sampah	0	0	0
		* Tanaman Landscape			0
		* Gudang			0
04. Area	* Datang	* Entrance	0	0	
Mancing/	* Beli Tiket	* Loket		0	0
Perikanan	* Membeli Umpan	* Toko Umpan		0	0
Wisata	* Memancing	* Lapak	0	0	
	* Mengelola hasil pancingan	* Paniry	0	0	
	* Makan dan Minum	* Cafeteria	0	0	0
05. Sepeda	* Beli Karcis	* Loket		0	0
Air /	* Menunggu	* R. Duduk/Hall	0	0	
Perahu	* Bermain Sepeda /perahu	* Sepeda air / perahu	0	0	
Dayung	dayung	dayung			
	* Mengawasi Permainan	* R. Jaga			0
	* Duduk Santai	* Gasebo	0	0	
	* Makan dan Minum	* Cafeteria	0	0	0
	* Merawat sepeda/perahu	* R. reparasi			0

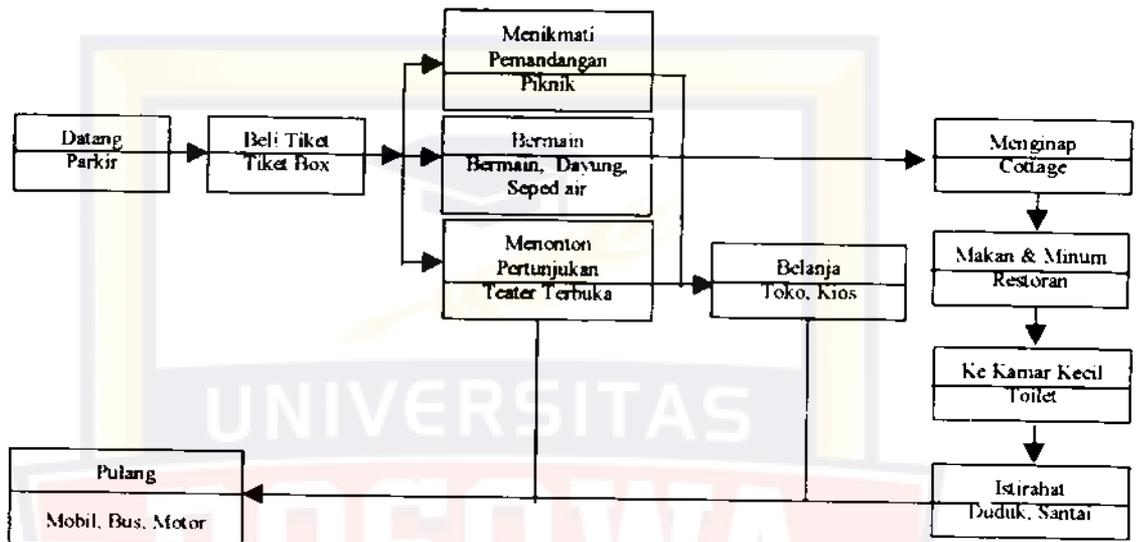
06. Cottage	* Menyimpan Alat	* Gudang			0
	* Datang	* Hall	0	0	
	Minta informasi	R. informasi		0	0
	* Reservasi	* R. Reservasi		0	0
	* Menginap	* Cottage	0	0	
	* Makan dan Minum	* Cafetaria	0	0	0
	* Service	* Dapur			0
	* Staf	* R. Staf			0
	* Keamanan	* R. Keamanan			0
* Mengelola	* R. Pengelola			0	
07. Restoran	* Datang	* Entrance	0	0	
	* Makan dan Minum	* R. Makan	0	0	
	* Membayar	* Kasir		0	0
	* Menyimpang alat	* Gudang			0
	* Memasak	* Dapur			0
	* Ke Kamar Kecil	* Toilet	0	0	0
	* Cuci Tangan	* Westafel	0	0	
08. Kios	* Menjual/Membeli Barang- Barang Kebutuhan untuk Rekreasi misalnya : Film dli	* Kios	0	0	0
09. Toko Cendra- mata	Menjual/Membeli Barang- Barang	* Toko	0	0	0
10. Parkir	* Kendaraan Masuk	* Loket Karcis			
	* Pengunjung Memarkir. Kendaraan	* Parkir Mobil, Motor.		0	
	* Pengelola Memarkir Kendaraan	* Parkir Mobil, Motor			0
11. Plaza	* Pengunjung Datang	* R. Terbuka			
	* Pengunjung Istirahat	* Tempat Istirahat			
12. Garda	* Mendampingi Pemandangan	* Gasebo	0	0	

Pandang					
13. Pemberhentian	* Pemberhentian Andong / Sudu		0	0	0
14. Loket Karcis	* Menjual/Membeli Tanda Masuk	* Tiket Box	0	0	0
15. Kantor Pengelola	* Mengelola Administrasi * Maintenance * Keamanan * Akomodasi * Transportasi, dll. * Menyimpang barang * Ke Kamar Kecil * Mengadakan Pertemuan	* R. Pengelola * Gudang * Toilet * R. Rapat			0
16. R. P3K	* Memberi Pertolongan pada Kecelakaan	* R. P3K	0	0	0
17. Pos Jaga	* Tempat Bertugas/Berjaga	* Pos Jaga			0
18. R. Informasi	* Pengunjung Datang Meminta Informasi	* Counter Informasi	0	0	0
19. R. Service	* Tempat Peralatan ME				0
20. Musollah	* Tempat Ibadah	* R. Musollah	0	0	0
21. Telepon Umum	* Menelpon	* Box Telepon	0	0	0

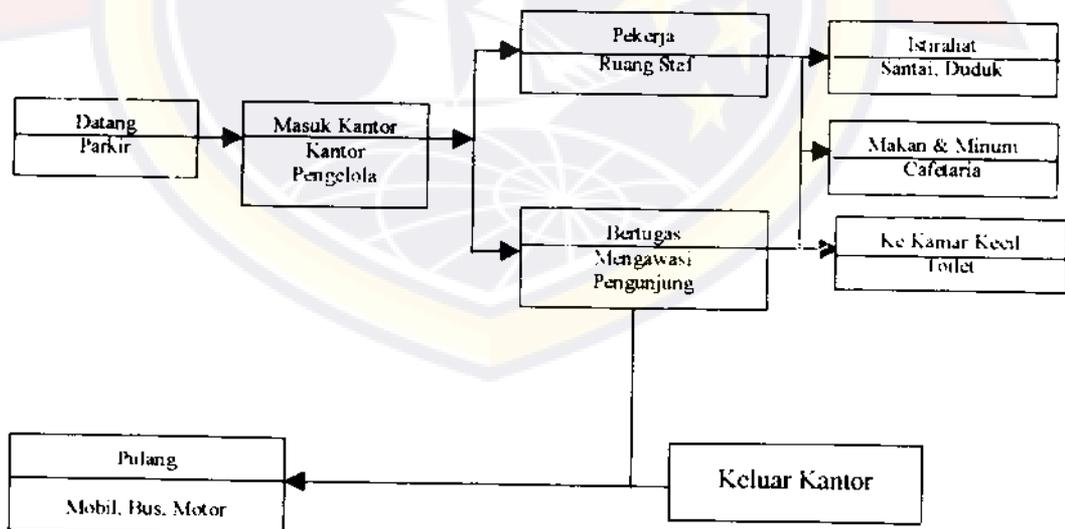
Sumber : Penulisan (Kawasan Wisata Danau Tempe Syarifuddin, 1999, hal. 73)

4. Pola Gerak Aktivitas

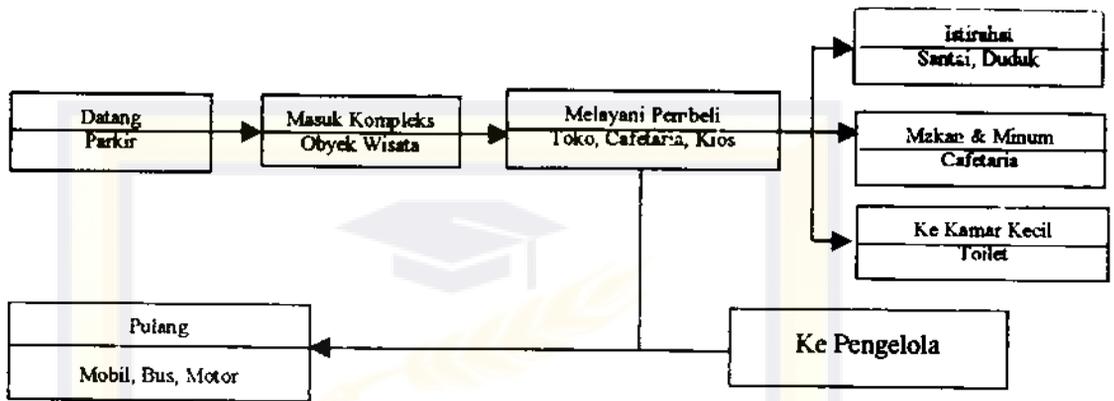
a. Pengunjung



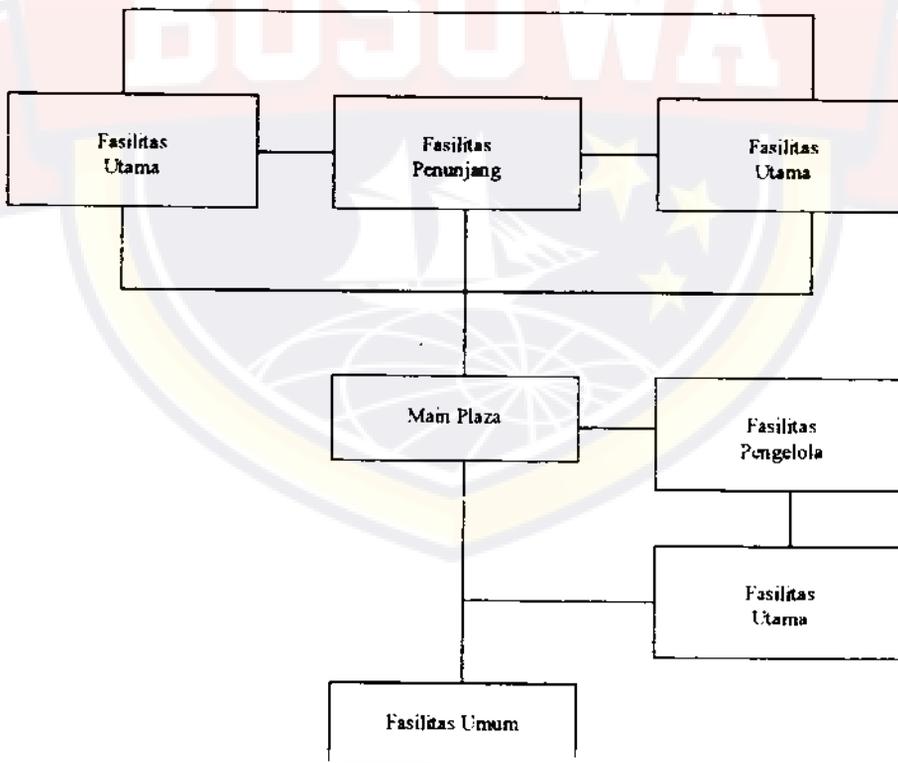
b. Pengelola/Karyawan

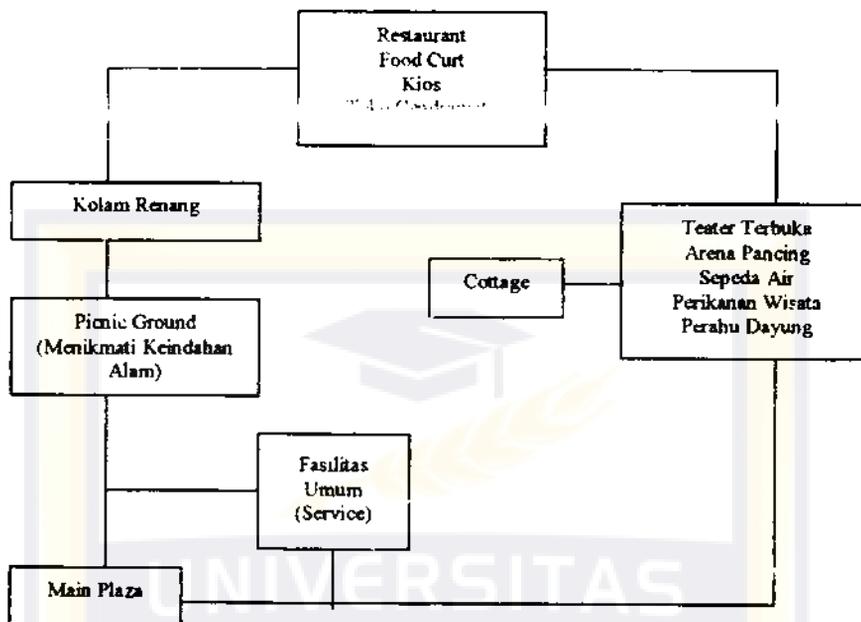


c. Penjual/Toko/Cafetaria



5. Sistem Organisasi Fasilitas





Sumber : Penulisan (Kawasm Wisata Danau Tempe, Syarifuddin, 1999. Hal. 78)

6. Pengelompokan Ruang

Pada dasarnya kegiatan pada kawasan wisata Bendungan Kalola adalah suatu kegiatan yang terbagi atas tiga zona yaitu :

1. Zona publik (fasilitas utama)
2. Zona semi publik (fasilitas penunjang dan sebagian fasilitas utama yaitu arena bermain dan arena piknik)
3. Zona private (fasilitas utama yaitu tempat pertunjukan teater terbuka, arena pancing, sepeda air dan perikanan wisata).

Dalam penataannya sebagian besar dari zona – zona tersebut berorientasi kearah bendungan, hal ini untuk memperjelas karakter bendungan sebagai obyek dari rekreasi ini.



7. Kapasitas Pemakai Terhadap Besaran Fisik

Asumsi kapasitas pemakai pada kawasan wisata Bendungan Kalola dapat di hitung berdasarkan pendekatan – pendekatan terhadap :

1. Prosentase pengunjung di Bendungan Kalola
2. Tahun proyeksi
3. Lingkup pelayanan :
 - a. Masyarakat Kabupaten Wajo dan sekitarnya
 - b. Wisatawan nusantara
 - c. Wisatawan mancanegara

Kapasitas pemakai untuk penentuan besaran fisik dihitung berdasarkan prosentase pengunjung dikalikan dengan prediksi tahun pengembangannya.

1. Masyarakat Kabupaten Wajo

Jumlah penduduk Kabupaten Wajo dapat dilihat pada tabel 9 berikut :

Tabel : 9

Estimasi Kunjungan Wisatawan Lokal di Kabupaten Wajo

No.	Objek Wisata	Prosentase (%)
01	Pertemuan Sutera	2.0
02	Budi Daya / Pelestarian Biawak	0.9
03	Pembenahan Objek Wisata Danau Tempe	10.0
04	Pengrajin Tenun Tradisional di Impa-imp	1.3
05	Perburuan Rusa di Maniangpajo	14.0
06	Museum	3.0
07	Inventarisasi Upacara Adat	11.0
08	Hotel Khusus Apada	0.7
09	Perkampungan Lama Tosora	0.1
10	Bendungan Awo dan Kalola	12.0
11	Rumah Adat AtakkaE	45.0

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Wajo

Proyeksi jumlah wisatawan dapat diketahui dengan menggunakan rumus Geometrik berdasarkan analisis kota dan daerah (Sunarjo, Wernani ITB, Bandung 1975) :

$$P_t = P_o \times (1 + r)^n$$

Dimana :

P_t = Jumlah wisatawan pada tahun proyeksi

P_o = Jumlah wisatawan awal tahun yang perhitungan

n = Jumlah tahun proyeksi

r = Prosentase pertambahan wisatawan

Tabel 10

Perkembangan Arus Kunjungan Wisatawan Lokal di Bendungan Kalola

Tahun	Jumlah	Prosentase (%)	Rata-rata
1995	5.047		12,0
1996	6.996	12,02	
1997	8.215	14,83	
1998	9.045	9,17	

Sumber : Dinas Pariwisata Kabupaten Wajo

Jumlah wisatawan pada tahun 1998 adalah 9.045 orang dengan prosentase pertumbuhan rata – rata 12,0 % pertahun, maka proyeksi pengunjung tahun 2015 adalah :

$$\begin{aligned}
 P_t &= P_o (1 + r)^n \\
 2015 &= 9.045 (1 + 12,0\%)^{17} \\
 &= 9.045 (1 + 0,12)^{17} \\
 &= 9.045 (1,12)^{17} \\
 &= 9.045 \times 6,866 \\
 &= 62.102 \text{ orang}
 \end{aligned}$$

2. Wisatawan Nusantara (Domestik)

Tabel :

Perkembangan Arus Kunjungan Wisatawan Nusantara di Kabupaten Wajo.

Tahun	Jumlah	Prosentase (%)	Rata-rata (%)
1995	7.607		
1996	11.190	32,02	
1997	11.491	2,62	17,32
1998	10.928	-5,15	

Sumber : Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo

Dari data wisatawan nusantara tersebut di atas, dengan rata-rata prosentase laju pertumbuhan 17,32% (Data Biro Pusat Statistik Kab. Wajo).

(Stabilitas keamanan yang tidak mendukung dan adanya gejolak mahasiswa dan rakyat selama tahun 1998, tidak dijadikan sebagai dasar perhitungan proyeksi kunjungan wisatawan)

Proyeksi jumlah kunjungan wisatawan nusantara yang berkunjung ke Kabupaten Wajo sampai tahun 2015 adalah :

$$\begin{aligned}
 P_t &= P_o (1 + r)^n \\
 2015 &= 11.491 (1 + 17,32 \%)^{17} \\
 &= 11.491 (1 + 0,1732)^{17} \\
 &= 11.491 \times 15.096 \\
 &= 173.468 \text{ orang}
 \end{aligned}$$

Dari jumlah tersebut 3,6 % (Data Dinas Pariwisata Sulawesi Selatan) yang mengunjungi Kabupaten Wajo dan 23,7 % (Data Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo) yang memilih Kawasan Wisata Bendungan Kalola sebagai Tujuan Wisatanya, 19,3 % (data Biro Pusat Statistik Kotamadya Makassar) yang memilih wisata Air dan wisata lainnya, maka diasumsikan 25 % yang mengunjungi kawasan wisata Bendungan Kalola.

Pada tahun 2015 jumlah pengunjung adalah $25\% \times 173.468$ orang
 = 43.376 orang.

3. Wisatawan Mancanegara

Tabel :

Perkembangan Arus Kunjungan Wisatawan Mancanegara di Kabupaten Wajo.

Tahun	Jumlah	Prosentase (%)	Rata-rata (%)
1995	3.256		4,18
1996	4.205	22,57	
1997	3.682	-14,20	
1998	2.801	-31,45	

Sumber : Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo

Data wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Kabupaten Wajo dengan rata – rata prosentase pertumbuhan 4,18 % (Data Kantor Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo).

(Stabilitas keamanan yang tidak mendukung dan adanya gejolak mahasiswa dan rakyat selama tahun 1998, tidak dijadikan sebagai dasar perhitungan proyeksi kunjungan wisatawan)

Proyeksi jumlah wisatawan Mancanegara sampai tahun tahun 2015 adalah :

$$P_t = P_o (1 + r)^n$$

$$2015 = 3.682 (1 + 4,18 \%)^{17}$$

$$= 3.682 (1 + 0,0418)^{17}$$

$$= 3.682 \times 3,630$$

$$= 14.019 \text{ orang}$$

Dari jumlah tersebut 2,72 % (Data Dinas Pariwisata Sulawesi Selatan) yang mengunjungi Kabupaten Wajo dan 14,10 % (Data Biro Pusat Statistik Kabupaten Wajo), yang memilih kawasan wisata Bendungan Kalola sebagai tujuan wisatanya, 11,3 % (Data Biro Pusat Statistik Kotamadya Makassar) yang memilih wisata air dan wisata lainnya, maka diasumsikan 15 % yang mengunjungi kawasan wisata Bendungan Kalola.

Pada tahun 2015 jumlah pengunjung adalah $15\% \times 14.019 \text{ orang} = 2.102 \text{ orang}$.

Berdasarkan prediksi di atas di perkirakan jumlah pengunjung yang akan mendatangi **Kawasan Wisata Bendungan Kalola** pada tahun **2015** adalah :

1. Wisatawan Lokal	: 62.102 orang
2. Wisatawan Nusantara	: 43.367 orang
3. Wisatawan Mancanegara	: 2.102 orang
<hr/>	
Jumlah	: 107.571 orang

Hari teramai adalah hari Raya/Libur dengan prosentase 30 % - 50 %, (50 % waktu puncak) dari jumlah kunjungan perminggu.

- Jumlah pengunjung : 107.571 orang
- Jumlah rata – rata pengunjung perminggu : $107.571 : 52$
: 2.069 orang
- Jumlah pengunjung pada hari teramai : $50 \% \times 2.069$
: 1.035-1.050 orang

**RENCANA FASILITAS REKREASI BENDUNGAN KALOLA
DI KABUPATEN WAJO**



BAB

4

KESIMPULAN

BAB IV. KESIMPULAN

A. Kemungkinan Pengadaan

1. Sebagai wadah rekreasi masyarakat di sekitarnya dengan fasilitas dan suasana yang sehat dan dapat mendorong pertumbuhan kepribadian, tanggung jawab dan persatuan dikalangan pengunjung.
2. Sebagai wadah yang menyangkut kegiatan rekreatif, komunikatif dan stimulasi terhadap lingkungan masyarakat dan pemerintah.
3. Sebagai wadah pelayanan rekreasi bagi wisatawan dalam bentuk wisata bendungan (wisata Air).

B. Sistem Pengelolaan

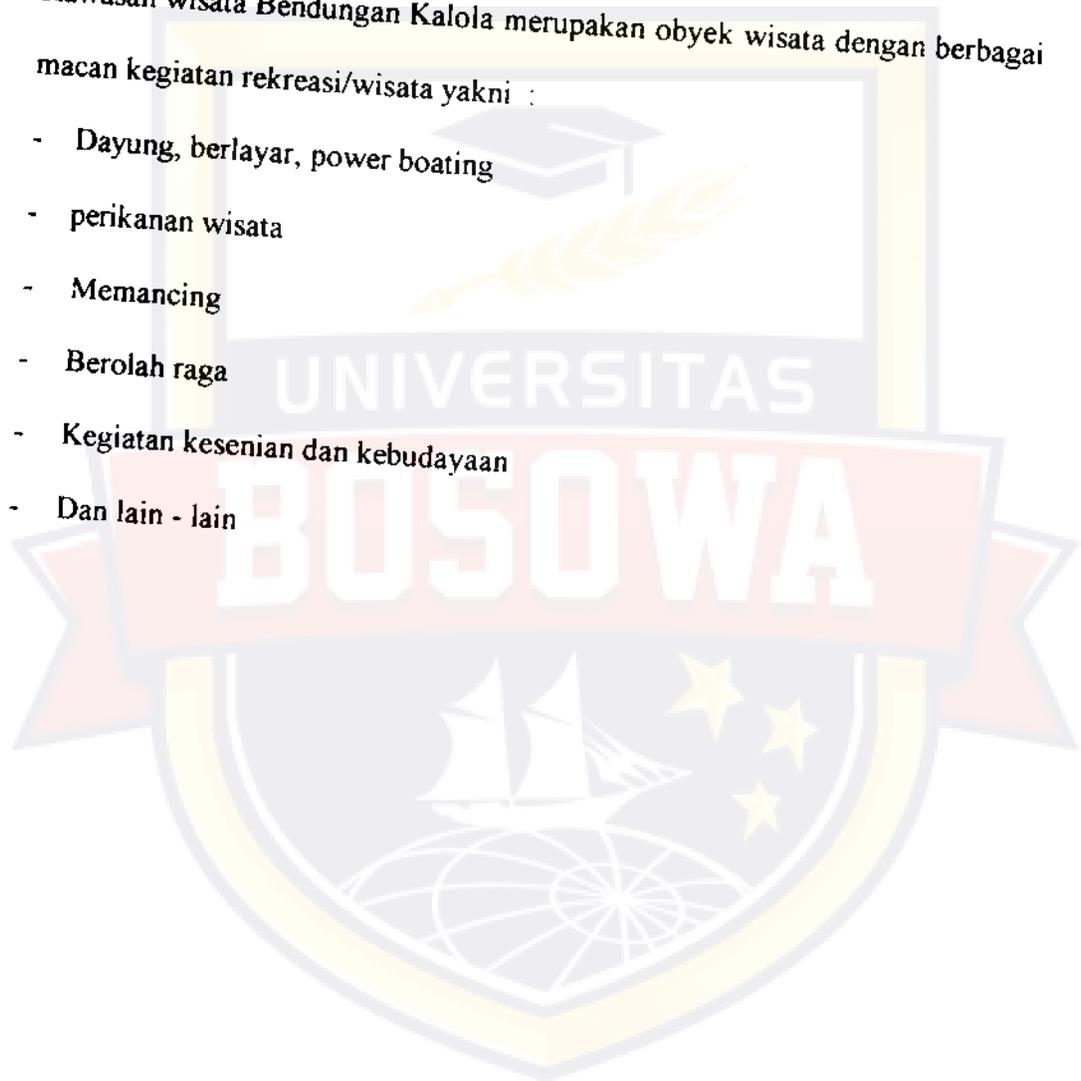
1. Lembaga atau badan usaha pemerintah
Lembaga ini adalah milik pemerintah dan dikelola oleh pemerintah atau pegawai khusus yang diangkat, untuk itu bukan status pegawai negeri sipil.
2. Lembaga atau badan usaha swasta
Merupakan lembaga atau badan usaha milik perorangan atau serikat kerja (persero) dan dikelola sendiri badan usaha tersebut
3. Lembaga atau badan usaha semi pemerintah
Bentuk lembaga ini adalah kerja sama antara pihak pemerintah dan swasta. Pengelolaannya dipercayakan kepada pihak swasta.
4. Pengelolaan kawasan wisata Bendungan Kalola lebih banyak ditangani oleh pihak swasta sebagai pemegang otorita kawasan, sementara dipihak

pemerintah sebagai pemegang kendali pengembangan, bertindak sebagai pengawas.

C. Kegiatan Dominan

1. Kawasan wisata Bendungan Kalola merupakan obyek wisata dengan berbagai macam kegiatan rekreasi/wisata yakni :

- Dayung, berlayar, power boating
- perikanan wisata
- Memancing
- Berolah raga
- Kegiatan kesenian dan kebudayaan
- Dan lain - lain



**RENCANA FASILITAS REKREASI BENDUNGAN KALOLA
DI KABUPATEN WAJO**



**BAB
5**

KONSEP PERANCANGAN

BAB V

KONSEP PERANCANGAN

A. Konsep Fisik Makro

1. Penentuan Lokasi dan Site

Dalam menentukan lokasi dan site, dilakukan dengan melihat beberapa pertimbangan yang dijadikan kriteria penentu dalam memilih lokasi dan site secara makro :

1. Rencana Umum Tata Ruang Kabupaten Wajo
2. Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Sulawesi Selatan

a. Lokasi

Berdasarkan kriteria di atas maka ditetapkan Bendungan Kalola sebagai kawasan wisata air ditinjau sebagai obyek wisata berpotensi.

b. Site

Penentuan site dilakukan dengan memperhatikan dasar pertimbangan :

1. Mempunyai hubungan langsung dengan Bendungan Kalola (a).
2. Mendukung dan menguntungkan, ditinjau dari kondisi lingkungan (b).
3. Luas lahan yang tersedia memadai, cukup untuk menampung kunjungan wisatawan dan fasilitasnya, beserta kemungkinan pengembangannya ©.

4. Pencapaian yang mudah oleh transportasi umum (d).
5. View yang baik (e).
6. Keadaan kontur yang mempengaruhi perencanaan dan perletakan bangunan (f).
7. Dijangkau oleh sarana dan prasarana lingkungan (g).

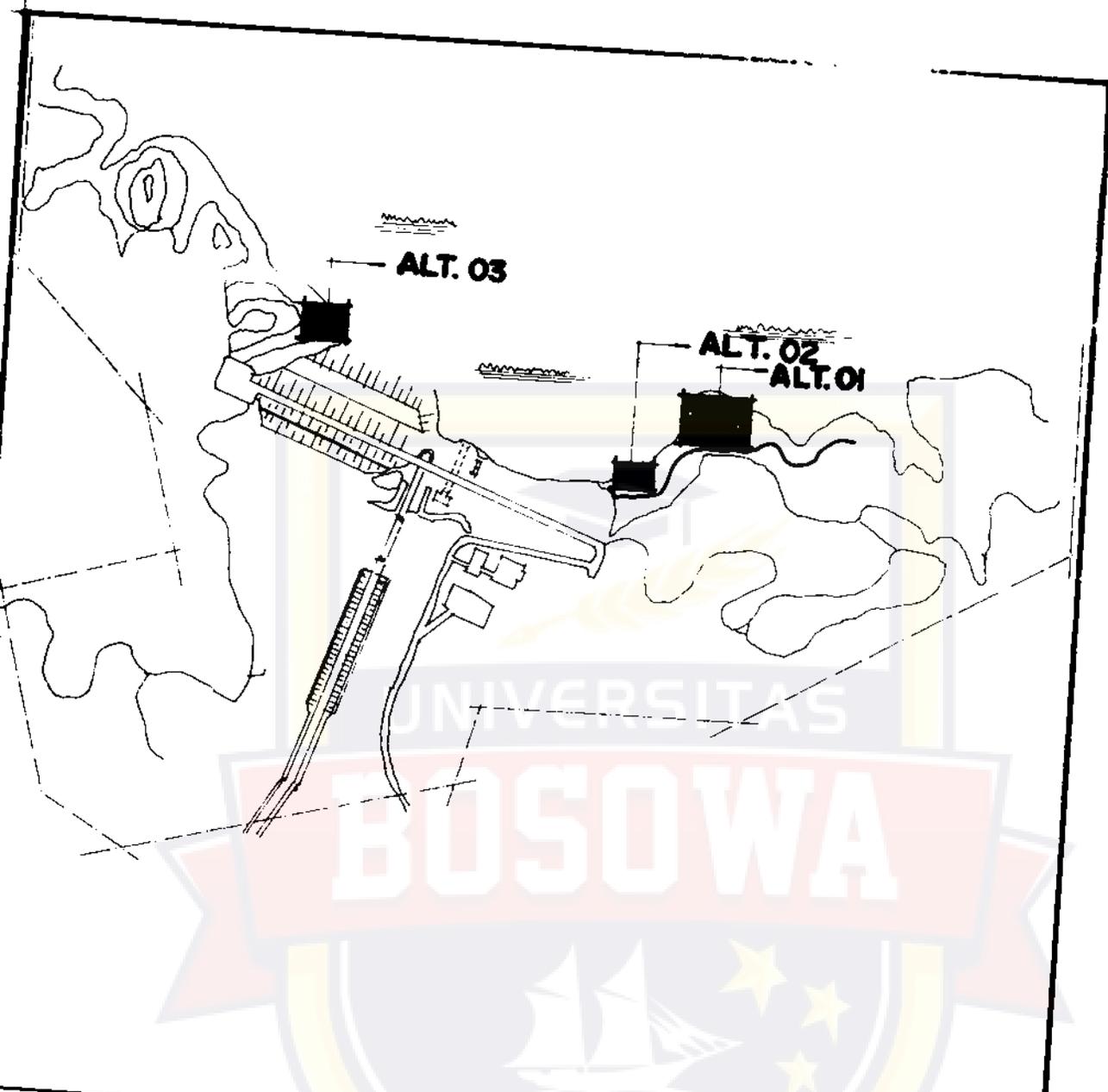
Penentuan site terpilih dilakukan berdasarkan penilaian atas kelebihan – kelebihan yang dimiliki masing – masing site dari tiga alternatif site yang dipilih.

- **Penilaian dan Pemilihan site**

Alternatif	Kriteria – Bobot							Jumlah
	a	b	c	d	e	f	g	
I	15	15	15	15	15	10	15	100
II	15	10	5	15	10	5	10	70
III	15	10	10	10	10	5	5	65

Keterangan :

- 5 : Kurang mendukung
- 10 : Cukup mendukung
- 15 : Sangat mendukung



KETERANGAN

-  : TANGGUL BENDUNGAN KALOLA
-  : ALTERNATIF SITE 01
-  : ALTERNATIF SITE 02
-  : ALTERNATIF SITE 03
-  : JALAN



Skala 1 : 30.000

**PETA BENDUNGAN KALOLA
TERHADAP ALTERNATIF SITE**

2. Analisa Site

Untuk tahap perancangan, maka ditinjau dan di analisa kondisi site terhadap :

a. Lingkungan sekitarnya

1. Fasilitas perbelanjaan, pasar dan toko - toko
2. Fasilitas pendidikan , SD , SMP dan SMU
3. Fasilitas ibadah
4. Fasilitas kesehatan
5. Dan fasilitas lainnya

b. Kontur

Karena berada lebih kurang 1-3 meter di atas permukaan air dan kondisi pesisir bendungan relatif datar, dalam kaitannya perancangan bangunan serta drainasenya sehingga dalam perencanaan tidak terlalu sulit.

c. Vegetasi lingkungan pada area site

Vegetasi umumnya banyak dijumpai adalah hutan kecil dan pohon kelapa yang dapat ditata dalam *bentuk tapak* sesuai dengan karakter lingkungan yang di tunjang dengan unsur land scaping serta unsur vegetasi lainnya yang dapat tumbuh sebagai unsur – unsur ruang luar.

d. Sirkulasi dalam tapak dan pencapaian

Menyangkut sirkulasi dalam tapak, juga dari luar tapak yang mengarah pada pencapaian ke lokasi (objek), meliputi :

1. Sirkulasi kendaraan
2. Sirkulasi pejalan kaki

e. Orientasi sebagai view terhadap :

1. Pandangan dari dalam site ke obyek atau lingkungan sekitarnya
2. Pandangan dari luar terhadap site beserta fasilitas di dalamnya

f. Faktor alam

Merupakan kondisi alam yang dapat mempengaruhi keadaan di sekitar site yakni :

1. Arah angin di sekitar site
2. Cuaca (pengaruh hujan dan matahari)

3. Konsep Tapak

a. Kondisi tapak

Kondisi tapak harus ditinjau sesuai dengan peraturan Tata Kota dan Peraturan Nasional yang harus diikuti, mencakup :

1. Daerah peruntukan yakni Kawasan Bendungan Kalola sebagai kawasan wisata
2. Batas – Batas tapak, sesuai dengan batas wilayah bendungan Kalola, juga masih dibatasi oleh beberapa sungai yang mengalir ke Bendungan Kalola
3. Garis sempadan berdasarkan Tata Ruang Perkotaan
4. Jaringan utilitas yang direncanakan oleh pemerintah, seperti jaringan listrik, telekomunikasi, dan lain – lain.

b. Keadaan lingkungan tapak

1. Keadaan lingkungan tapak pada saat ini membutuhkan penataan
2. Keadaan lingkungan pada tapak, pada Rencana Induk Pengembangan Pariwisata menjadi obyek wisata dengan berbagai fasilitas dan kemungkinan pengembangannya.
3. Kondisi lingkungan dan karakter tapak yang masih hijau/alami perlu dipertahankan.

c. Perancangan site sebagai tata lingkungan tapak

1. Suasana lingkungan yang tenang
2. Adanya kesatuan antara lingkungan dengan obyek wisata
3. Berbagai fasilitas dan sarana lingkungan
4. Peruntukan lahan yang memadai dari segi kesan, pencapaian dan kemungkinan pengembangannya.

Selain pertimbangan – pertimbangan di atas, beberapa unsur yang merupakan elemen – elemen dalam perencanaan site yang perlu dipertimbangkan :

1. Topografi

Penempatan fasilitas pada site dilakukan dengan memperhatikan kondisi topografi secara maksimal dengan tetap mempertahankan karakter alam



2. Untuk mendapatkan view yang baik sedapat mungkin memperhatikan orientasi matahari dengan seleksi lokasi yang baik dengan tujuan menghindari silau matahari.

3. Pengzoningan

Sistem pengzoningan pada site di bagi atas :

- Zona publik, meliputi fasilitas rekreasi dan olah raga
- Zona semi publik, meliputi fasilitas akomodasi
- Zona service untuk fasilitas pengelola

4. Pola tata massa

Pola tata massa yang dapat diterapkan, sesuai dengan karakter Kawasan wisata pada site yakni komposisi massa menyebar berdasarkan fungsinya.

5. Sirkulasi

Sirkulasi dapat dibedakan yakni :

- Sirkulasi kendaraan
- Sirkulasi manusia

6. Orientasi bangunan dan fasilitas - fasilitas diarahkan ke perairan bendungan/dam.

B. Konsep Fisik Mikro

I. Pola Hubungan Fasilitas/Ruang

a. Pola hubungan fasilitas

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Teater Terbuka			●
Kolam Renang		●	
Arena Piknik		●	
Arena Pancing			●
Perikanan Wisata			●
Sepeda Air			●
Perahu Dayung			●
Penginapan			●
Restoran			●
Kios		●	
Toko Cendramata		●	
Parkir		●	
Plaza / Taman	●		
Gardu Pandang	●		
Pemberhentian	●		
Loket Karcis	●		
Kantor Pengelola	●		
Ruang P3K	●		
Pos Jaga	●		
Ruang Informasi	●		
Ruang Service			●
Mushollah	●		
Telepon Umum	●		

Keterangan :

- A. Publik
- B. Semi Publik
- C. Private
- Hubungan Langsung
- Hubungan Tidak Langsung
- x Tidak Ada Hubungan

b. Pola hubungan dan Kebutuhan Ruang

- Tempat Pertunjukan Terbuka

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Loket	●		
Ruang Duduk		●	
Panggung			●
Ruang Ganti/Rias			●
Ruang Kontrol			●
Gudang			●
Toilet	●		●

- Arena Piknik

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Arena Piknik	●		
Oven barbeque		●	
Ruang Maintenance			●
Gudang			●
Toilet	●		●

Keterangan :

- A. Publik
- B. Semi Publik
- C. Private
- Hubungan Langsung
- O Hubungan Tidak Langsung
- x Tidak Ada Hubungan

- Arena Pancing / Perikanan Wisata

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Loket	●		
Lapak			●
Cafetaria		●	
Toko Umpan		●	

- Kolam Renang

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Kolam Renang	●		
Hall	●		
Ruang Penitipan		●	
Ruang Ganti			●
Ruang Bilas		●	
Lavatory			●

- Sepeda Air/Perahu Dayung

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Loket	●		
Sepeda Air			●
Perahu Dayung			●
R. Duduk/Hall		●	
Cafetaria		●	

Keterangan :

- A. Publik
- B. Semi Publik
- C. Private
- Hubungan Langsung
- Hubungan Tidak Langsung
- x Tidak Ada Hubungan

- Restoran

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Ruang Makan	●		
Kasir		●	
Dapur			●
Toilet		●	
Gudang			●

- Penginapan

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Cottage			●
R. Pengelola		●	
R. Informasi/R. Reservasi	●		
R. Staf / Room Boy		●	
Cafetaria		●	
Dapur		●	

- Ruang Pengelola

Jenis Fasilitas	Sifat		
	A	B	C
Lobby	●		
Ruang Informasi	●		
Ruang Pimpinan			●
Ruang Staf		●	
Ruang Rapat			●
Pantry			●
Gudang			●
Toilet		●	

Keterangan :

- A. Publik
- B. Semi Publik
- C. Private
- Hubungan Langsung
- O Hubungan Tidak Langsung
- x Tidak Ada Hubungan

2. Pengelompokan ruang

Pengelompokan ruang didasarkan atas :

a. Pola kegiatan pengunjung

Merupakan kegiatan yang ada pada kawasan bendungan Kalola dilakukan oleh pengunjung.

b. Pola kegiatan pengelola

Merupakan bentuk kegiatan pengelolaan, baik sebagai kegiatan administrasi maupun pelayanan.

c. Sifat dan jenis kegiatan

Sifat kegiatan yakni :

- Rekreasi obyektif (bersifat aktif)
- Rekreasi subyektif (bersifat passif)

Adapun jenis kegiatan untuk :

1. Pengelola, meliputi manajemen, administrasi, service dan maintenance/pemeliharaan.
 2. Service, merupakan kegiatan pelayanan untuk kebutuhan para pengunjung
 3. Pengunjung dalam bentuk rekreasi.
- ### e. Spesifikasi kegiatan.

Merupakan bentuk pembagian berdasarkan sifat dan jenis tingkatan kegiatan yakni :

1. Publik, kegiatan yang bersifat umum

2. Semi privacy

3. Privacy

3. Persyaratan ruang

a. Pencahayaan

Pencahayaan yang digunakan semaksimal mungkin memanfaatkan pencahayaan alami, karena letak sitenya berada di tepi bendungan dan tidak terhalang oleh bandungan maupun pohan – pohon yang rindang.

Ada beberapa hal yang mempengaruhi pencahayaan alami :

- Banyaknya bukaan pada bangunan
- Luas bukaan pada bangunan
- Tinggi langit – langit

Sedangkan hal – hal yang harus diperhatikan dalam memanfaatkan pencahayaan alami :

1. Menghindari orientasi langsung dengan cahaya langsung dengan Cahaya matahari.
2. Posisi ruang terhadap orientasi matahari
3. Pengusahaan penyiranan yang dapat meliputi seluruh ruangan

Guna memperoleh penyinaran yang cukup pada suatu ruang, standar yang harus di ikuti yang berhubungan dengan besarnya luas lantai yaitu :

(Dudiharjo eko, *Jadi Diri Arsitektur Indonesia*. GT. CIT, hal. 148)

1. Ruang umum : $1/8$ - $1/6$ luas lantai

2. Ruang administrasi : 1/6 - 1/5 luas lantai
3. Ruang tidur : 1/8 - 1/6 luas lantai
4. Ruang makan : 1/3 - 1/6 luas lantai
5. Gudang : 1/10 - 1/5 luas lantai

b. Penghawaan

Penghawaan ada dua macam yakni penghawaan alami dan penghawaan buatan, namun penghawaan yang digunakan pada tapak semaksimal mungkin memanfaatkan penghawaan alami, dengan melihat kondisi iklim disekitar tapak yang agak tinggi, kecepatan angin cukup dengan memperhatikan hal – hal sebagai berikut :

1. Dapat menghalangi gangguan angin yang kuat dalam ruang, namun namun tetap memberikan kenyamanan dengan penyelesaian teknis ventilasi yang sesuai
2. Menanam pohon – pohon sebagai penyelesaian land sekap yang sekaligus memberikan keseimbangan dan kenyamanan ruang.

4. Besaran ruang

Untuk mendapatkan besaran ruang secara rinci yang ada di perancangan obyek wisata Bendungan Kalola, maka perlu diperhatikan beberapa pertimbangan antara lain :

1. Pelayanan pengunjung untuk prediksi tahun 2015
2. Jumlah orang
3. Standar yang digunakan

Berdasarkan studi besaran ruang terlihat pada lampiran I, maka luas dari masing – masing fasilitas, sebagai berikut :

a. Fasilitas Utama

1. Fasilitas Rekreasi

• **Arena Pertunjukan**

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	R. Duduk	68,00		
02.	Panggung	72,00		
03.	R. Ganti	20,00		
04.	Loket	6,00		
05.	Gudang	6,00		
06.	R. Kontrol	7,00		
07.	Lavatory	10,00		
Jumlah		189,00	56,70	246,00

• **Kolam Renang**

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Kolam Anak-Anak	318,00		
02.	Kolam Dewasa	636,00		
03.	Hall	12,00		
04.	R. Penitipan	23,00		
05.	R. Ganti	6,00		
06.	R. Bilas	12,00		
07.	Lavatory	18,00		
Jumlah		1.025,00	307,50	1.332,50

• **Arena Piknik**

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Arena Piknik	1,68 Ha		
02.	Tempat Memajang	27,00		
03.	R. Maintenance	12,00		
04.	Gudang	9,00		
05.	Toilet	36,50		
Jumlah		16.884,50	5.065,35	21.949,85

- Arena Pancing / Perikanan Wisata

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Loket	3,00		
02.	Toko Umpan	9,00		
03.	Lapak	108,00		
04.	Cafetaria	74,00		
Jumlah		194,50	58,35	252,85

- Sepeda Air / Perahu Dayung

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Loket	3,00		
02.	Sepeda Air	109,00		
03.	Perahu Dayung	65,00		
04.	R. Duduk/Hall	98,50		
05.	Cafetaria	165,00		
Jumlah		440,50	132,15	572,65

b. Fasilitas Penunjang

- Penginapan (Cottage)

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Penginapan 35 @ 36 M ²	1.260,000		
02.	R. Pengelola	12,50		
03.	R. Informasi	4,00		
04.	R. Staf / Room Boy	29,50		
05.	Cafetaria	185,00		
06.	Dapur	6,00		
Jumlah		1.497,00	449,10	1.946,10

- Restoran

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	R. Makan	447,00		
02.	Kasir	4,00		
03.	Dapur	15,00		
04.	Lavatory	10,00		
05.	Gudang	9,00		
Jumlah		485,00	145,50	630,50

- Kios-kios

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Kios-kios	45,00	-	45,00

- Toko Cendramata

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Toko Cendramata	45,00	-	45,00

c. Fasilitas Umum

- Kantor Pengelola

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Lobby	16,00		
02.	R. Informasi	11,50		
03.	R. Pimpinan + Tamu	28,00		
04.	R. Sekretaris	5,50		
05.	R. Kepala Bagian	28,00		
	- R. Operasional	6,50		
	- R. Keuangan	17,00		
	- R. Dokumentasi	28,00		
06.	R. Staf	45,00		
07.	Toilet	8,00		
08.	Pantry	6,00		
09.	Gudang	6,00		
10.	R. Ruang	23,00		
Jumlah		233,00	70,05	303,05

- Parkir

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Kendaraan Mobil	774,00		
02.	Sepeda Motor	210,00		
03.	Bus	754,00		
	- Parkir Pengelola			
04.	Kendaraan Mobil	140,00		
05.	Sepeda Motor	50,00		
	Jumlah	1.899,50	569,85	2.469,35

- Plaza

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Plaza diambil 10% area fasilitas ruang terbuka	2.332,85	-	2.332,85

- Gardu Pandang

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Tempat duduk-duduk	80,00	24,00	104,00

- Loket Karcis

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Tiket Box	6,00	-	6,00

- Ruang P3K

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	R. P3K	12,00	-	12,00

- Ruang Informasi

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	R. Informasi	12,00	-	12,00

- Pos Jaga

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Pos Jaga	12,00	-	12,00

- Telepon Umum

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	Telepon Box	8,00	-	8,00

- Musollah

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	R. Shalat	151,00		
02.	R. Wudhu	38,00		
03.	R. Imam / Mimbar	9,00		
Jumlah		198,00	59,40	257,40

- Ruang Service

No.	Jenis Ruang	Luasan (M ²)	Sirkulasi 30%	Jumlah
01.	R. Mekanikal Elektrikal	13,00	3,89	16,89

REKAPITULASI

Kebutuhan besaran ruang sebagai wadah **Resort Wisata Bendungan Kalolia** di Kalolia Kabupaten wajo adalah :

1. Fasilitas Utama : 24.352,55
2. Fasilitas Pendukung : 5.661,10
3. Fasilitas Umum : 5.534,05

Jumlah : 32.552.70 ~ 3,2 Ha

Dengan BC (30 : 70 %) = 7,7 Ha

5. Tata Massa

Alternatif pola tata massa obyek wisata bendungan Kalola Kabupaten Wajo ditentukan dengan dasar pertimbangan yaitu :

- Dapat mendukung suasana rekreatif
- Dapat mendapatkan kejelasan pemisahan kegiatan yang berbeda
- Dapat memudahkan pengontrolan terhadap kegiatan yang terjadi

Berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas dan karakter suatu lingkungan obyek wisata yang memiliki berbagai fasilitas yang tersedia, serta menurut pemisahan kegiatan yang jelas namun tetap saling berhubungan, maka ditentukan tata massa yang jelas dan menyebar.

6. Bentuk dan Penampilan Bangunan

a. Bentuk Dasar Bangunan

Adapun pertimbangan yang digunakan dalam menentukan bentuk dasar ruang antara lain :

- Mempunyai tingkat efisiensi yang tinggi
- Mempunyai bentuk yang dinamis dan rekreatif sesuai dengan fungsi
- Kesesuaian bentuk dengan sistem struktur
- Dapat dikombinasikan dengan bentuk – bentuk dasar lain untuk menciptakan variasi

Sedangkan bentuk dasar ruang yakni :

- a. Segi empat
- b. Segi tiga
- c. Lingkaran

Bentuk dasar yang dipilih adalah bentuk segi empat sedangkan bentuk kombinasinya digunakan bentuk dasar lainnya.

b. Penampilan bangunan

Penampilan bangunan dipengaruhi oleh faktor – faktor antara lain :

- Sesuai dengan fungsi bangunan
- Sedapat mungkin dapat mengekspresikan suasana alami, terbuka serta adanya kepedulian terhadap budaya setempat.
- Penampilan bangunan yang bersifat representatif dan menarik tetapi masih sinkron dengan lingkungan dan tidak lepas dari sentuhan tradisional.
- Keserasian dan proporsi dengan lingkungan perairan.

c. Warna dan tekstur

Penggunaan warna dapat memberikan pengertian sebagai berikut

- Mendorong kemauan dan semangat kerja
- Membantu suasana penerangan
- Memberikan orientasi
- Pemberian tekstur dibedakan atas dua jenis, yaitu : tekstur kasar digunakan untuk ruang rekreasi, sedangkan tekstur halus digunakan untuk ruang yang memerlukan privacy.

7. Sistem Struktur dan Bahan Bangunan

a. Sistem Struktur

Penggunaan sisten struktur pada pembangunan sebagai fasilitas wisata secara spesifik, keras mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut.

- Kesesuaian dengan lingkungan dan kondisi site terpilih yaitu daerah perairan
- Sistem stuktur yang Fungsional dan Ekonomi
- Pemberian nilai Estetika
- Kesesuaian dengan dimensi material yang diinginkan
- Kemudahan dalam perawatan
- Tahan terhadap pengaruh iklim pengairan bendungan
- Waktu pengerjaan yang menguntungkan (Tidak terlalu lama)

Modul Struktur :

Pendekatan modul struktur didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

1. Dimensi gerak manusia
2. Dimensi perataan operasional
3. Dimensi bahan bangunan

b. Bahan Bangunan

Pertimbangan penggunaan bahan-bahan dan konstruksi untuk elemen-elemen penunjang didasarkan atas pertimbangan :

1. Aspek Estetika :
 - Jenis dan bentuk penampilan
 - Kemudahan dalam perawatan bahan, mengingat fasilitas ini bersifat untuk umum, yang memerlukan perawatan yang seefektif mungkin
2. Bahan yang dapat menyesuaikan dengan kondisi lahan
3. Aspek kekuatan :
 - Ketahanan dan fungsional
 - Mudah memperolehnya
4. Jenis bahan yang digunakan adalah :
 - Kayu
 - Beton
 - Bahan tradisional

8. Konsep Ruang Luar

Ruang luar erat kaitannya dengan keselarasan, keserasian, dan keindahan bentang alam dengan struktur yang menunjang aktivitas penghuni, oleh karena itu kondisi dan potensi objek harus diperhitungkan dalam penataan setiap fasilitas ruang. Dalam penataannya perlu mempertimbangkan kondisi lingkungan dan site yaitu :

- Keahlian kondisi dan vegetasi lingkungan yang ada
- Menampakkan kesan alamiah melalui pemakaian jenis tanaman yang sesuai pemakaian elemen estesis yang sesuai tuntunan lingkungan perairan.

Unsur-unsur pokok dalam penataan ruang luas yaitu :

a. Tumbuh-tumbuhan (Soft material)

1. Jenis pohon sebagai peneduh, dan pengarah untuk mencapai tujuan, misalnya : (Flamboyan, Palm raja, dan pohon-pohon kelapa)
2. Jenis Perdu, sebagai pembatas kegiatan dengan ketinggian maksimum 240 cm. Jenis Perdu misalnya : Kembang sepatu, dan nusa indah.
3. Jenis tanaman penutup (Rumput, semak) digunakan pada area terbuka utamanya pada Zona rekreasi dengan ketinggian antara 2,5-25 cm. sedangkan semak dipakai pada tepi-tepi perairan.

b. Batu-batuan (Hard material)

Jenis Material ini pada fungsinya sebagai pembentuk rona pantai sculpture, bangku-bangku taman, tempat sampah, lampu dan taman, juga dapat diklasifikasikan sesuai dengan kegunaannya :

1. Jalan pedestrian/jalan/parkir

Paving stone

- Aspal

- Batu alam

2. Plaza

- Kramik tile

- Paving stone

- Batu alam

3. Pelengkap taman

- Lampu – lampu dekoratif

- Pagar pembatas

9. Konsep perlengkapan bangunan

a. Pengadaan air bersih

Pengadaan air bersih dapat dilakukan dengan berdasarkan atas pertimbangan :

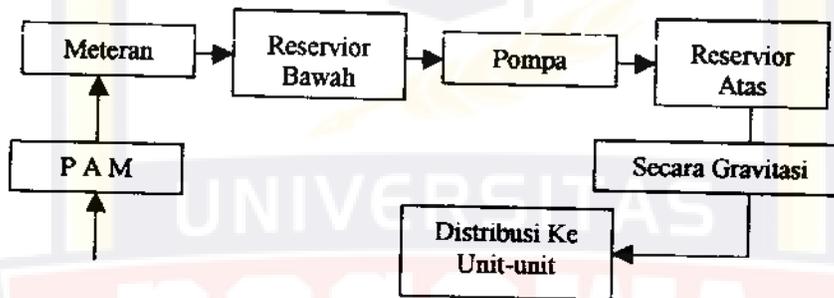
1. Kontiyutas penyaluran air setiap hari untuk setiap unit bangunan
2. Pendistribusian yang merata keseluruhan unit bangunan
3. Menggunakan air untuk penanggulangan kebakaran

Berdasarkan pertimbangan tersebut direncanakan sistem penampungan air (reservoir) untuk kemudian disalurkan ke unit – unit dalam sistem zone.

Pemenuhan air diperoleh dari PDAM yang bersumber dari bendungan Kalola melalui proses penyaringan. Sistem instalasi air menggunakan pipa

PVC atau galvanis yang ditanam dan sebagian dipompakan menuju menara air setelah melalui filterasi yang terdapat pada masing – masing kelompok bangunan kemudian dibagikan ke setiap pemakai secara gravitasi

Adapun sistem pendistribusian air bersih ke setiap unit sebagai berikut :

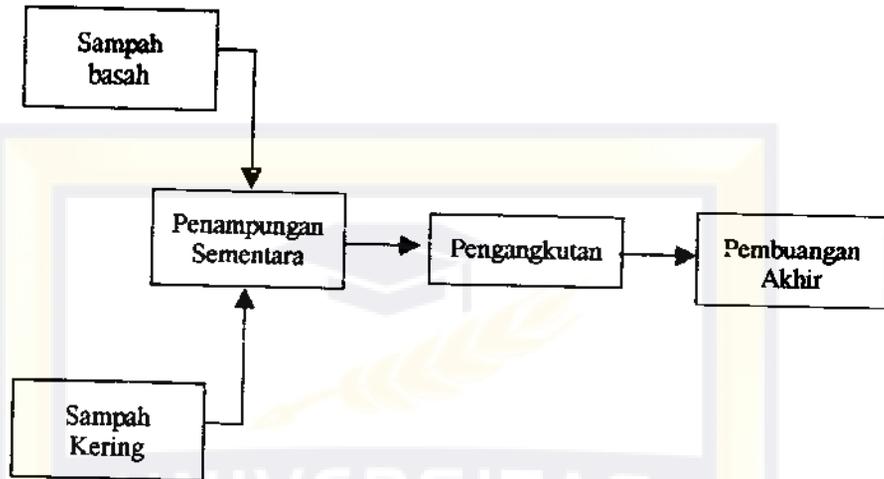


b. Sistem Pembuangan

Sistem pembuangan terdiri dari :

1. Pembuangan air kotor dan air hujan dialirkan ke bak penampungan.
2. Pembuangan disposal padat dari wc dialirkan ke bak penampungan/ sptick tank.
3. Pembuangan kotoran padat berupa sampah dapat ditampung dalam bak penampungan sementara, kemudiasn diangkut ke pembuangan terakhir.

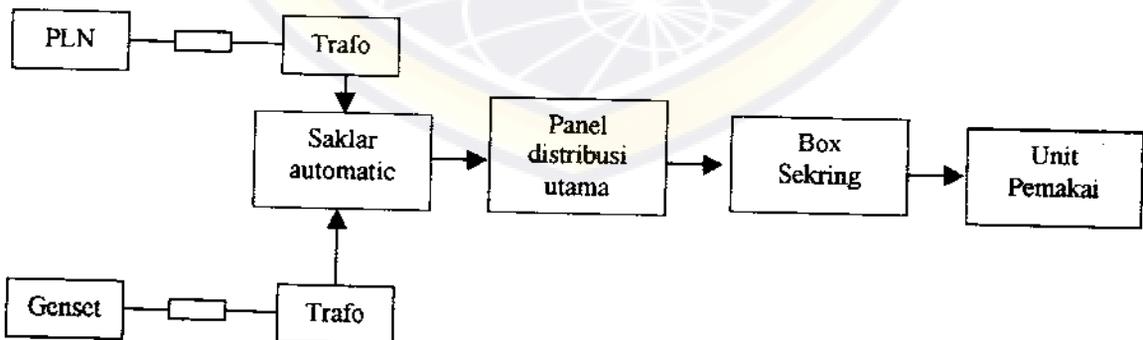
Adapun proses pembuangan sampah sebagai berikut :



c. Sistem elektrikal

Penyediaan jaringan listrik akan digunakan arus yang bersumber dari PLN dan tenaga cadangan berupa generator yang bersifat automatic yang beroperasi bila tiba - tiba arus dari PLN tidak berfungsi. Pemasangan instalasi perlu diperhatikan faktor keamanan dan estetika.

Adapun sistem pendistribusian arus listrik ke setiap unit sebagai berikut :



d. Sistem Telekomunikasi

Sistem telekomunikasi yang digunakan ada dua, yakni .

1. Komunikasi internal akan menggunakan intercon
2. Komunikasi ekstrenal dengan menggunakan jaringan telpon

e. Sistem pengamanan bahaya kebakaran

Keamanan terhadap bahaya kebakaran dapat ditanggulangi dengan :

1. Menyediakan alarm pendeteksi asap
2. Menyediakan alat – alat pemadam kebakaran, yang dapat ditempatkan pada bangunan seperti sprinkler, penempatan tabung pemadam kebakaran dan fire hydrant kebakaran dalam lokasi dengan radius 100 m, juga membuat jalur khusus bagi mobil pemadam kebakaran.

f. Sistem penangkal petir

Untuk pengamanan bangunan terhadap bahaya petir, maka dapat digunakan dengan sistem yakni :

- Sistem parady

Sistem ini berupa tiang setinggi lebih dari 30 cm, dan kemudian masing-masing dihubungkan dengan kawat yang membentang yang membentuk semacam jaringan yang melindungi / melingkari bangunan kemudian ujung yang lain di tanam di tanah jarak masing-masing tiang 35 cm.

g. Sistem keamanan

Kawasan ini dikelilingi oleh semak-semak dan berupa pagar sedangkan untuk entrance di jaga oleh petugas keamanan yang dapat berjaga selama 24 jam dengan 3 shift.



DAFTAR PUSTAKA

- Alimuddin, *Pengembangan Wisata Air di Bili-Bili*. Acuan Perancangan Universitas Hasanuddin, 1996.
- Biro Pusat Statistik Kotamadya Makassar, *Dalam Angka*, 1998.
- Biro Pusat Statistik Wajo *Dalam Angka*. 1997.
- Ditjen Pariwisata, *Petunjuk Pariwisata Nusantara*, Jakarta, 1995.
- Ditjen Pariwisata, *Sapta Pesona*, Panduan Sadar Wisata 2, Jakarta, 1996.
- Dispenda tingkat I Sulawesi Selatan,
 - *Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Sulawesi Selatan*, 1996.
 - *Kepariwisatan Sulawesi Selatan Dalam Angka Tahun 1997*, Makassar, 1998.
- Dinas Pariwisata Tingkat II Kabupaten Wajo. 1999.
- Joseph De Chiara & John Hancock Calcuder. *"Time" Saved Standard For Building Types*, Second Edition, Central Book Company, Taipei, Taiwan, 1981.
- Neufest.Erust, *Data Arsitek*, Edisi Kedua, Erlangga. Jakarta, 1990.
- Pemda Tingkat II Wajo, *Rencana Struktur Tata Ruang Kabupaten Wajo*. 1996.
- Poerwadarminta..W.J.S, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1987.
- Syahril, *Rancangan Obyek Wisata Pantai Amal Kotamadya Tarakan, Kalimantan Timur*, Acuan Perancangan Universitas "45", 1998.
- Syarifuddin, *Kawasan Wisata Danau Tempe di Sengkang Kabupaten Wajo*, Acuan Perancangan Universitas "45" 1998.
- Soekadijo. R.G , *Anatomi Pariwisata*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Tirtawinata. R.M . Flan Fachruddin L. *Daya Tarik dan Pengelolaan Agrowisata Penebar Swadaya*. Jakarta, 1996.

**RENCANA FASILITAS REKREASI BENDUNGAN KALOLA
DI KABUPATEN WAJO**



LAMPIRAN - LAMPIRAN

LAMPIRAN I

Studi Besaran Ruang

TEMPAT PERTUNJUKAN / TEATER TERBUKA

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01	R. Duduk	10% x 1.050 = 105 org	1 Kursi = 1 x 0,5 = 0,5	(105 x 0,5) + Sirk 30%	68,2	NAD
02	Panggung		Ukuran Panggung : Lebar layar pertunjukan (W) = 12 a - 15 a Kedalaman panggung 1/2 - 2/3 W	Luas Stage (½ x ½) x 12	72,0	NAD
03.	Gudang				6,0	Asumsi
04.	R. Ganti	10 org	4 org butuh 8 M ²	(10:4) 8	20,0	NAD
05.	Loket	2 org	3,16 M ² / org	2 R. Ganti	6,0	TSS
06.	R. Control			2 x 3,16	7,2	Asumsi
07.	Toilet	2 WC 2 Urinoir 2 Wastafel	WC = 2 M ² Urinoir = 1,1 M ² Wastafel = 2 M ²	2 x 2 2 x 1,1 2 x 2	10,2	HMC
					+ Sirk. 30%	189,6

KOLAM RENANG

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01	Kolam Renang	15% x 1.050 = 158 org	6 M ² /org Perbandingan anak- anak : dewasa = 1:2	Anak ² = 53 Dewasa 106 53 + 106 = 159 (159 org x 6)	954,0	TSS
02.	Hall				12,0	Asumsi
03.	R. Penitipan	158 org.	0,42 M ² / 3 locker	0,42 / 3 x 158	22,1	TSS
04.	R. Ganti	158 org	0,8 M ² / 20 org	0,8/20 x 158	6,3	TSS
05.	R. Bilas	158 org.	1,8 M ² / 25 org	1,8 / 25 x 158	11,4	TSS
06.	Lavatory	158 org.	2,8 M ² / 25 org	2,8 / 25 x 158	17,7	TSS
					+ Sirk. 30%	307,1

ARENA PIKNIK

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Arena Piknik	28 % x 1.050 = 294 org	1 Ha = 15 - 40 Unit 1 Unit = 4 - 8 org	Ditentukan 1 Ha = 35 Unit 1 Unit = 5 org 294 : 5 = 35 59 : 35 = 1 Ha 15 x 1,8	1,68 Ha	PBAER
02.	Oven	15 Unit	Luas Unit = Bangku + Meja 1,2 + 1,5 = 1,8 M ²		27,0	Asumsi
03.	Barbeque				12,0	Asumsi
04.	Ruang Maintenance				9,0	Asumsi
05.	Gudang Toilet	9 WC 6 Urinoir 6 Was	WC = 2 M ² . Urinoir = 1,1 M ² Wastafel = 2 M ²	9 x 2 6 x 1,1 6 x 2 + Sirk. 30%	36,6	HMC
					22.940	

ARENA PANCING/PERIKANAN WISATA

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Loket	1 org.	3,16 / org	1 x 3,16	3,0	NMH
02.	Toko Umpan				9,0	Asumsi
03.	Lapak	7 % x 1.050 = 73 org	1 Buah Lapak = 3 M ² 1 Lapak = 2 org. 73 : 2 = 36 org. 1 org = 1,5 x 2,2 M ²	36 x 3 M ²	108,0	Asumsi
04.	Cafctaria	20 % Pengunjung = 15 org.		(15 x 3,3) + 50 % Service + Sirk. 30%	74,3	NAD
					60,5	

SEPEDA AIR/PERAHU DAYUNG

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Loket	1 org.	3,16 / org	1 x 3,16	3,0	NMH
02.	Sepeda Air	24 % x 1.050 = 252 org.	1 unit = 2 org. 1 Session = 20 org. Ukuran sepeda = 2,1 x 1,6 M ²	Sepeda Air (20 : 2) = 10 252 : 10 = 25 Luas Ruang 252 x (2,1 x 1,6) + Sirk. 30 %	109,2	AGS
03.	Perahu Dayung	15 unit	Ukuran Perahu 3,66 x 0,91 x 0,4	15 x (3,66 x 0,91) + Sirk. 30 %	65,0	AGS
04.	R. Duduk / Hall	50 % Pengujung = 126 org. 10 %	0,6 M ² / org.	(126 x 0,6) + Sirk. 30 %	98,3	CCEF
05.	Cafctaria	10 % Pengunjung = 25 org.	1 org = 1,5 x 2,2 M ²	25 (1,5 x 2,2) + Sirk. 50 % + Service 50 % + Sirk. 30 %	165,0	NAD
					132	

PENGINAPAN

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Penginapan	10,0% x 1.050 = 142 Pengunjung 1 unit = 4 org. = 142 : 4 = 35 unit	1 unit terdiri dari : - R. Tidur - R. Duduk - KM/WC - Sirk. 20 %	1 unit = 36 M ²	1.260,0	Asumsi
02.	R. Pengelola	3 org.	1 org = 4,2 M ²	3 x 4,2	12,6	NAD
03.	R. Informasi / R. Reserfasi	1 org.	1 org = 4,2	1 x 4,2	4,2	NAD
04.	R. Staf (Room Boy)	7 org.	1 org untuk 5 unit	7 x 4,2	29,4	NAD
05.	Cafetaria	20 % Pengunjung	1 org = 4,2 M ² 1 org = 1,5 x 2,2 M ²	28 org = (28 x 3,3) + Sirk. 50 % + Service 50 % + Sirk. 30 %	184,8	NAD
					450,0	

RESTORAN

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	R. Makan	12 % x 1.050 = 126 org	1 org = 1,5 - 2,2 M ² 1 Meja = 1,2 x 1,8 M ²	Ditetapkan 15 1 meja = 4 org. 126 : 4 = 32 Mj (126 x 1,5) + 50 % Service + 50 % Sirk.	447,1	NAD
02.	Kasir	1 org	1 org = 4,2 M ²	32 Mj = 32 x 1,2 x 1,8	4,2	NAD
03.	Dapur			1 x 4,2 M ²	15,0	Asumsi
04.	Toilet	2 WC 2 Urinoir 2 Wastafel	2 M ² 1,1 M ² 2 M ²	2 x 2 2 x 1,1 2 x 2	10,2	HMC
05.	Gudang				9,0	Asumsi
					+ Sirk. 30%	145,7

KIOS

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Kios	5 Unit	1 kios = 9 M ²	5 X 9 M ²	45,0	Asumsi

TOKO CENDRAMATA

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Toko	5 buah	1 toko = 9 M ²	5 x 9 M ²	45,0	Asumsi

KANTOR PENGELOLA

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01	Lobby	15 org.	1,08 M ² / org	15 x 1,08	16,0	CB
02.	R. Informasi	2 org.	5,64 M ² / org.	2 x 5,64	11,3	CB
03.	R. Pimpinan	1 org + 4 tamu.	1 org = 5,64 M ² / org.	5 x 5,64	28,2	CB
04.	R. Staf	8 org	5,64 M ² / org.	8 x 5,64	45,1	CB
05.	Toilet	2 WC	2 M ²	2 x 2	8,2	HMC
		2 Urinoir	1,1 M ²	2 x 1,1		
		2 Wastafel	2 M ²	2 x 2		
06.	R. Sekretaris	1 org.	5,64 M ² / org.	1 x 5,64	5,6	NAD
07.	R. Operasional	2 org staf + 4 tamu + 4 org.	5,64 M ² / org.	10 x 5,64	56,4	NAD
08.	R. Keuangan	3 org.	5,64 M ² / org.	3 x 5,64	16,9	NAD
09.	R. Dokumen tasi	1 org. + 4 staf	5,64 M ² / org	5 x 5,64	28,2	NAD
10.	R. Rapat				8,0	Asumsi
11.	Gudang				6,0	Asumsi
12.	Pantry				6,0	Asumsi
+ Sirk. 30 %					70,05	

PARKIR

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Parkir Pengunjung	1 mobil = 5 org. 25 % pengun- jung naik mobil 263 org. jml mobil = 53 1 sepeda motor = 2 org 20 % pengun- jung naik motor = 210 org. jml motor = 105 1 bus 30% pengunjung naik bus = 577 org. jml bus. = 20	1 mobil = 2,5 x 5,6 = 14,05 M ² 1 sepeda motor = 1 x 2 = 2 M ² 1 bus = 2,75 x 13,75 = 37,73 M ²	53 x 14,05 105 x 2 20 x 57,73	744,7 M ² 210,0 M ² 754,6 M ²	AGS AGS AGS
02.	Parkir Penge- lola	Mobil = 10 Motor = 25	1 mobil = 14,05 M ² 1 motor = 2 M ²	10 x 14,05 25 x 2 + Sirk. 30%	140,4 50 569,9	AGS

GARDU PANDANG

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Gardu	10 gardu	1 org = $0,762 \times 0,7$ = $0,553 \text{ M}^2 / \text{org}$	1 gardu = 15 org. (15 x 0,533) + 30% sirkulasi = $10,38 \text{ M}^2$ = $10 \times 10,38 \text{ M}^2$	103,8	HDIS

LOKET KARCIS

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Tiket Box	2 buah	1 box = 3 M^2	$2 \times 3 \text{ M}^2$	6,0	NMH

RUANG P3K

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	R. P3K		1 unit = $10 - 9 \text{ M}^2$		12,0	DPSP

RUANG INFORMASI

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	R. Informasi				12,0	Asumsi

POS JAGA

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Pos Jaga	3 Unit	1 unit = 4 M^2	$3 \times 4 \text{ M}^2$	12,0	Asumsi

TELEPON UMUM

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	Telepon Box	5 unit	1 unit = $1,6 \text{ M}^2$	$5 \times 1,6 \text{ M}^2$	8	OB

MUSOLLAH

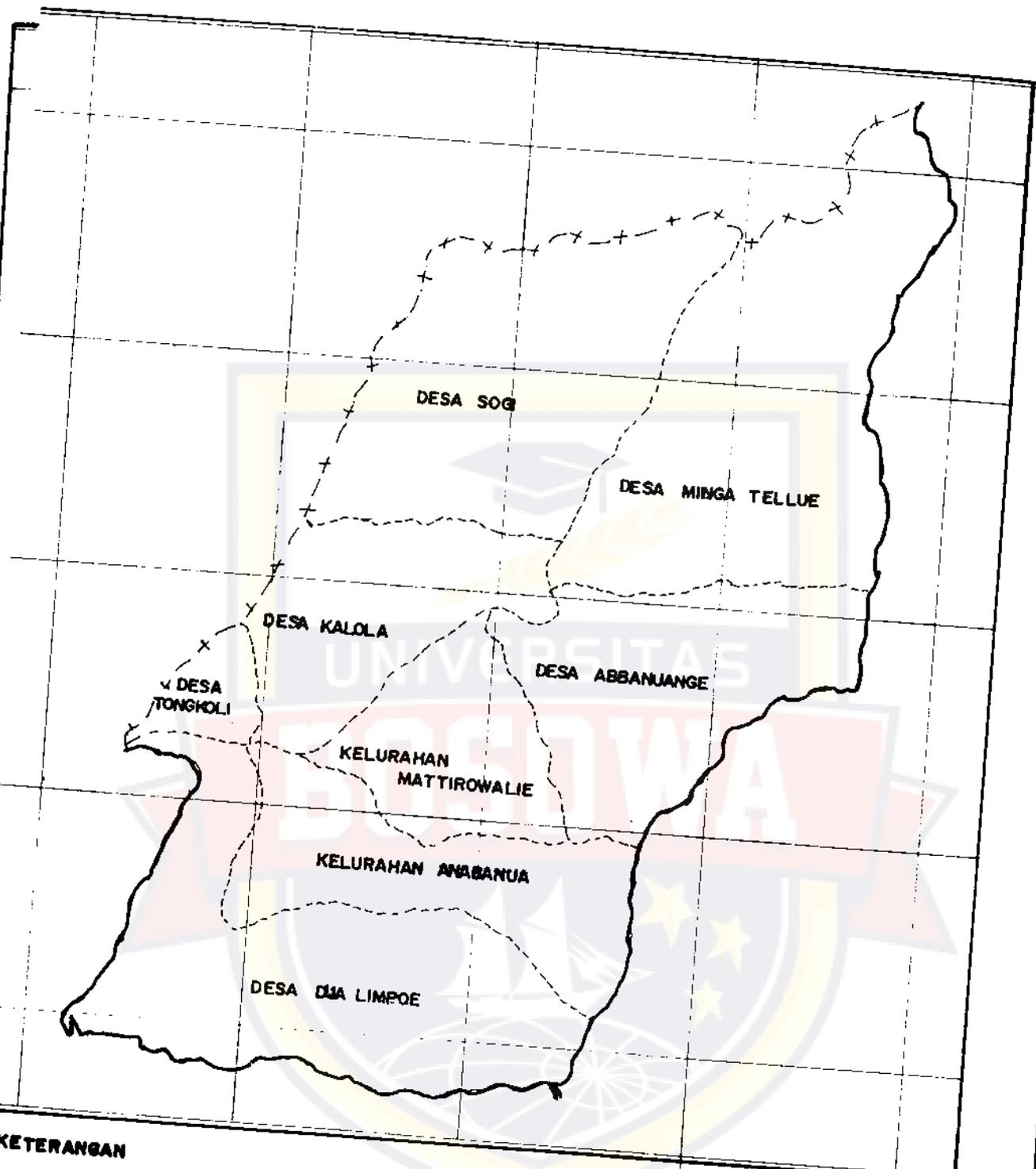
No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	R. Shalat	$18\% \times 1.050$ = 189 org.	$0,8 \text{ M}^2 / \text{org}$	$0,8 \times 189$	151,2	NAD
02.	R. Wudhu		25% R. Shalat	$0,25 \times 151,2$	37,8	Asumsi
03.	R. Imam/ Mimbar			+ Sirk. 30%	9,0	Asumsi
					59,4	

RUANG SERVICE

No.	Jenis Ruang	Kapasitas	Standar Kapasitas	Perhitungan Luasan	Total (M ²)	Sumber
01.	R. Mekanikal Elektrikal	1 unit	12,96 M ² / unit	1 x 12,96	12,96	OB
				+ Sirk. 30%	3,88	

SUMBER :

- AGS : Architectural Grapic Standar By Ramsey Slipper
- BPDS : Building Planning And Design Standard
- CCEF : Convention, Confreccand Exhibition Facilities
- DPSP : Design And Planning Off Swimming Pool
- HDIS : Human Dimension And Interior Space
- HMC : Hotel, Motels And Condominium. By Fred Lawson
- NAD : Neufer Arcitect Data
- NMH : New Metric Handbook
- OB : Office Building By Leonard Manashch And Rogar Culette
- PBAER : Planning Building For Administration, Entertainment And Recreation
- TSS : Time Saver Standar



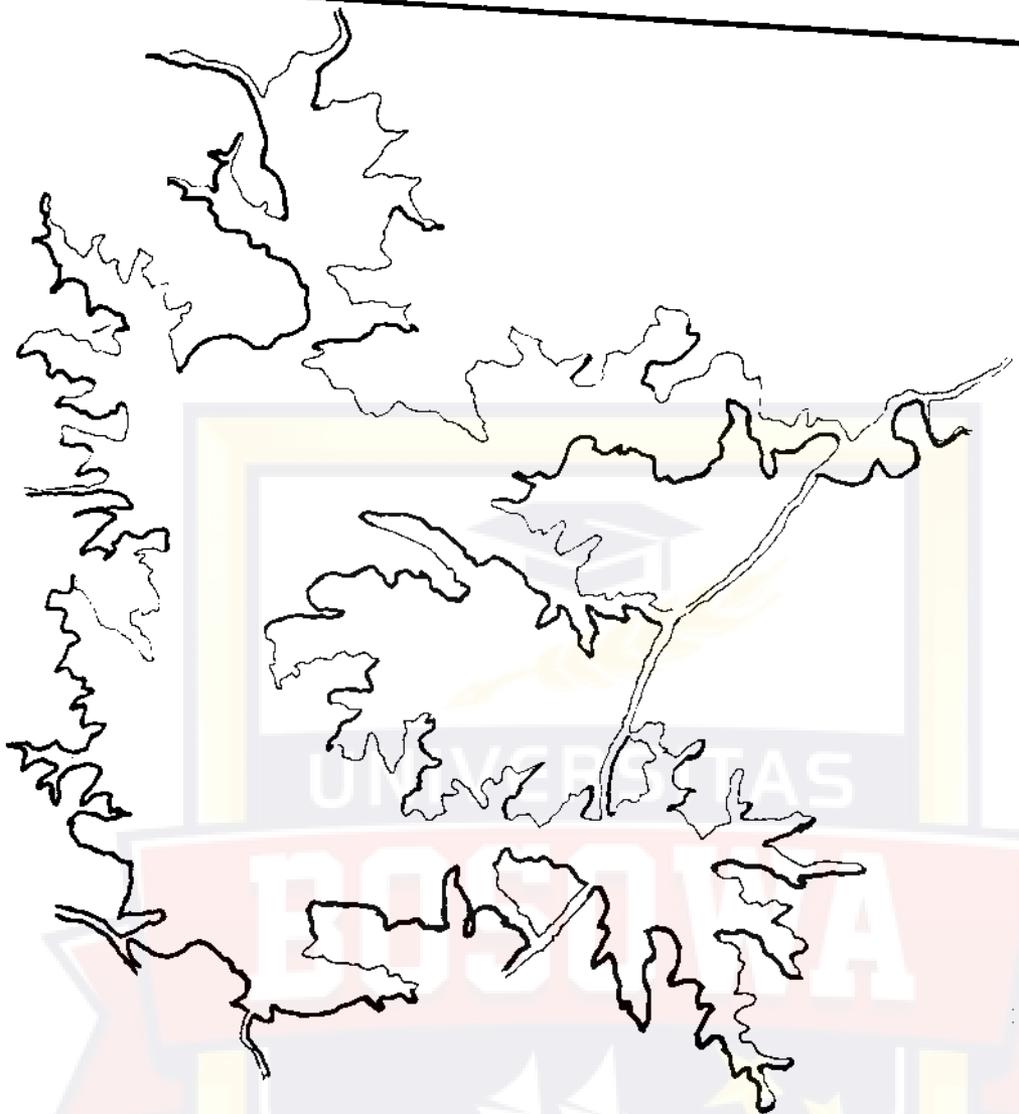
KETERANGAN

- +—+— : BATAS KABUPATEN
- / — : BATAS KECAMATAN
- - - - : BATAS DESA/KELURAHAN



Skala 1 : 100,000

PETA KECAMATAN MANIANGPAJO



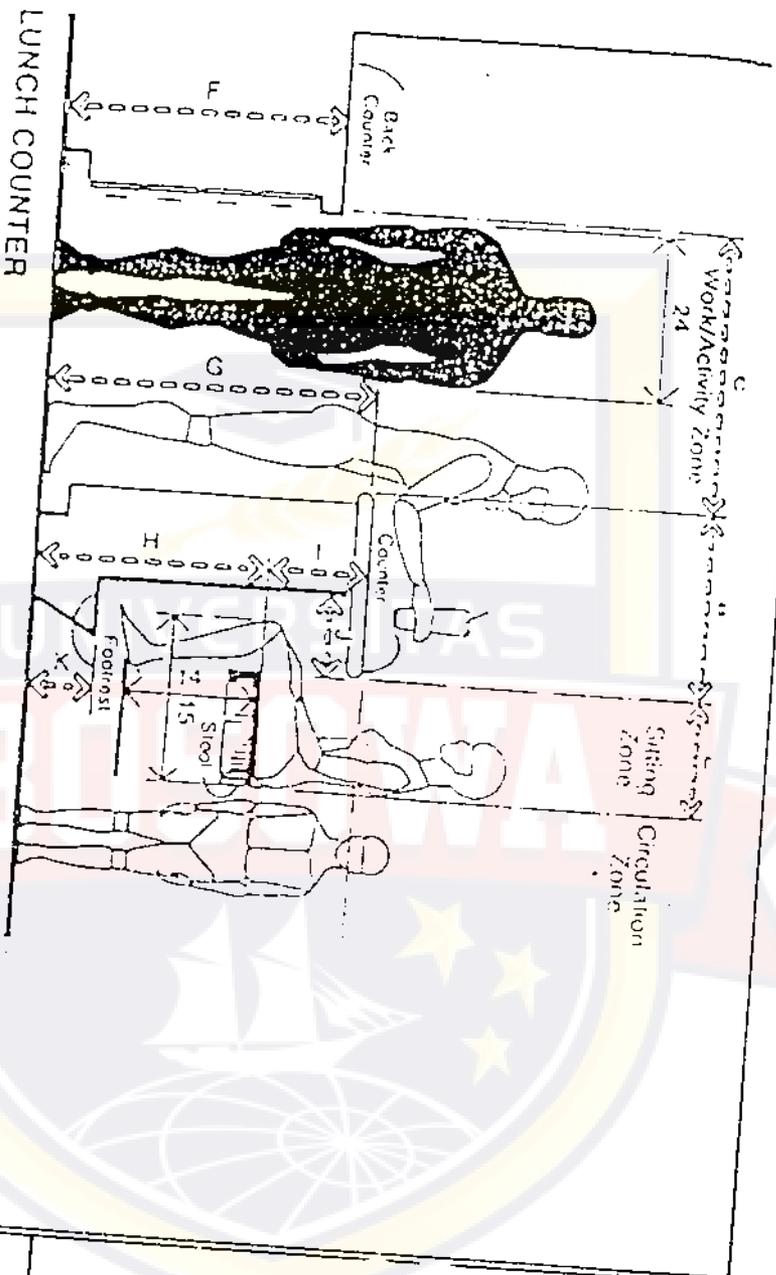
KETERANGAN

 : SUNGAI



Skala 1 : 125.000

PETA LOKASI GENANGAN AIR



	IN	CM
A	60-66	152.4-167.6
B	18-24	45.7-61.0
C	36	91.4
D	24	61.0
E	12-18	30.5-45.7
F	35-36	88.9-91.4
G	42	106.7
H	30-31	76.2-78.7
I	11-12	27.9-30.5

Gambar 1

Standar Ruang Gerak Di Restoran

Keterangan:

MAHASISWA : B A L E K E
 STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING

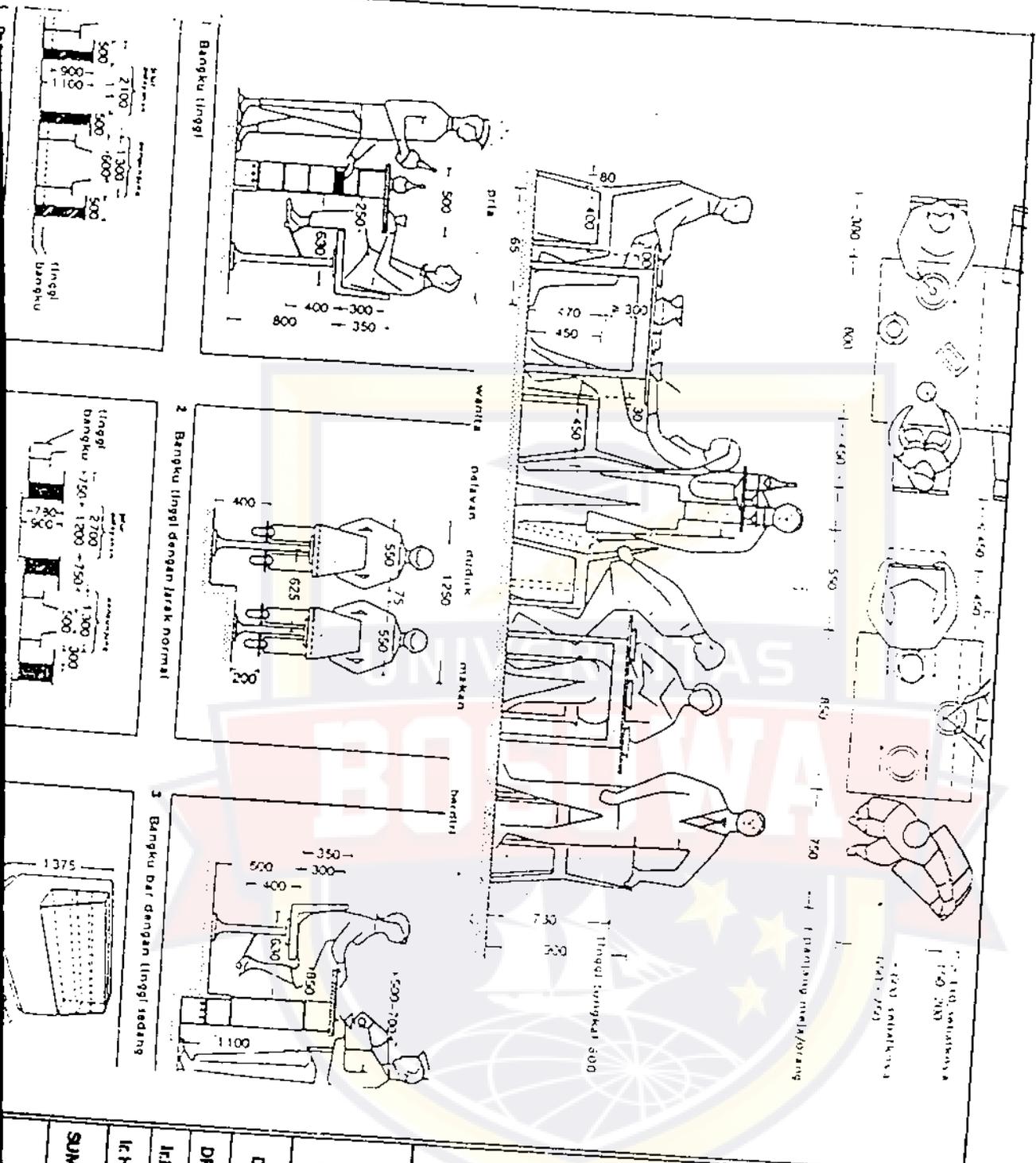
PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE, BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Joseph De Cature, Lee Ek



Gambar :
Standar Ruang Gerak Di Restoran
 Keterangan :

MAHASISWA : **BALEKE**
 STAMBUK : **4594 043 007**

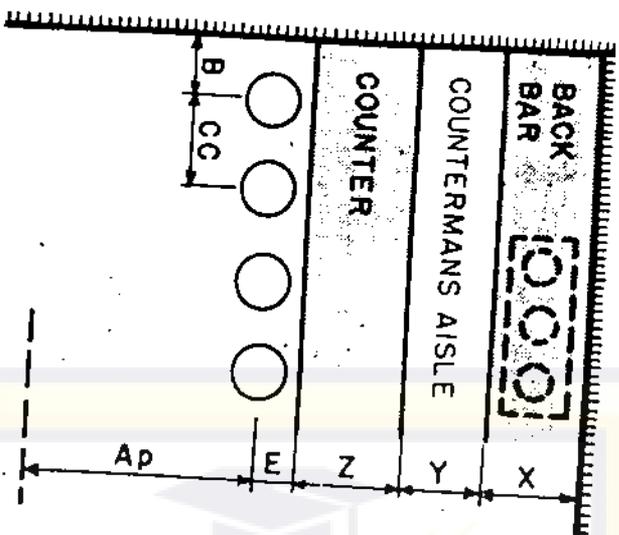
DOSEN PEMBIMBING : **PARAF**

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

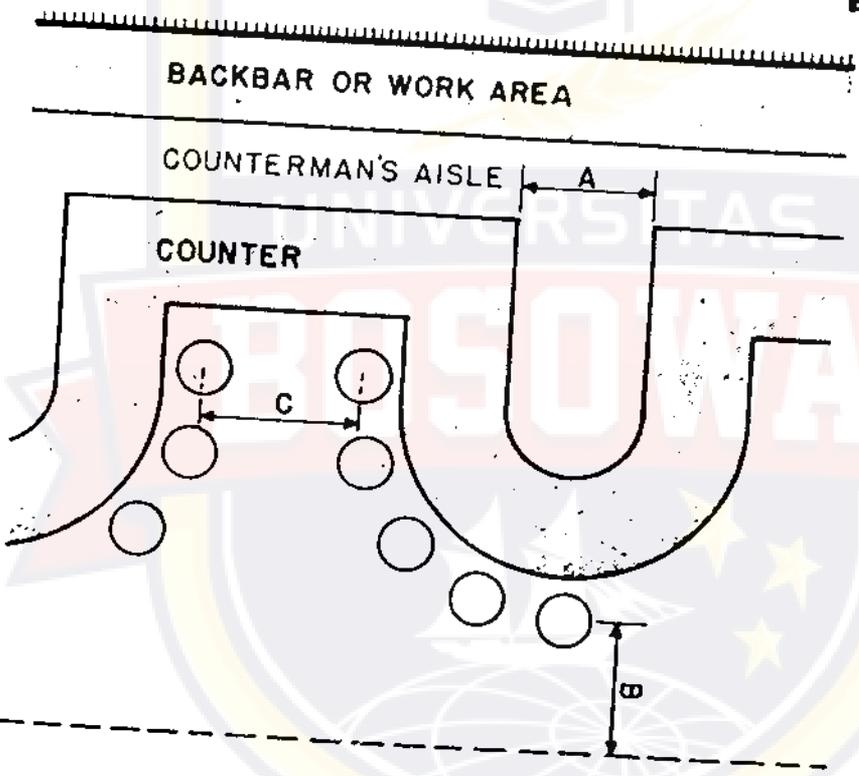
Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : **Joseph De Castro, Lee Etz**



STANDARD (straight) TYPE

	Abi. Min.	Desirable Min.
X	1.6	2.0
X	2.0	2.6
Y	2.0	2.3
Y	2.6	2.9
Z	1.10	2.0
E	9	1.2
Ap	3.4	4.6
B	1.0	1.2
CC	1.10	2.0



Variations in Shape

	Usual Minimum
A	2.6 to 3.6
B	2.6 to 4.5
C	7.9 to 5.4

Gambar :

Bentuk Counter (Standar)

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING : PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

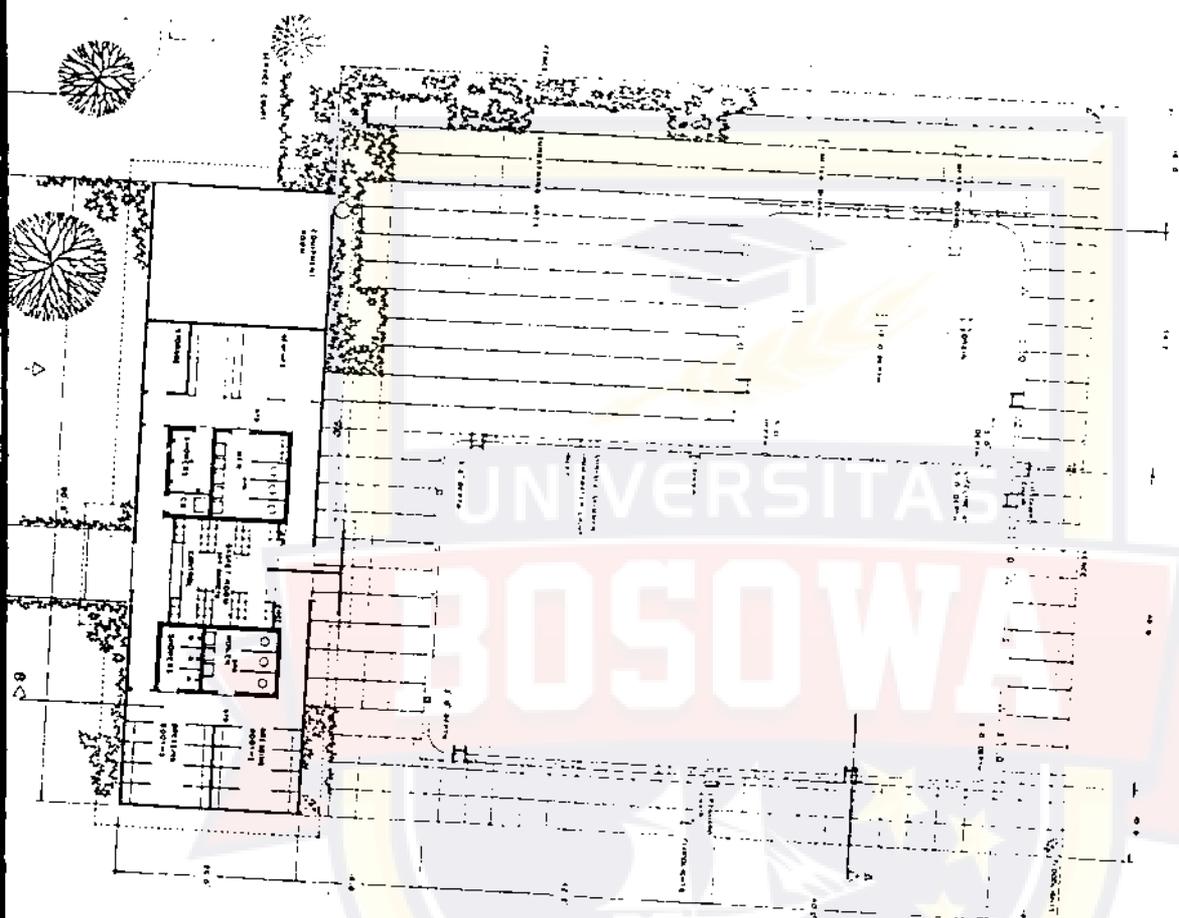
Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Time - Server Standards

Dimension in feet and inches

25-Meter Recreational Pool



Gambar :

Standar Kolam Renang

Keterangan:

MAHASISWA : BALEKE
STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING

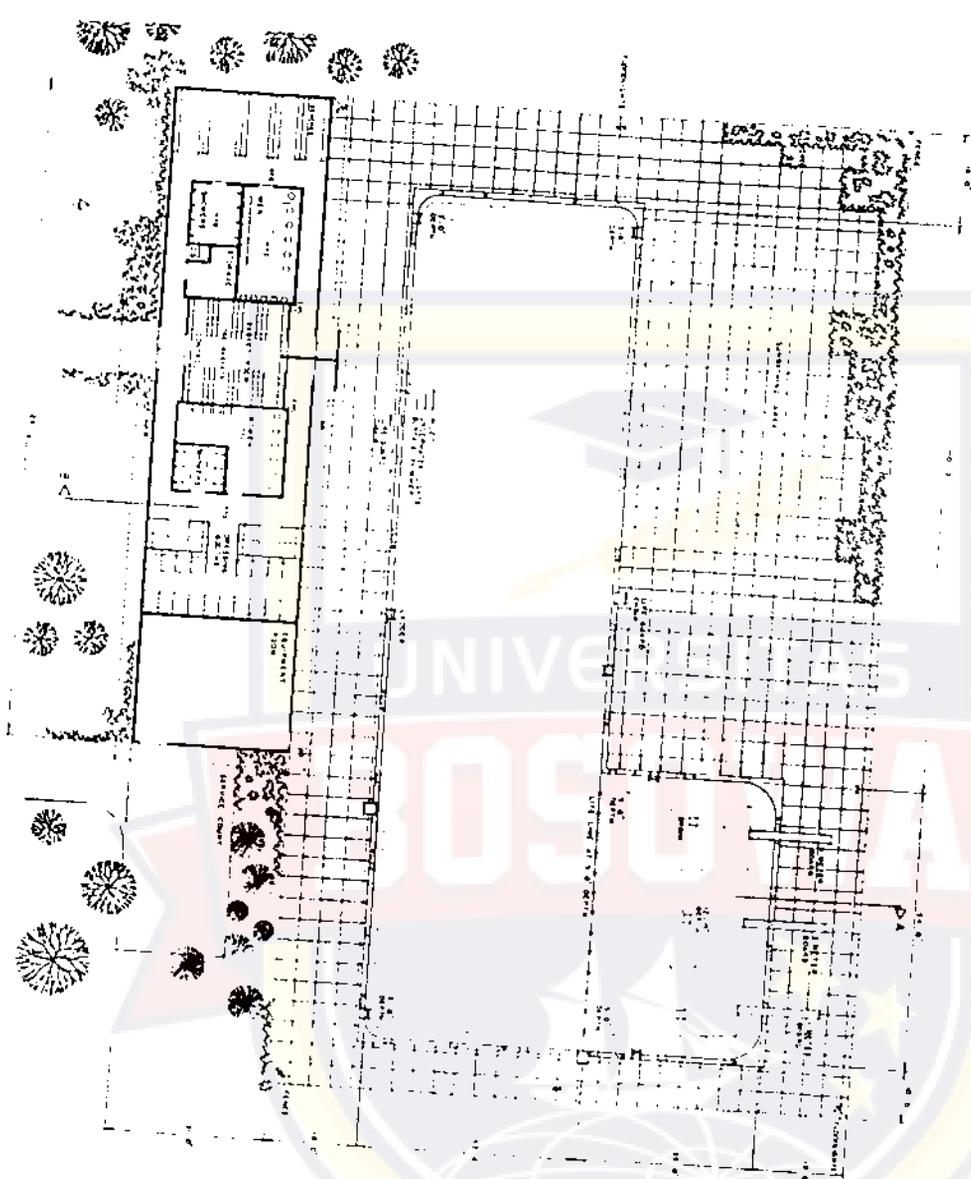
PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Time - Service Standards



Gambar :

Standar Kelemb. Ruang

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
 STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING

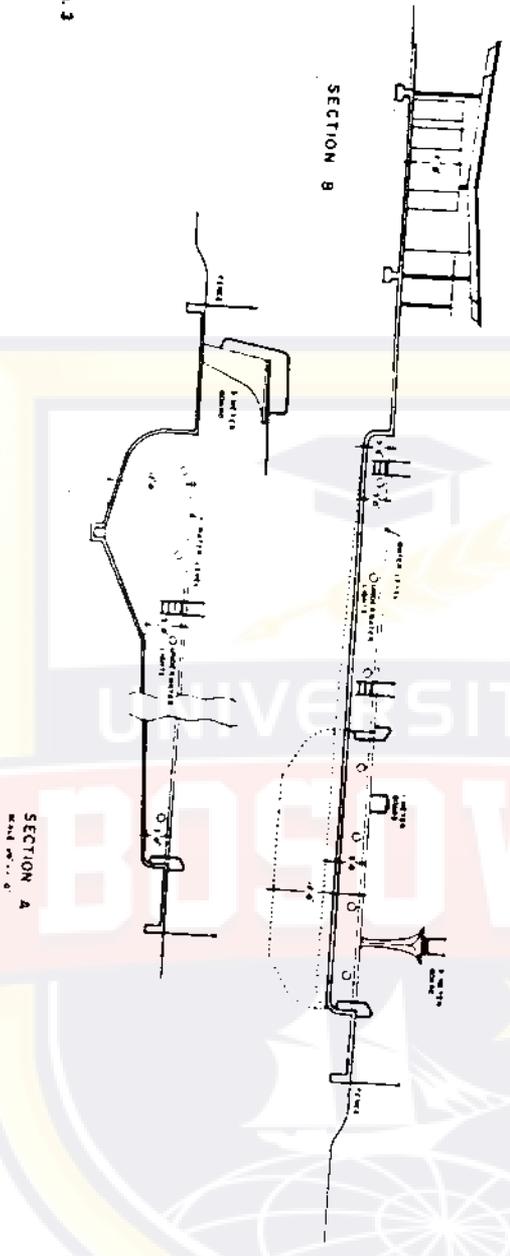
DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Time - Service Standards

Fig. 3



Gambar :

Standar Kolam Renang

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
STAMBUK : 4394 043 007

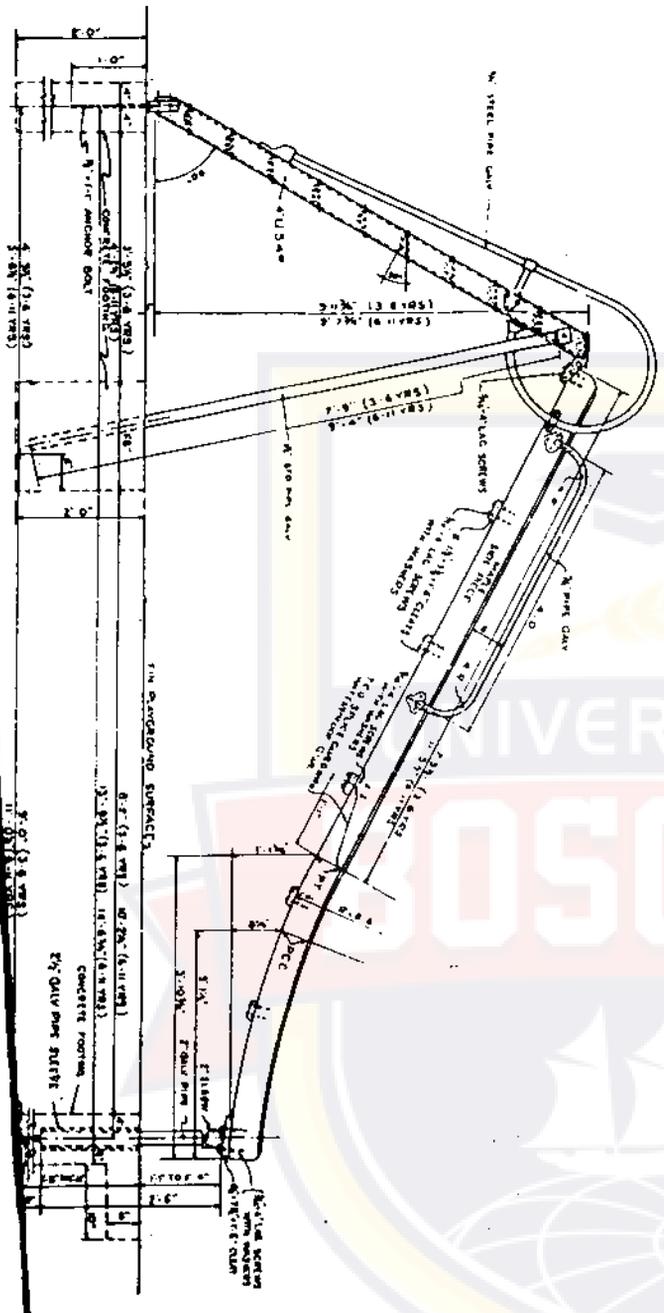
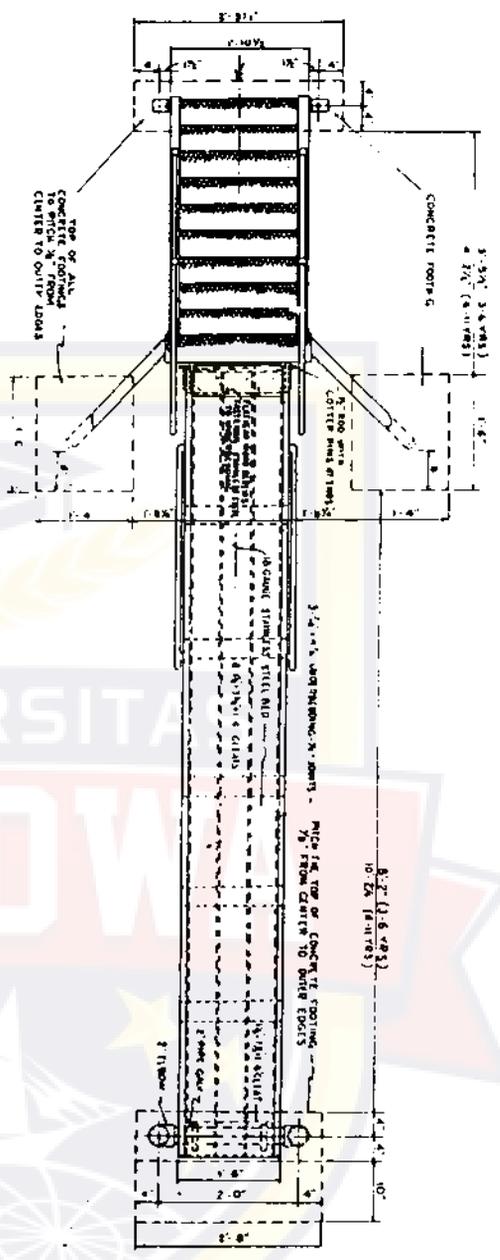
DOSEN PEMBIMBING PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Tame - Sewee Standards



Gambar 1
Standar Play Ground

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
 STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING PARAF

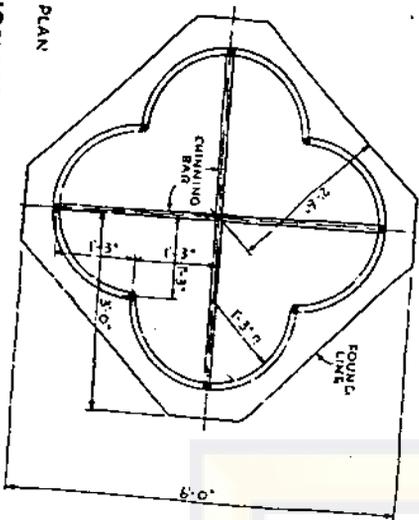
DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

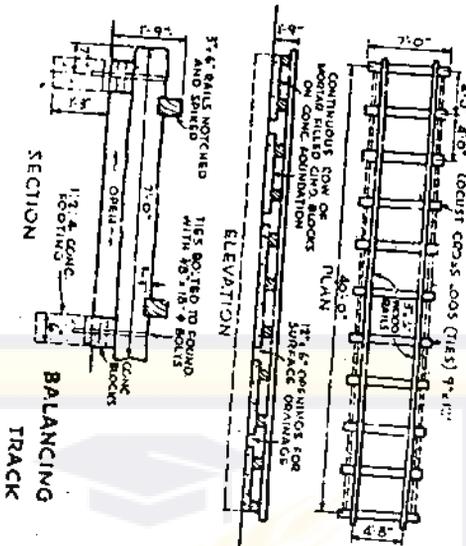
Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : **Tape - Sweet Standards**

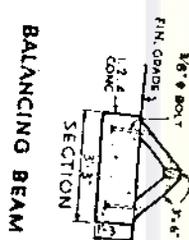
CIRCULAR PLAY UNIT



PLAN



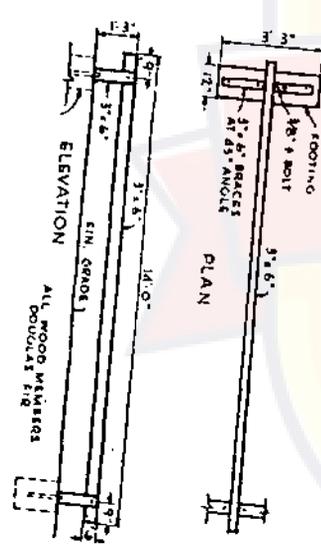
BALANCING TRACK



BALANCING BEAM



ELEVATION



ELEVATION

PLAN

Gambar :

Standar Play Gross

Keterangan :

MAHASISWA : BALEKE
STAMBUK : 4594 045 007

DOSEN PEMBIMBING : PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. M. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. M. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Time - Server Standard

SIZES OF TYPICAL SAILBOATS

B-BEAM MM - MAST HEIGHT METERS - JIB SPAN METERS

LENGTH METERS

DECK

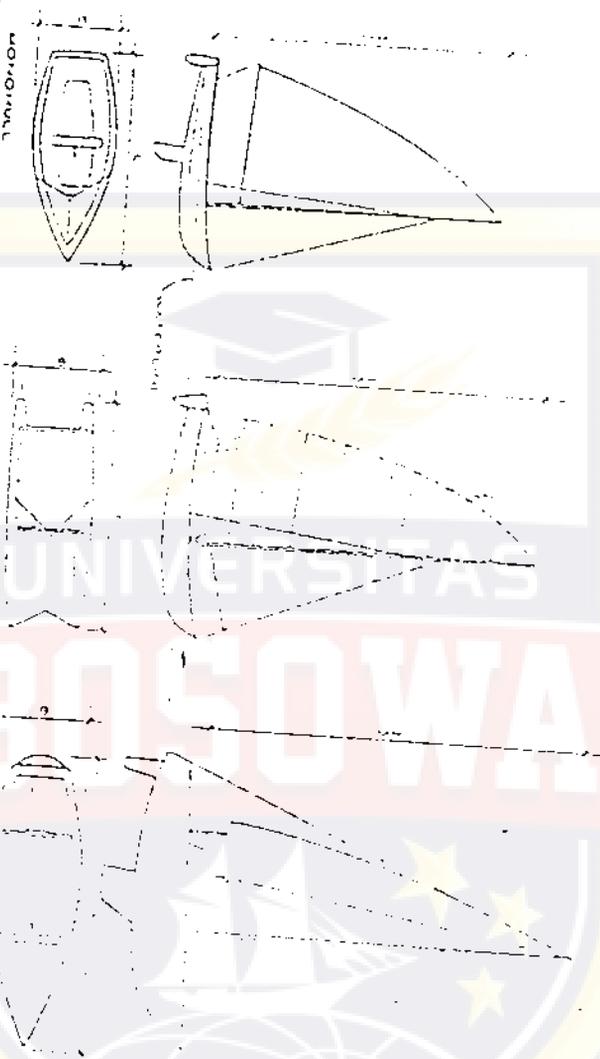
DISPLACEMENT

WINDSAIL

WEIGHT IN MT

LENGTH IN METERS

LENGTH METERS	B-BEAM MM	DECK	DISPLACEMENT	WINDSAIL	WEIGHT IN MT	LENGTH IN METERS
11.9	3.10	4.0	9.0	7.4	81	18
13.9	4.0	4.6	10.0	2.8	130	15
13.10	4.6	4.10	19.0	3.0	130	16
15.0	5.6	5.6	17.11	3.0	160	15
19.0	6.10	6.10	20.6	7.7	380	18
15.0	7.10	7.10	26.0	4.0	800	21
16.7	7.11	7.11	26.0	8	290	18
18.0	8.0	8.0	28.9	10	340	19
21.0	9.0	9.0	38.6	9.7	315	21
21.875	10.7	10.7	44.7	5.6	6100	63
26.6	11.6	11.6	49.6	6.3	9400	67
					15,500	71



Gambar :

Bentuk - Bentuk Perahu Layar

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E

STAMBUK : 4594 045 007

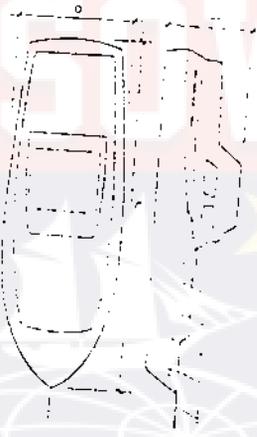
DOSEN PEMBIMBING : PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Charles W.H. Nicholas TD



SIZES OF TYPICAL POWERBOATS

LENGTH OVERALL	BREADTH	WEIGHT	DRAFT	MAXIMUM H.P.	LENGTH WITH ENGINE
15.8	6.5	3.5	1.0	855	19
16.2	7.8	19.7	1.4	2618	21
21.8	7.10	5.2	2.1	2801	22
20.07	8.0	6.0	2.0	6005	21
21.6	8.0	6.3	2.6	4375	24
24.5	9.0	7.4	2.6	6295	26
25.0	9.4	8.4	2.2	4800	28
26.2	10.1	9.6	2.40	7280	31
30.0	13.0	9.0	2.11	14000	34
36.0	13.0	12.3	2.11	11000	34
40.8	14.24	13.1	3.7	26500	34
42.8	14.9	12.0	3.9	34000	34

Gambar :

Bentuk Tipe Power Boating

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
 STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING : PARAF

DRL. SHIRLY WUNAS, DEA

IR. AMBO ENRE BS, MSI

IR. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Charles W. H. Redaker T. D



Fig. 1 Definitions.

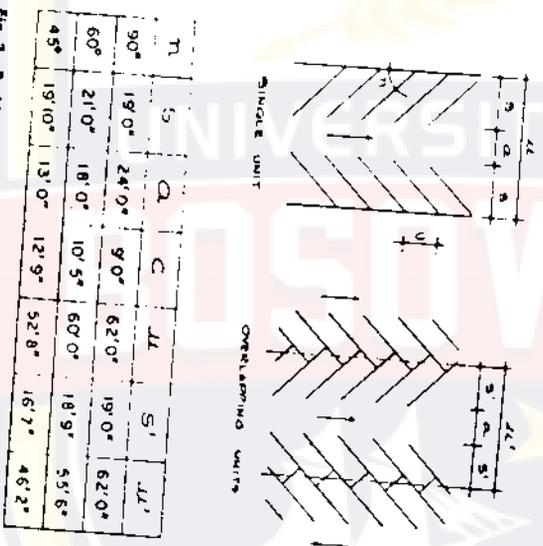


Fig. 2 Parking layout dimensions.

θ	S	a	c	LL	S'	LL'
90°	19'0"	24'0"	9'0"	62'0"	19'0"	62'0"
60°	21'0"	18'0"	10'5"	60'0"	18'9"	55'6"
45°	19'10"	13'0"	12'9"	52'8"	16'7"	46'2"

Gambar :
Standar Parkir

Keterangan:

MAHASISWA : **B A L E K E**
STAMBUK : **4594 043 007**

DOSEN PEMBIMBING : **PARAF**

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : Time - Services Standards

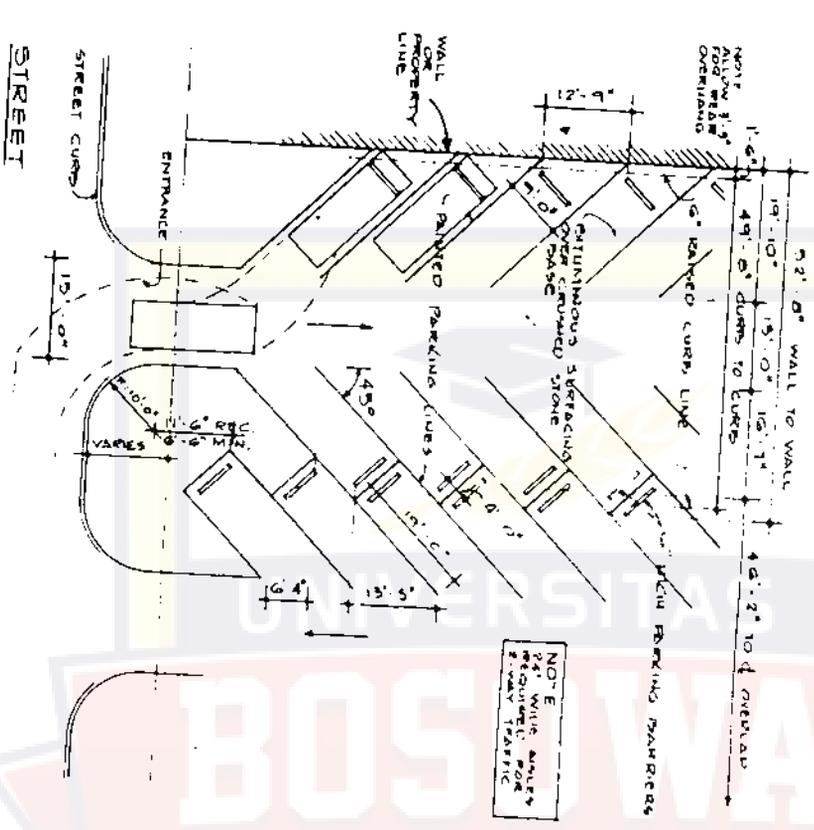


Fig. 4 Parking plan—45° parking.

Gambar :
Standar Parkir

Keterangan:

MAHASISWA : B A L E K E
STAMBUK : 4394 043 007

DOSEN PEMBIMBING

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : *Time-Sever standards*

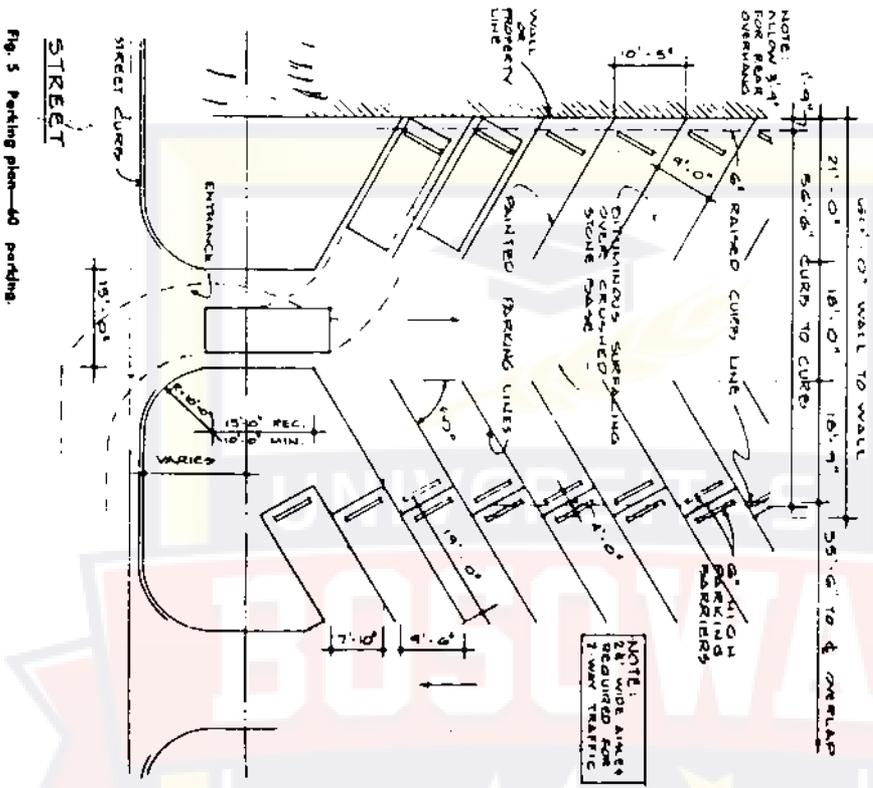


Fig. 5 Parking plan—40 parking.

Gambar :

Standar Parkir

Keterangan :

MAHASISWA : BALEKE
 STAMBUK : 4594 045 007

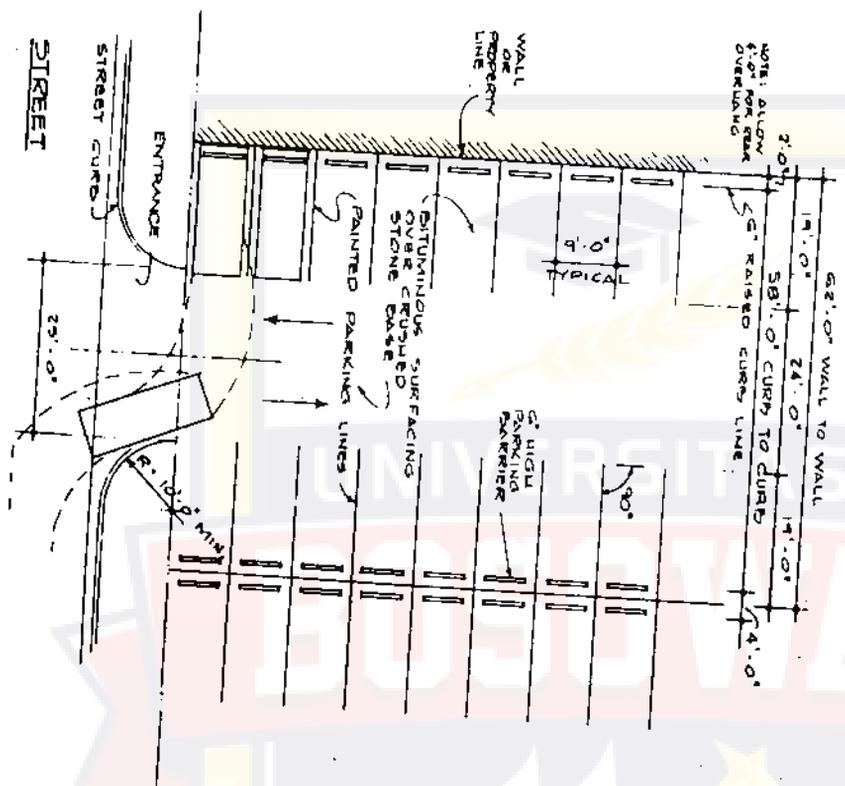
DOSEN PEMBIMBING : PARAF

DR. I. SHIRLEY WUNAS, DEA

I. H. AMBO ENRE BS, MSI

I. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : TIME - Survey Yogyakarta



Gambar :
Standar Parkir

Keterangan:

MAHASISWA : B A L E K E
 STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING

PARAF

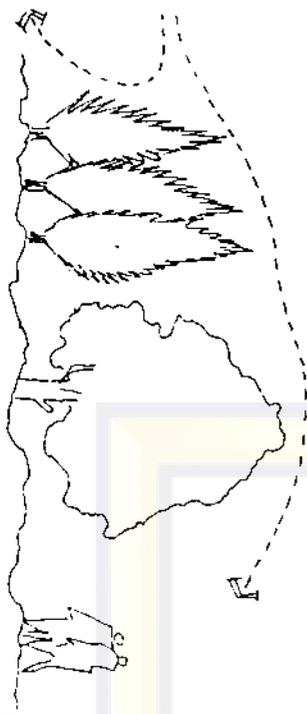
DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

SUMBER : *Traffic - Sewer Standards*

SEBAGAI PENGENDALI ANGIN



SEBAGAI PENGENDALI SUARA



SEBAGAI GREEN SCREEN



SEBAGAI SUASANA PRIVACY



Gambar :

Bentuk - Bentuk Filtrasai

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
STAMBUK : 4594 043 007

DOSEN PEMBIMBING

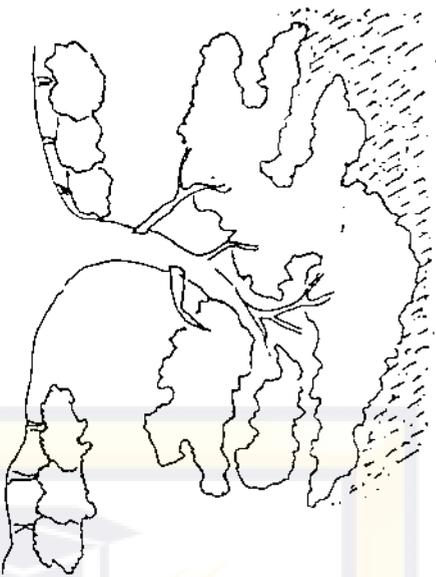
PARAF

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

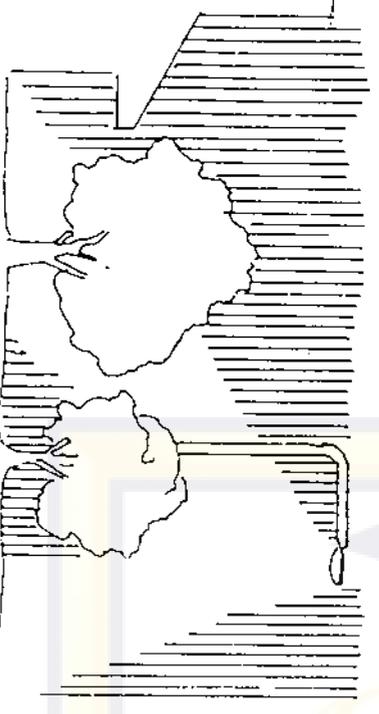
Ir. H. AMBO ENRE BS, MSI

Ir. H. AHMAD ASIRI, MSI

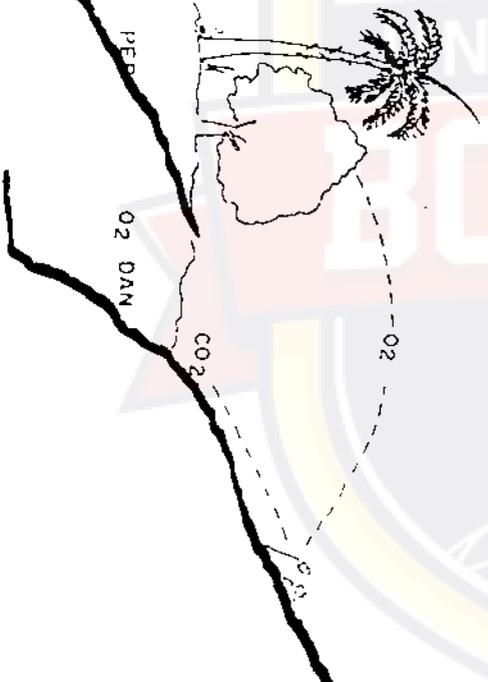
SUMBER :



PENGECAH EROSI



PEMBENTUK RUANG



PENGHIAU TAMAN

25 cm

Gambar :
Bentuk - Bentuk Filtrasi

Keterangan :

MAHASISWA : B A L E K E
STAMBUK : 4594.043.007