PRAKTEK PERJANJIAN PENANAMAN SALAK PONDOH
DI KAWASAN WISATA AGRO
KABUPATEN SLEMAN PROPINSI DIY*

Oleh: Marti Pramuwardhani Dewi**

ABSTRACT

This research is a normative legal research which aims to investigate the implementation of an agreement on salak pondoh cultivation and the legal protection for planters in the agro-tourism area of Sleman Regency.

Primary data were obtained from field research using interview-guidelines. Secondary data were obtained from library research through a documentary study. The research was conducted in the agro-tourism area of Sleman Regency in the Special Region of Yogyakarta. Research samples consisted of four private landowners and the village administration as the owner of community land purposively chosen and nine randomly chosen planters as well as officers of the community.

The result of the research are as follows:

1. Contractual agreements on salak pondoh cultivation in the agro-tourism area can be categorized into two types:
   a. A contractual agreements between the village administration and the community. This type is made in the form of a loan system during cultivation/farming management and endowment or grant at the termination of the agreement.
   b. A contractual agreement between private landowners and planters, either as individuals or groups. This type is made in the form of a loan system during cultivation/farming management and endowment mentioned above are similar to BOT (Build, Operate, and Transfer) agreement in terms of stages in the agreement and its legal construction although they are not identical. A contractual agreements made by the village administration is similar to a BOT agreement with payment of a fee whereas a contractual agreement made by private landowners is similar to a BOT agreement without payment of a fee. The difference lies in the object of a contractual agreement and the lessee. The object of a BOT agreement is a physical one (a building) whereas the object of a contractual agreement on salak pondoh cultivation is a crop. The lessee in a BOT agreement is usually an investor with a big capital whereas the lessee in a contractual agreement on salak pondoh cultivation is a tenant farmer with a small capital.

2. Legal protection for planters in a contractual agreement on salak pondoh cultivation is still weak. In the agreement made by the village administration, there is no balance between the rights and obligations of both parties in the format of the agreement. In the agreement made by individuals, the agreement is unwritten and there are no specific regulations that provide for the period of cultivation/farming management, which puts the planters in a disadvantageous position.

* Thesis PSIS UGM 2001
** S.H., M.Hum., Staff Pengajar pada TH UGM

132 MEMPAR HUKUM
Wisata Agro merupakan jenis wisata alternatif yang dapat dikembangkan di Indonesia. Kodey memberikan pengertian wisata Agro sebagai bentuk kepariwisataan yang timbul sebagai reaksi terhadap dampak negatif pengembangan wisata konvensional. Selanjutnya Myra P. Gunawan memberikan pengertian wisata agro sebagai bentuk kepariwisataan yang berbasis dan merupakan pilihan pengganti pariwisata konvensional untuk menunjang keberlanjutan lingkungan.

Lebih lanjut wisata agro dapat juga diartikan sebagai:

a. Pariwisata yang berbasis pertanian.

b. Pariwisata yang objek utamanya bidang pertanian.

c. Pariwisata yang berbasis pertanian dan kegiatan lain yang berasal dari sektor pertanian.

d. Wisata di daerah pertanian.

e. Wisata di daerah dengan akses ke daerah pertanian.

Munculnya wisata agro dilatarbelakangi oleh kondisi alam Indonesia yang dikenal sebagai negara agraria atau pertanian. Keberadaan wisata agro ini diharapkan dapat memberikan nuansa baru dalam sektor pariwisata. Saat ini, di kota-kota besar di Indonesia seperti Yogyakarta, di daerah孤立, dan di daerah-daerah lainnya, wisata agro menunjukkan potensi yang besar.

Wisata agro di Desa Pangunkerto, Kecamatan Turi, dengan pertanian khas yang ada di daerah tersebut, disebut dengan istilah "Wisata Padi." Wisata ini merupakan salah satu contoh wisata agro yang menjanjikan peluang yang besar untuk dikembangkan.

Jadi, potensi wisata agro di wilayah ini adalah sebagai peluang untuk mengembangkan sektor pertanian yang ada di daerah tersebut. Wisata ini dapat memberikan keunggulan dalam hal alam, budaya, dan ekonomi.

Dalam peranannya, pemerintah harus memberikan dukungan yang maksimal untuk pengembangan wisata agro. Hal ini untuk memastikan bahwa wisata agro ini dapat berkelanjutan dan serta memberikan manfaat bagi masyarakat setempat.
tanaman tersebut belum diserahkan kepada pemilik lahan.

Dari uraian di atas dapat dikesimpulkan bahwa keuntungan yang dihasilkan oleh pihak penanam dalam keadaan yang belum pasti, karena semua itu sangat tergantung pada berbagai aspek lahan tersebut. Di sini pihak penanam lebih besar keuntungannya untuk menanggung kerugian akibat keterlambatan atau kenaikan tanaman pihak pemilik lahan, karena untuk menanamnya pihak penanam sudah mengeluarkan dana dan tenaga yang cukup besar.

Dianggap itu, pihak penanam hanya dapat menikmati hasil tanaman pada tahun-tahun awal saja, yang pada saat itu hasil panen belum banyak dan baik, dikarenakan untuk dapat menghasilkan buah yang banyak dan baik, usia tanaman tersebut kurang lebih sudah 7 tahun, dan pihak pemilik lahan dapat menikmati keuntungan dari tanaman stok pohon untuk 3 tahunnya. Hal ini dikarenakan jika tanaman salak pohon mempunyai kehidupan apabila dibandingkan dengan jenis tanaman lainnya yang sering menjadi objek dalam pejanjalan. Kalau pada tanaman pala dan atau tanaman tersebut hanya sekali panen saja, dalam arti setelah hasil tanaman tersebut diperoleh, maka tanaman tersebut bisa digantung lagi, tetapi pada tanaman salak pohon tidak, karena sekali tanam untuk relaminnya biasanya dapat mencapai 100 tahun dan tanaman tersebut bisa menghasilkan buah.

Dari uraian tersebut tampak adanya lesenjangan antara pihak pemilik lahan dan pihak penanam. Dapat dikesimpukan pihak penanam berada di pihak yang lebih baik.

II. Permasalahan

Jenis tanaman hortikultura lain-lain tersebut di atas mendapat minat peneliti untuk mengetahui lebih lanjut. Bagaimana praktek pejanjalan tanaman salak pohon antara pihak pemilik lahan dengan pihak penanam dalam keadaan tanaman tidak pasti?

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengertian dan pengaturan mengenai perjanjalan tanaman salak pohon tidak diatur secara khusus dalam KULI Perda, meskipun demikian Buku III KULI Perda mengamalkan sistem terbuka, yang secara teratur dapat dikesimpulkan dari pasal 1319 KULI Perda, yang dengan dugaan menyebutkan bahwa "Semua perjanjalan baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak tercatat dengan sah atau nama tetap, akan pada peraturan-peraturan umum yang tetap dalam Bub ini dan Bub yang lain".

Untuk itu keberadaan pasal-pasal di luarum Perjanjalan yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perda beberapa hukum pelengkap (optional laws) yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh digunakan untuk dalam dalam diketahui oleh pihak-pihak yang membutuhkan perjanjalan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1335 ayat 1 KULI Perda, yang menyatakan bahwa, "Semua perjanjalan yang dibuat sekarang berlaku bagi Undang-Undang bagi mereka yang membutuhkannya".

Sejak dirintisnya Kawasan Wisata Agro pada tahun 1995, terdapat 5 pilihan lahan yang melakukan perjanjalan tanaman salak pohon. Kelima penanaman lahan tersebut salah satunya pihak pemerintah desa yang melakukan perjanjalan dengan cara menyewakan seluas penanam, dengan jumlah sebesar 35 orang. Sisaanya pemilik lahan perseorangan yang melakukan perjanjalan dengan seluas 60000 sqm.
atauup persorongan. Mereka yang melakukan perjanjian penanaman dengan sekelompok orang berjumlah masing-masing 10 orang adalah Bapak "M" dan Bapak "S", sedangkan mereka yang melakukan perjanjian penanaman dengan penanam persorongan adalah Bapak "X" dan Bapak "S". Sedangkan uraian tersebut di atas dapat dikesamping bahwa praktik perjanjian penanaman salak pondoh Kawasan Wisata Agro dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Perjanjian Penanaman Salak Pondoh antara Pemerintah Desa dengan Warga Masyarakat

   a. Pengertian perjanjian penanaman salak pondoh
   Perjanjian penanaman salak pondoh adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama selaku pemilik lahan menyerahkan sebidang lahan untuk diatur salak pondoh oleh pihak kedua, dengan ketentuan pihak kedua setiap tahunnya diwajibkan untuk membayar uang sewa lahan kepada pihak pertama, dan sebagai kompensasi pihak kedua diberi hak untuk memanen, mengelola dan mengambil manfaat atau kepentingan dari tanaman salak pondoh tersebut dalam jangka waktu tertentu, dan setelah masa sewanya berakhir, tanah lahan berserta tanaman di atasnya diserahkan kembali kepada pemilik penanama.

   b. Unsur-unsur perjanjian penanaman salak pondoh
   Unsur-unsur perjanjian penanaman salak pondoh meliputi:
   a. Adanya para pihak yang melakukan perjanjian, dalam hal ini adalah pihak penanaman selaku pemilik dana dan tenaga dan pihak pemilik lahan.
   b. Adanya objek perjanjian, berupa lahan dan tanaman salak pondoh.
   c. Adanya pembayaran uang sewa kepada pemilik lahan.
   d. Adanya jangka waktu tertentu, dimana dalam jangka waktu ini pihak penanaman diberi hak untuk mengelola kebun salak pondoh dan mengambil keuntungan yang diharapkan.

2. Motivasi perjanjian penanaman salak pondoh

   a. Adanya penyerahan tanaman salak pondoh dari pihak penanaman pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian kepada pihak pemilik lahan.

3. Motivasi perjanjian penanaman salak pondoh

   Motivasi diri pihak pemerintah desa melakukan perjanjian adalah untuk mengatasi kesulitan yang dihadapi berkaitan dengan tidak adanya faktor dana dan tenaga untuk dapat merealisasikan kebun-kebun salak pondoh. Motivasi lain adalah untuk meningkatkan pendapatan desa, sekaligus dapat menerbitkan administrasi dari tanah-tanah kas desa. Motivasi bagi pihak penanaman melakukan perjanjian ini adalah untuk memperoleh lapangan kerja sebagai sumber penghasilan utama.

4. Prosos perjanjian penanaman salak pondoh

   Prosos perjanjian penanaman salak pondoh terbagi dalam empat tahap, yaitu:
   a. Tahap persetujuan dari para pihak untuk mengadakan perjanjian.
   b. Tahap penanaman salak pondoh.
   c. Tahap pengelolaan atau operasional kebun salak pondoh.
   d. Tahap penyerahan lahan berserta tanaman salak pondoh di atasnya.

5. Bentuk dan isi perjanjian penanaman salak pondoh

   a. Bentuk Perjanjian Penanaman Salak Pondoh dibuat dalam bentuk tertulis dalam bahasa anak dalam bahasa tangan. Isi perjanjian itu secara a priori sudah disusun secara sepakat oleh pemerintah desa, dengan demikian pihak penanaman yang ingin melakukan perjanjian penanaman salak pondoh, tinggal memilih untuk menerima atau menolak perjanjian yang sudah disepakati formulirnya oleh pihak pemerintah desa.
Dengan sudah dimulainya isi perjanjian tersebut di atas secara sepakat oleh pemerintah desa, dan sebagainya keterbatasan dalam formulir perjanjian juga diberlakukan secara umum lepas sesuai waris masyarakat Bangunkepo yang mengikatkan pemeliharaan, maka dapat disimpulkan bahwa keterbatasan keterbatasan di dalam perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai syarat-syarat waris dalam perjanjian bukan.

b. Isi perjanjian penanaman salak pondoh

I. Dari formulir segala perjanjian penanaman salak pondoh terdiri dari 8 bab dan 21 pasal, yaitu:

1) Judul Perjanjian

2) Pendahuluan

Pendahuluan memuat tanggal, bulan, tahun dilakukannya perjanjian, nama para pihak da berkas-bakarsnya dalam perjanjian.

3) Bab I: Mengenai Cacat sewa-menyewa

Bab II: Mengenai Masa, sewa

Bab III: Terdiri dari 5 pasal, yaitu Pasal 2-6.

Bab IV: Mengenai Penggusuran Tanah

Bab V: Terdiri dari 2 pasal, yaitu Pasal 11 dan 12.

Bab V: Mengenai Huk dan Kewajiban

Bab VI: Mengenai hak dan kewajiban

Bab VII: Mengenai hak dan kewajiban

Bab VIII: Mengenai hak dan kewajiban

Bab IX: Mengenai hak dan kewajiban

Bab X: Mengenai hak dan kewajiban

3) Penutup

6. Pelaksanaan perjanjian penanaman salak pondoh atas permentingan desa dengan warga masyarakat

Berdasarkan isi penelitian diketahui bahwa secara umum pelaksanaan perjanjian penanaman salak pondoh yang diikuti oleh pemerintah desa dengan warga masyarakat sudah berjalan dengan baik, sesuai dengan isi perjanjian. Itulah apa masih tampak adanya keterpakuan bangunan antara lahan dan kebijakan para pihak dalam isi perjanjian, sehingga terkenan rencana menepatnya pihak penanam pada posisi yang lebih banyak digunakan.

apabila tampilan teks meninggalkan. Hal ini dikarenakan ia tampilan salak pondoh relatif sangat panjang dan untuk mengolah tawahnya sampai berhenti menjadi kebutuhan salak pondoh yang siap untuk ditanus dalam kasus yang sangat besar. Menurut seseorang pada pertumbuhan tersebut bukan tidak mungkin apabila kebijaksanaan pemilihan dana tersebut sangat rawa terhadap timbulnya sengketa di kemudian hari apabila tidak dapat pengetahuan mengapa suatu kepihakatan tanaman salak, terutama apabila tidak mengalami bagi para peneliti tahap lunging dan sebaliknya sudah mengetahui bagi pemilik tanah pegar-aren, yang dinamakan dalam suatu perjanjian tanah.

Menurut penelitian Bapak "X", selalu salah satu penelitian, dana untuk dana adanya pengetahuan terkait dengan tanah lunging yang diamanah tanaman salak pondoh tersebut dalam kasusnya dengan status tanaman salak pondoh telah berakhirnya kepihakatan tanah lunging yang pada saat itu tidak dinamakan dalam perjanjian tanah.

Beberapa dari perjanjian perjanjian kasus tersebut, semestinya pemerintah harus sudah mulai memutuskan antispesifikasi apabila hal tersebut mungkin terjadi lagi, yaitu dinamakan dalam suatu perjanjian tanah.

b. Perjanjian Penanaman Salak Pondoh antara Pemilik Lahat Perseroan dengan Penanaman Baik Perseroan maupun Kelompok

Perjanjian ini dibedakan menjadi 2 macam, yaitu: Peran dan Perjanjian penanaman salak pondoh yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan perseroan dengan perseroan perjanjian. Kedua, Perjanjian penanaman salak pondoh yang dilakukan oleh pemilik lahan perseroan dengan pemilik lahan perseroan secara kelompok.

1. Pergantian perjanjian penanaman salak pondoh antara pemilik lahan perseroan atas dengan pemilik lahan perjanjian maupun pemilik lahan perjanjian maupun kelompok

Yang dimaksud dengan perjanjian penanaman salak pondoh di sini adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama selaku pemilik lahan menyerahkan sebidang lahan untuk dilahan salak pondoh oleh pihak kedua, dengan kompensasi pihak kedua diberi hak untuk menanami, mengelola dan menjalani manfaat atau konsentrasi tanaman salak pondoh tersebut dalam jangka waktu tertentu, dari seseorang manajer lahananya bersama, maka kebun berserta tanaman salak di atasnya diberikan pemiliknya kepada pihak pertama.

2. Umum umum perjanjian penanaman salak pondoh

a. Adanya rara pihak yang melakukan perjanjian, dalam hal ini adalah pihak penanam selaku pemilik dana dan atau, baik itu dilakukan secara perseroan maupun kelompok dan pihak pemilik lahan.

b. Adanya objek perjanjian, berupa lahan dan tanaman salak pondoh.

c. Adanya jangka waktu tertentu, dalam jangka waktu ini pihak penanam diberi hak untuk mengelola kebun salak pondoh dan mengambil keuntungan yang dihasilkan.

d. Adanya penyerahtan tanaman salak pondoh dari pihak penanam pada saat berakhirnya jangka waktu perjanjian.

3. Motivasi pihak melakukan perjanjian penanaman salak pondoh

Menciptakan pemilik lahan melakukan perjanjian penanaman salak pondoh adalah untuk menambah penghasilan, sedangkan motivasi dari pihak pemilik lahan perseroan maupun kelompok melakukan perjanjian penanaman salak pondoh ini adalah sebagai sumber penghasilan utama.

4. Prosedur perjanjian penanaman salak pondoh

Proses perjanjian penanaman salak pondoh, terdiri dari empat tahap, yaitu:

a. Tahap kesepakatan dari pihak untuk mengadakan perjanjian, yang diikuti dengan penyampaian lahan dari pemilik lahan kepada pihak penanam.
b. Tambah penemuan salah pondoh;

c. Tambah pengelolaan atau operasian keberal satuk pondoh;

d. Tambah pemeberahan lahan berupa tanaman satuk pondoh, di ataseya.

5. Bentuk dan isi perjanjian penemuan satuk pondoh asal pemilik lahan perseorangan dengan penanaman baik perseorangan maupun kelompok

a. Bentuk Perjanjian Penemuan Satuk Pondoh

Perjanjian penemuan salah pondoh yang dilakukan antara pemilik lahan perseorangan dengan Pematan, baik perseorangan maupun kelompok dibuat dalam bentuk tidak tertulis atau lisan.

b. Isi Perjanjian Penemuan Satuk Pondoh

1) Kestipakan pesa pikah

letaknya bahwa pihak pemilik lahan bersangkutan untuk mengadakan perjanjian penanaman salah pondoh dengan pihak penanam dengan larangan dapat saling menggambarkan satu sama lain.

2) Hak dan wewenang pemilik lahan

Pada perjanjian ini yang menjadi kewajiban dari pihak pemilik lahan adalah menyebutkan letaknya kepada pihak penanam untuk dimanfaatkannya tanaman salah pondoh, tunjangan yang dihasilkan dari pemilik lahan adalah penerimaan bahan baku dari pihak penanam, penanam yang memberikan biaya lahan.

3) Hak dan kewajiban penanam

Kewajiban dari penanam adalah senantiasa menjaga dan memanfaatkan benih-benih yang telah dihasilkan dari pihak pemilik lahan serta memanfaatkan benih-benih yang telah disediakan oleh pihak pemilik lahan.

4) Masa penelitian


5) Perjanjian lainnya, sudah dilakukan penyewaan lahan dengan dihitung keuntungan pada pihak pemilik lahan, berkena tananam salah pondoh yang tidak di ataseya.

Menyusui pihak penanam, dengan menerima pengelipatan tanaman 3 tahun sampai dengan 10 tahun pihak penanam sudah untung, dengan catatan pihak pemilik lahan tidak melakukan penanaman lain di lahan pemilik lahan. Untuk masa penelitian yang lama waktu 3 tahun, tergantung pada pihak pemilik lahan untuk penanaman benih-benih yang sudah dihasilkan dari pihak pemilik lahan.

5) Pemeliharaan benih-benih pengelolaan

Pembuatan benih-benih pengelolaan, baik benih-benih maupun penanam, di lakukan oleh pihak penanam dengan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman. Kemudian, benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilkan bila hidup dan naik tanaman, di lakukan pengelolaan dan diupayakan agar benih-benih yang dihasilan
diketahu bahwa secara umum pelaksanaan perjanjian penanaman salah pondoh ini sudah berjalan dengan baik, sesuai dengan keperluannya pada waktu para pihak menjadi penandatangan. Dalam hal ini para pihak sudah melakukan lokasi dan kewajibannya dengan baik. Hal ini juga menunjukkan secara umum perjanjian ini sudah berjalan dengan baik, namun masih terdapat ketidakseimbangan antara keuntungan yang dapat di dapat antara pemilik lahan dengan penanaman, hal ini terjadi pada perjanjian yang masa pengelolaannya baru selama 3 tahun.

C. Persamaan dan Perbedaan Antara Perjanjian Penanaman Salah Pondoh yang Dilakukan oleh Pemerintah Desa dengan yang Dilakukan oleh Pemilik Lahan Per- Storangan, serta Kemiripannya dengan Perjanjian BOT (Build, Operate, and Transfer)

Persamaan kedua macam perjanjian tersebut terletak pada adanya usus-ususnya yang sama, yaitu:

1. Adanya parap tikah yang melakukan perjanjian, dalam hal ini adalah pihak penanam selaku pemilik dana dan tenaga dan pihak pemilik lahan.
2. Adanya objek perjanjian, berupa lahan dan tanaman salah pondoh.
3. Adanya jangka waktu tertentu, dimana dalam jangka waktu ini pihak penanam dapat mengelola kebun salah pondoh dan mengembalikan keuntungannya yang diperoleh.
4. Adanya penyertaan tanaman salah pondoh dari pihak penanam saat berakhirnya jangka waktu perjanjian.

Perbedaan kedua macam perjanjian tersebut yaitu pada perjanjian penanaman salah pondoh yang dilakukan oleh pemerintah desa, tetap adanya kewajiban dari pihak penanam/penanaman untuk membayar semua lahan setiap tahunnya kepada pemerintah desa. Dengan demikian dalam perjanjian ini terdapat unsur-unsur perjanjian sewa-nyewa, sedangkan pada perjanjian penanaman salah pondoh yang dilakukan oleh pemilik lahan perseorangan, tidak terdapat adanya kewajiban dari pihak penanaman untuk membayar sewa lahan apapun penanaman hasil tanaman. Dengan demikian dalam perjanjian ini terdapat unsur perjanjian jual-pembelian.

~ pahida kedua macam perjanjian tersebut di atas disebabkan dengan perjanjian BOT (Build, Operate, and Transfer), maka tampak adanya kemiripan meskipun tidak identik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan perjanjian BOT adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang melakukan kerja sama, dimana pihak yang satu selaku pemilik lahan menyerahkan pengusahaan lahan miliknya kepada pihak kedua selaku investor (pemilik dana) untuk Adikurni suatu bangunan, selanjutnya pihak kedua diberikan hak untuk mengelola dan mengembalikan manfaat ekonomi dari bangunan tersebut untuk jangka waktu tertentu, dan wajib menyertakan kembalinya bangunan dalam keadaan yang diperoleh kepada pemilik lahan setelah jangka waktu pengelolannya berakhir.

Berdasarkan pengertian perjanjian BOT (Build, Operate, and Transfer) seperti tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa usus-ususnya dalam perjanjian BOT terdapat kemiripan dengan unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian penanaman salah pondoh, yaitu:

1. Adanya pihak pemilik lahan dan adanya pihak pemilik dana
2. Adanya objek perjanjian, berupa lahan dan bangunan proyek tertentu.
3. Adanya jangka waktu operasional tertentu (vaks konsesi), dimana dalam jangka waktu tersebut pihak pemilik dana (investor) diberi hak untuk mengoperasikan bangunan dan mengembalikan manfaat ekonomi dari bangunan tersebut.
4. Adanya penyertaan lahan berserta bangunan dan fasilitas yang muncul di
atasnya dari pihak pewil dana (investor) kepada pihak pemilik lahan.

Ketidakidentikan dalam perjanjian penanaman salak pondoh apabila diperbandingkan dengan perjanjian BOR terletak pada objek perjanjian dan akaun sosial ekonomi pihak pengelolaanya. Pada perjanjian BOR, objek perjanjianya adalah lahan dan bangunan proyek tertentu, sedangkan pada perjanjian penanaman adalah pondok atau perkebunan yang lahan dan tanaman salak pondoh. Pada perjanjian BOR, pemilik pengelolaanya biasanya investor yang mempunyai modal besar; sedangkan pada perjanjian penanaman pemilik pondoh pihak pengelolaanya adalah pemerintah yang tidak mempunyai modal besar.

Adanya kemungkinan dalam konteks hukum antara perjanjian penanaman salak pondoh dengan perjanjian BOR (Build, Operate, and Transfer) tersebut diungkapkan oleh pendapat Zulfikar Siregar (1999:9) dalam makalahnya yang berjudul, “Disain Kawasan Objek Wisata Agro”, mengakui bahwa sistem BOR dapat dipakai sebagai salah satu alternatif pembayaran dalam usaha pengembangan kawasan objek wisata.

Setiapnya dengan membuat Taufiq El Rahman, dalam penelitiannya yang berjudul, “Perjanjian BOR (Build, Operate, and Transfer): Konsep, Praktek, dan Perkembangannya di Indonesia”, yang dilaksanakan pada tahun 1994, diketahui bahwa perjanjian BOR dalam praktiknya dapat dihasilkan menjadi dua, yaitu: penanaman BOR dan pembayaran fee tertentu dan perjanjian BOR tanpa pembayaran fee pada tahap operational. Pada perjanjian BOR dengan pembayaran fee, pihak pemilik lahan menyerahkan penggunaan lahananya kepada pihak investor, dan uniknya ini maiperoleh pembayaran berupa fee selama masa operasional. Pada perjanjian BOR tanpa pembayaran fee pada tahap operational, pihak pemilik lahan menyerahkan penggunaan tanahnya kepada pihak investor selama jangka waktu tertentu yang telah dipersyaratkan oleh pemerintah untuk pembuatan dan pemanfaatan

Dengan memperhatikan adanya ciri-ciri tersebut di atas, maka jatidiri bahwa perjanjian BOR dengan pembayaran fee merupakan perjanjian penanaman salak pondoh yang dilakukan oleh pemerintah, sedangkan perjanjian BOR tanpa pembayaran fee merupakan perjanjian penanaman salak pondoh yang dilakukan oleh pihak pemilik lahan perseorangan dengan tanahlah bali penanaman perseorangan.

II. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelaahan dan analisis hasil penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktek perjanjian penanaman salak pondoh yang dilaksanakan di kawasan wisata agro dapat dihasilkan menjadi dua jenis, yaitu:

   a. Perjanjian penanaman salak pondoh yang dilakukan antara pemilikan oleh pihak dengan pihak yang menghasilkan laba dengan cara yang menyenangkan untuk pihak investor, dan untuk pihak pemilik


salaq pondoh, yang hasilnya
diperuntukkan bagi para pemilik tanah
tersebut selama masih memiliki, atau
selama masih hidup. Dalam pelaksanaannya
pemerintah juga mengikutkan ketergantungan
emas yang menjadi bagian dari pembayaran.

b. Perjanjian penanaman salaq pondoh yang
dilakukan antara pemilik lahan
perseorangan dengan penanam, secara
perseorangan maupun kelompok

Perjanjian ini dilakukan dengan
sistem pinjam pakai pada tahap
pengelolaannya dan diikut dengan
hibah pada akhir perjanjian.

Apabila kedua jenis perjanjian
penanaman salaq pondoh tersebut di
atas dibandingkan dengan perjanjian
BOT, tampak adanya kemiripan dalam
tahap-tahap perjanjian maupun
konstruksi hukumnya, meskipun tidak
identik. Perbedaannya terletak pada
objek maupun pengelolaannya. Perjanjian
BOT objeknya berupa bunga unggas, fisik,
sementara perjanjian penanaman salaq
pondoh adalah tanaman. Perjanjian BOT
pengendalinya investor yang mempunyai
modal besar, sedangkan perjanjian
penanaman salaq pondoh pengelolaannya
pemilik yang modality kecil.

Disamping itu apabila
diperbandingkan dengan perjanjian BOT
perjanjian penanaman salaq pondoh
yang dilakukan pada desa misalnya
dengan Perjanjian BOT dengan
pembayaran fee, sedangkan perjanjian
penanaman salaq pondoh yang
dilakukan pemilik lahan perseorangan
mirip dengan perjanjian BOT tanpa
pembayaran fee.

2. Dalam praktek perjanjian penanaman salaq
pondoh di kawasan wasta agro memang
bisa perlindungan hukum bagi para
penanamannya masih lumat. Hal ini dapat
terlihat dari hal-hal tersebut berikut:

a. Pada perjanjian penanaman salaq
pondoh yang dilakukan oleh pemerintah
desa, isi perjanjianya belum
mencerminkan adanya kesepakatan
antar hak dan kewajiban para pihak,
selain itu isi perjanjianya sangat dibuat
secara cepat oleh pemerintah desa,
sehingga pihak penanam hanya tinggal
menyetujui atau tidak terhadap isi
perjanjianya.

Disamping itu adanya nusum yang
seolah membeli peluang bagi
pemerintah desa untuk sewa-waktu
melakukan program baru terhadap tanah
yang menjadi objek sewa-menyewa
dengan berakimnya perjanjian, dimana
ketentuan tesebut tidak diikut adanya
ketentuan ganti rugi.

Ada pula ketentuan yang
menyatakan jangka waktu sewa hanya
selama 5 tahun, padahal jelas-jelas
apabila masih sewa hanya selama 5 tahun,
penanam rugi, de apabila penyewa tidak
lagi memperpanjang, tanaman tetap
diteruskan kepada penanamnya
dan penanamnya dibayar secara
tertentu tergantung pada keadaan
tanaman adanya kompensasi ganti rugi

b. Pada perjanjian penanaman salaq
pondoh yang dilakukan antara pemilik
lahan perseorangan dengan penanam,
bahwa perseorangan maupun kelompok,
perjanjianya dibuat secara tidak tertulis
sehingga apabila dalam pelaksanaannya
terjadi sengketa, maka tidak ada bukti
tertulis yang dapat dijadikan para pihak
di mana pengadilan.

Dalam perjanjian penanaman salaq
pondoh yang dilakukan pemilik lahan
perseorangan karena tidak ada peraturan
khusus yang mengatur jangka waktu
pengelolaan, sering menempatkan
penanam pada posisi lebih banyak
menanggung rugi, karena di sinilah pihak
penanam berada pada status sosial
ekonomi yang lebih rendah apabila
dibandingkan dengan pemilik lahan,
sehingga penanam lebih banyak
mengalih ada proses tawar-menawar
mengenai jangka waktu penipuan,
karena baginya asa dapat mempunyai
menerima penghasilan.
B. Saran
Mengingat adanya ketidaksesuaian
nak dan keadaan para pihak dalam perjanjian
penanaman sajak pendedihan, sedangkang
peraturan khusus yang mengatur tentang
perjanjian penanaman sajak pendedi belum ada,
mais generaltas perlu mengadakan peraturan
khusus yang dapat dijadikan pedoman bagi
pembuatan perjanjian maupun pelaksanaannya,
sehingga dapat memberikan perlindungan
husum yang wajar bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA
El Rahman, Taufiq, Perjanjian BOT (Build,
Operate, and Transfer): Konsep,
Franzek dan Prakembangannya di
Indonesia, Minbar Hukum Fakultas
Hukum UGM, No. 32/IV/1999.
Ganawan, Myra P., 1997, Perencanaan
Pariwisata Berkelanjutan, ITB,
Sandang.
Kodbyat, H.- dan Raimini, 1992, Kemap
Pariwisata dan Perhotelan, Grafindo,
Jalana.
Sieger, Zullilka, 1999, makalah dalam lokakarya
Pembinaan Usaha Obyek dan Daya
Tarak Wisata Agen bagi Peso dari Dinas
Pariwisata Komasadya dan Kabupaten,
Dir. Bina Obyek dan Parma.; Ditjen
Pariwisata, Ganting Mas, 18-29 Oktober
1999.

142
MINBAN HUKUM