

# ANALISIS PERKEMBANGAN SEWA MENYEWAWA LAHAN DI PEDESAAN LAMPUNG

Gatoet Sroe Hardono, Mewa, Aladin Nasution<sup>1)</sup>

## Abstrak

Bertambahnya jumlah penduduk dan keberhasilan dalam pembangunan irigasi telah menyebabkan permintaan terhadap lahan meningkat. Akibat selanjutnya dari keadaan ini adalah berubahnya pola penguasaan lahan dan meningkatnya harga dan nilai sewa lahan. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui perkembangan sistem sewa menyewa lahan, nilai sewa lahan di pedesaan propinsi Lampung. Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara kepada rumah tangga petani yang tersebar di 9 desa (dari 12 desa yang diteliti, transaksi sewa menyewa lahan ditemukan di 9 desa). Desa-desa tersebut dikelompokkan menjadi 3 daerah agro ekosistem yaitu sawah irigasi, tadah hujan dan lahan kering. Jumlah responden untuk setiap desa adalah 40 rumah tangga. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi sewa menyewa lahan banyak terjadi di daerah sawah irigasi daripada daerah sawah tadah hujan maupun lahan kering dengan luasan antara 0,25 – 0,50 ha. Demikian pula harga (nilai) sewa untuk lahan sawah irigasi lebih tinggi daripada jenis lahan lainnya. Dari hasil analisis dengan model hedonic menunjukkan bahwa ketersediaan air pada lahan sawah irigasi dan tahun transaksi sewa menyewa lahan secara nyata dan positif mempengaruhi nilai sewa lahan. Implikasi dari hasil ini, perlu digalakkan upaya perbaikan dan peningkatan saluran tersier yang ada di sekitar lahan sawah irigasi tersebut sehingga semua lahan sawah irigasi yang ada mendapat cukup air dan dapat ditanami secara terus menerus. Untuk daerah-daerah yang kurang subur seperti daerah sawah tadah hujan dan lahan kering, perlu diciptakan lapangan pekerjaan untuk kegiatan lain seperti dibidang peternakan (unggas, kambing) dan usaha industri rumah tangga.

## PENDAHULUAN

Pembangunan pertanian yang dimulai sejak Pelita I telah memberikan hasil yang baik. Salah satu hasil yang dicapai adalah keberhasilan mengangkat Indonesia dari negara pengimpor beras terbesar di dunia menjadi negara yang berswasembada beras.

Keberhasilan pembangunan pertanian tidak lepas dari keberhasilan memperkenalkan teknologi baru kepada petani dan faktor-faktor penunjang yang lain seperti pembangunan sarana dan prasarana irigasi, penyediaan sarana produksi, pemberian kredit, perbaikan transportasi dan sebagainya. Kegiatan-kegiatan tersebut melibatkan banyak pihak yaitu pemerintah melalui instansi-instansi yang terkait, pihak swasta dan petani sendiri sebagai ujung tombak pembangunan pertanian.

Salah satu dampak dari pembangunan pertanian adalah berubahnya perilaku petani. Petani yang

semula mengelola usahataniya menurut kebiasaan, dan hanya berpikir untuk memenuhi kebutuhan sendiri (petani naluri) secara perlahan-lahan berubah menjadi petani yang tanggap terhadap teknologi baru, berorientasi kepada kemajuan. Petani menjadi lebih mampu bertindak ekonomis dalam mengelola usahataniya, dan pada akhirnya petani menjadi lebih komersial.

Pembangunan irigasi berpengaruh terhadap produktivitas lahan pertanian. Dengan menganggap faktor lain tidak berubah, irigasi dapat meningkatkan produktivitas pertanian. Apabila hal tersebut didukung pula dengan aksesibilitas daerah yang baik, lahan-lahan pertanian tersebut akan semakin diminati orang. Dengan semakin banyak permintaan akan lahan, menyebabkan pola pemilikan berubah dan harga lahan menjadi naik.

<sup>1)</sup> Staf Peneliti, Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian, Bogor.

Adanya komoditas yang mempunyai nilai ekonomis tinggipun berpengaruh kepada pola tersebut. Dengan melihat peluang mendapat keuntungan yang besar apabila menanam komoditas tersebut, petani akan berusaha untuk menguasai lahan-lahan yang dapat dilakukan dengan cara membeli ataupun menyewa. Bersamaan dengan hal tersebut, sistem sewa menyewa akan berkembang pula.

Tujuan penulisan ini adalah mengetahui perkembangan sistem sewa menyewa, nilai sewa lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa lahan di pedesaan.

## METODA PENELITIAN

### Data

Data untuk tulisan ini diambil dari penelitian tahap III dari seri penelitian PATANAS untuk propinsi Lampung yang dilaksanakan oleh Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian. Penelitian dilaksanakan di 12 desa contoh yang tersebar di tiga kabupaten. Desa-desa tersebut dikelompokkan menjadi empat zone berdasarkan tipe agro ekosistem yang masing-masing adalah:

1. daerah sawah irigasi (desa Sidomulyo, Sumberjo, Nambah Dadi dan Bumi Kencana).
2. daerah sawah tadah hujan (desa Sidowaluyo, Sidoasri dan Kresno Widodo).
3. daerah lahan kering (desa Komering Putih dan Semuli Raya).
4. daerah perkebunan (desa Tarahan, Merak Belatung dan Beringin).

Data primer dikumpulkan melalui wawancara kepada rumah tangga petani dengan menggunakan daftar pertanyaan. Untuk setiap desa, dilakukan wawancara sebanyak 40 rumah tangga. Penelitian ini dilakukan pada bulan Maret 1990 (Arifin, M. dkk., 1990).

### Analisis Data

Sesuai dengan tujuan dari penelitian ini untuk menelaah perkembangan sistem sewa menyewa, perubahan nilai sewa lahan dilakukan analisis data secara deskriptif dengan menggunakan tabulasi sederhana. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa lahan didekati dengan analisa fungsi Hedonic. Dengan menggunakan fungsi Hedonic, nilai sewa lahan dianggap dipengaruhi oleh karakteristik yang dimiliki lahan itu sendiri. Secara sederhana hal ini dinyatakan dengan model persamaan:

$$P = f (Z_i) \dots\dots\dots (1)$$

dimana: P = nilai sewa lahan  
 $Z_i$  = karakteristik lahan

Selain variabel karakteristik lahan, variabel tahun juga dimasukkan kedalam model untuk melihat perbedaan nilai sewa antar tahun. Selanjutnya persamaan (1) di atas akan menjadi sebagai berikut:

$$P = f (Z_1, Z_2, \dots, Z_7) \dots\dots\dots (2)$$

dimana: P = nilai sewa lahan yang dideflasi dengan Indeks Harga Konsumen  
 $Z_1$  = dummy kelas lahan  
 $Z_2$  = dummy status administrasi tanah  
 $Z_3$  = dummy tahun transaksi  
 $Z_4$  = dummy topografi  
 $Z_5$  = dummy intensitas tanam  
 $Z_6$  = dummy produktivitas lahan  
 $Z_7$  = dummy ketersediaan air

Pada langkah awal, data transaksi yang dimasukkan kedalam model adalah transaksi-transaksi yang terjadi di masing-masing tipe agro ekosistem tanpa membedakan jenis lahan. Dengan cara ini ternyata belum semua variabel dapat dimasukkan ke dalam model, karena variabel tersebut berkaitan dengan komoditi tertentu, yaitu padi. Oleh sebab itu pada langkah selanjutnya dicoba untuk memasukkan data transaksi di lahan sawah irigasi yang terjadi di desa-desa dengan tipe agro ekosistem daerah sawah irigasi agar lebih banyak variabel yang dapat dimasukkan ke dalam model. Jumlah contoh dalam analisis hedonic adalah 35 transaksi sewa menyewa lahan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak penguasaan tanah ada yang bersifat tetap dan ada yang sementara. Hak penguasaan yang tetap adalah hak milik, sedang hak penguasaan yang bersifat sementara yaitu hak sewa, sakap dan gadai. Dalam tulisan ini akan dibahas mengenai penguasaan tanah pertanian yang bersifat sementara dengan sistim sewa menyewa yaitu yang berkaitan dengan besarnya nilai sewa. Sistim sewa yang dimaksud dalam tulisan ini adalah penyerahan yang bersifat sementara atas hak tanah dari pemilik kepada penerima sesuai dengan perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Penyerahan hak sementara ini dapat dalam jangka waktu satu musim tanam, satu tahun atau lebih.

Dalam sewa menyewa pemilik tanah memperoleh sejumlah uang atau natura dari penyewa. Selanjutnya penyewa berhak menggarap tanah sepenuhnya tanpa campur tangan dari pemilik. Dengan demikian dalam sistem ini resiko kegagalan panen atau keuntungan ditanggung/diterima sepenuhnya oleh penyewa.

### *Penyebaran Transaksi dan Luas Lahan*

Transaksi sewa menyewa lahan ditemukan pada desa dengan agro ekosistem daerah sawah irigasi, sawah tadah hujan dan daerah lahan kering. Sedangkan pada daerah perkebunan tidak ditemukan transaksi sewa menyewa. Oleh karena itu, untuk pembahasan selanjutnya hanya mengacu pada ketiga daerah agro ekosistem tersebut.

Telah dijelaskan bahwa jumlah rumah tangga contoh adalah 40 untuk setiap desa. Tetapi untuk analisis hanya diambil rumah tangga yang betul-betul melakukan transaksi sewa menyewa lahan saja. Dalam suatu rumah tangga dapat melakukan satu jenis transaksi, menyewa atau menyewakan saja, dapat pula sekaligus menyewa dan menyewakan lahan. Tabel 1 menyajikan perkembangan jumlah transaksi sewa menyewa lahan dan rumah tangga yang terlibat dalam transaksi tersebut di pedesaan Lampung dari periode tahun 1985 sampai tahun 1989. Dari tabel tersebut terlihat bahwa jumlah rumah tangga yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa secara umum meningkat. Meskipun sempat berkurang drastis pada tahun 1986, namun untuk tahun-tahun berikutnya peningkatan jumlah rumah tangga yang terlibat transaksi sewa menyewa terlihat nyata. Pada tahun 1989 jumlah rumah tangga yang melakukan transaksi sewa menyewa mencapai 27 rumah tangga.

Apabila dibandingkan antara ketiga daerah agro ekosistem selama periode tahun 1985 – 1989 maka terlihat jumlah transaksi sewa menyewa yang paling banyak adalah di daerah sawah irigasi kemudian diikuti daerah sawah tadah hujan. Di kedua daerah tersebut sewa menyewa dilakukan masing-masing oleh 35 dan 34 rumah tangga. Sementara di daerah lahan kering hanya terdapat 17 rumah tangga. Jumlah rumah tangga tampak meningkat secara nyata terutama di daerah tadah hujan.

Kecenderungan petani mau menyewa lahan apabila resiko dari mengusahakan lahan garapan yang disewa diperkirakan dapat diatasi sehingga petani mempunyai peluang memperoleh keuntungan. Peluang memperoleh keuntungan (karena panen berhasil) akan lebih besar bila tanah garapan yang disewa relatif subur. Sementara itu lahan yang relatif subur banyak dijumpai di daerah sawah terutama sawah irigasi. Karena itu tidak mengherankan apabila sewa menyewa lebih banyak terjadi di daerah sawah dibandingkan dengan di lahan kering yang hanya dapat ditanami palawija.

Dengan memisahkan transaksi sewa (menyewa) dan menyewakan lahan yang dilakukan petani ada beberapa hal yang dapat diungkap. Selama periode tahun 1985 – 1989, ternyata lebih banyak petani yang menyewa lahan untuk digarap daripada petani yang menyewakan lahan kepada petani lain. Kecenderungan itu tampak hampir di setiap tipe agro ekosistem. Hal ini merupakan indikasi bahwa lahan yang sudah digarap oleh petani, tampaknya belum memadai untuk memperoleh pendapatan yang cukup, dan karenanya petani berusaha mencari (menambah) tanah garapan lagi antara lain dengan cara sewa. Sebab lain banyaknya transaksi menyewa karena pemilik lahan bertempat tinggal di luar desa penelitian atau mempunyai pekerjaan

Tabel 1. Perkembangan transaksi sewa menyewa dan rumah tangga yang terlibat menurut agro ekosistem di Lampung, 1985 – 1989.

Tahun	Daerah sawah irigasi		Daerah sawah tadah hujan		Daerah lahan kering		Jumlah RT
	Sewa	Menyewakan	Sewa	Menyewakan	Sewa	Menyewakan	
1985	11 (9)	2 (2)	1 (1)	2 (2)	4 (4)	–	18
1986	1 (1)	– (–)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	–	4
1987	4 (4)	5 (5)	3 (3)	2 (2)	–	2 (2)	16
1988	7 (7)	1 (1)	5 (5)	3 (3)	4 (4)	1 (1)	21
1989	7 (5)	1 (1)	9 (9)	7 (7)	7 (5)	–	27
<b>Jumlah RT</b>		35		34		17	86

Keterangan: Angka dalam kurung menunjukkan jumlah rumah tangga yang melakukan transaksi.

lain, sehingga mereka tidak mempunyai waktu untuk mengusahakan lahannya.

Transaksi menyewakan lahan yang relatif lebih sedikit jumlahnya dapat dipahami karena petani yang menyewakan lahan biasanya adalah petani pemilik luas yang tidak mampu lagi menggarap sendiri lahannya karena sesuatu alasan atau petani lahan sempit yang membutuhkan uang dengan segera tetapi uang tersebut hanya dapat diperoleh dengan alternatif menyewakan lahan. Di pedesaan umumnya petani cenderung menggarap sendiri lahan usahatannya karena itu sangat sedikit petani yang mau melepas tanah garapannya untuk disewa orang lain, kecuali bila terpaksa.

Bagi petani di pedesaan lahan merupakan modal utama untuk menjalankan usahatannya, lahan dapat sebagai tempat menggantungkan hidup yang menjadi sumber penghasilannya. Karena kehidupan petani sangat tergantung dari hasil mengolah lahan pertanian, maka apabila lahan yang digarapnya tidak cukup luas untuk menghasilkan pendapatan yang memenuhi kebutuhan keluarga, petani cenderung berusaha menambah luas garapan. Apalagi di pedesaan peluang memperoleh tambahan pendapatan dari sektor lain relatif sulit. Namun sebaliknya tidak jarang dijumpai sebagian rumah tangga terpaksa harus melepas sebagian atau seluruh lahan garapannya, untuk sementara waktu ataupun selamanya, karena hal-hal seperti yang dikemukakan terdahulu.

Rata-rata luas lahan yang disewa maupun yang disewakan dapat dilihat pada Tabel 2. Dari tabel tersebut terlihat bahwa rata-rata luas lahan dalam transaksi sewa menyewa di daerah sawah irigasi lebih sempit dibandingkan dengan di dua tipe agro ekosistem lainnya. Rata-rata terluas dari lahan yang ditransaksikan terdapat di daerah lahan kering, namun untuk lahan yang disewakan hanya terjadi pada tahun 1987 dan 1988.

Lebih kecilnya rata-rata luas sewa menyewa lahan di daerah sawah irigasi karena lahan pertanian yang ada relatif terbatas dan ada kecenderungan makin berkurang luasnya dengan bertambahnya jumlah penduduk. Meningkatnya jumlah penduduk di daerah pertanian yang subur menyebabkan meningkatnya permintaan tanah untuk perumahan, pembuatan sarana umum seperti jalan, pasar, gedung sekolah dan lain-lain, yang pada akhirnya menyebabkan pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian.

Di daerah lahan kering yang secara umum tampak kurang subur, mempunyai jumlah penduduk yang relatif lebih sedikit dibandingkan daerah sawah irigasi. Hasil penelitian yang dilakukan oleh Nurmanaf *dkk*, (1988) pada daerah yang sama menemukan bahwa kepadatan agraris (jiwa/ha lahan pertanian) di daerah sawah irigasi lebih tinggi daripada di daerah sawah tadah hujan atau daerah lainnya. Pengaruh jumlah penduduk ini pada akhirnya nanti akan terkait dengan besarnya nilai sewa menyewa.

Transaksi sewa lahan di daerah sawah irigasi paling banyak dilakukan pada luasan lahan antara 0,25 – 0,50 ha, sedangkan di daerah sawah tadah hujan dan lahan kering, masing-masing antara 0,50 – 0,75 ha dan 1,0 ha atau lebih. Kecenderungan ini sama untuk transaksi lahan yang disewa (menyewakan).

### *Perkembangan Nilai Sewa-menyewa Lahan*

Pada umumnya besar kecilnya nilai sewa menyewa lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain: kelas lahan jenis lahan, jenis tanaman yang diusahakan, kesuburan dan sistem pembayaran. Semakin tinggi kelas lahan, tingkat kesuburan (diproksi dari produktivitas lahan), dan nilai eko-

Tabel 2. Perkembangan rata-rata luas lahan transaksi sewa menyewa menurut agro ekosistem, di Lampung 1985 – 1989.

Tahun	Daerah sawah irigasi		Daerah sawah tadah hujan		Daerah lahan kering	
	Sewa	Menyewakan	Sewa	Menyewakan	Sewa	Menyewakan
1985	0,32	0,38	0,50	0,38	0,88	–
1986	0,50	–	0,50	0,50	1,00	–
1987	0,31	0,55	0,33	1,00	–	1,3
1988	0,46	0,25	0,60	0,67	0,88	0,13
1989	0,39	0,25	0,40	0,43	1,11	–

nomi dari tanaman yang diusahakan, akan semakin tinggi pula nilai sewa lahan. Nilai sewa sawah irigasi lebih tinggi dari sawah tadah hujan maupun lahan kering. Dalam hal sistem pembayaran, apabila dilakukan sebelum pengolahan tanah nilai sewa relatif lebih murah dibandingkan dengan pembayaran setelah tanam. Selanjutnya jika lahan tersebut langsung dapat diusahakan maka nilai sewanya relatif lebih tinggi jika dibandingkan penyewa harus menunggu untuk dapat mengusahakan lahan yang disewanya. Semakin lama menunggu untuk dapat mengusahakan lahan yang bersangkutan akan semakin kecil nilai sewanya (Nasution, 1989).

Nilai sewa menyewa lahan di pedesaan Lampung selama periode tahun 1985 – 1989 disajikan dalam Tabel 3 dan 4. Dari tabel-tabel tersebut nampak bahwa nilai sewa menyewa lahan telah mengalami kenaikan. Nilai sewa menyewa seperti yang tercantum dalam tabel adalah rata-rata dari nilai transaksi sewa yang dibayar petani dan nilai menyewakan lahan yang diterima pemilik tanah. Jika dilihat secara terpisah dari sisi penyewa dan pemilik tanah sebenarnya ada perbedaan antara nilai sewa dengan nilai menyewakan untuk luas lahan yang sama dan pada tahun transaksi tertentu. Akan tetapi karena transaksi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah transaksi yang terjadi untuk lahan-lahan di dalam desa, maka nilai sewa dan menyewakan untuk luasan lahan yang sama dianggap tidak berbeda.

Nilai sewa menyewa yang dikelompokkan menurut agro ekosistem seperti disajikan dalam Tabel 3 sebenarnya masih agak kasar, karena transaksi sewa yang terjadi tidak hanya pada satu jenis lahan saja. Akan lebih baik kiranya kalau nilai sewa menyewa dikelompokkan menurut jenis lahan seperti yang disajikan pada Tabel 4. Terlihat pada tabel tersebut bahwa nilai sewa menyewa di daerah sawah tadah hujan sama besar dengan nilai sewa menyewa untuk jenis lahan sawah tadah hujan selama periode tahun 1985 – 1989. Hal ini disebabkan karena di desa-desa daerah sawah tadah hujan tidak ada transaksi sewa menyewa selain pada jenis di lahan sawah tadah hujan. Di daerah sawah irigasi untuk beberapa tahun transaksi tampak terjadi hal yang sama.

Di daerah sawah tadah hujan dan daerah lahan kering nilai sewa menyewa masing-masing sebesar Rp.133.333,- dan Rp.26.250,- pada tahun 1985. Sampai tahun 1989 besarnya nilai sewa menyewa tersebut meningkat 84,3 persen untuk daerah sawah tadah hujan dan 199,3 persen untuk daerah lahan kering, dengan nilai masing-masing Rp.245.750,- dan Rp.78.571. Apabila dilihat besar nilai sewa menyewa menurut jenis lahan, maka peningkatannya menjadi agak berbeda.

Nilai sewa menyewa pada sawah irigasi teknis/setengah teknis dalam waktu lima tahun sejak tahun 1985 – 1989 meningkat 73,2 persen. Sementara untuk nilai sewa menyewa sawah tadah

Tabel 3. Perkembangan nilai sewa menyewa di beberapa tipe agro ekosistem di Lampung (Rp/ha/tahun), 1985 – 1989.

Tipe agro ekosistem	Nilai sewa menyewa				
	1985	1986	1987	1988	1989
1. Daerah sawah irigasi	181.609	200.000	208.000	287.500	304.861
2. Daerah sawah tadah hujan	133.333	145.000	172.600	197.250	245.750
3. Daerah lahan kering	26.250	35.000	55.000	70.000	78.571

Tabel 4. Perkembangan nilai sewa menyewa di beberapa jenis lahan di Lampung (Rp/ha/tahun), 1985 – 1989.

Jenis lahan	Nilai sewa menyewa				
	1985	1986	1987	1988	1989
1. Sawah irigasi teknis/ 1/2 teknis	181.433	200.000	222.222	287.500	314.286
2. Sawah tadah hujan	133.333	145.000	172.600	197.250	245.750
3. Ladang/tegalan	25.000	35.000	55.000	77.778	85.417
4. Tanah belum digarap	26.667	—	—	50.000	—

hujan dan ladang/tegalan meningkat sebesar 84,3 persen dan 241,7 persen.

Data nilai sewa menyewa lahan yang tercantum pada kedua tabel tersebut ternyata mendukung uraian sebelumnya yang menyatakan bahwa nilai sewa menyewa di sawah irigasi lebih tinggi dari pada nilai sewa menyewa di sawah tadah hujan maupun lahan kering. Daerah sawah irigasi relatif lebih subur dibandingkan daerah sawah tadah hujan maupun lahan kering. Oleh karena itu wajar seandainya nilai sewa menyewa di daerah tersebut lebih tinggi daripada dua daerah lainnya. Dari sisi pemilik lahan sebenarnya tidaklah mudah melepaskan tanahnya untuk disewa kalau tidak ada keperluan, apalagi kalau lahan tersebut relatif subur. Dan yang lebih memberatkan lagi bagi pemilik adalah dengan penyewaan akan melonggarkan ikatan dia dengan tanahnya karena hak pemilik terhadap lahannya menjadi lebih terbatas (Rahman, 1989). Hal ini tentu akan menjadi bagian dari pertimbangan pemilik lahan dalam menentukan nilai sewa yang ditawarkan kepada penyewa.

Hal lain yang turut mempengaruhi besarnya nilai sewa menyewa yaitu meningkatnya jumlah penduduk karena kelahiran maupun migrasi. Telah disinggung pada uraian sebelumnya bahwa jumlah penduduk yang meningkat menyebabkan meningkatnya permintaan lahan untuk pertanian dan terlebih lagi untuk kegiatan non pertanian. Karena luas wilayah desa relatif tetap, akhirnya lahan yang potensial untuk pertanian semakin berkurang. Dalam keadaan yang demikian harga lahan pun akan meningkat. Sistem sewa lahan sebenarnya dapat disebut sebagai jual tahunan/musiman. Kalau harga lahan meningkat maka sewa pun cenderung meningkat.

Relatif lebih tingginya nilai sewa menyewa di daerah sawah irigasi juga disebabkan karena relatif lebih tingginya nilai ekonomi dari produksi tanaman yang diusahakan. Di desa-desa yang termasuk daerah sawah irigasi di Lampung tanaman yang diusahakan di lahan yang ditransaksikan adalah padi. Sedangkan di daerah sawah tadah hujan dan lahan kering, meskipun padi masih dapat tumbuh namun yang lebih dominan adalah palawija (jagung, ubikayu). Jangka waktu sewa menyewa untuk lahan di daerah sawah irigasi maupun sawah tadah hujan sebagian besar dilakukan secara terus menerus dan hanya sebagian kecil (20,0 – 37,0%) yang dilakukan pada musim hujan saja. Sedangkan untuk lahan di daerah lahan kering, semua transaksi dilakukan secara terus menerus. Dengan

adanya pola penyewaan seperti ini, memungkinkan terjadi transaksi jual beli lahan yang disewa. Sementara itu, walaupun ada perbedaan dalam jangka waktu sewa menyewa, namun hampir semua pembayaran sewa dilakukan sebelum lahan digarap.

Dalam sistem sewa menyewa, resiko dari penggarapan lahan menjadi tanggung jawab penyewa sepenuhnya. Karena itu wajar jika penyewa mempertimbangkan waktu kapan sebaiknya dia harus menyewa lahan untuk mendapatkan hasil seperti yang diinginkan. Namun dilihat dari sisi pemilik tanah, biasanya pemilik tanah cenderung melepas lahannya untuk disewa pada musim dimana produksi yang akan diperoleh relatif rendah, atau saat resiko yang mungkin timbul lebih tinggi. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi keputusan petani untuk menyewa atau menyewakan lahan. Faktor-faktor tersebut dapat menjadi alasan yang akhirnya secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi besaran nilai sewa atau menyewakan lahan.

Selama periode tahun 1985 – 1989 alasan petani menyewa lahan (Tabel 5) di daerah sawah irigasi 30,0 persen adalah karena tidak punya lahan dan 16,7 persen karena mempunyai cukup modal/uang dan terbanyak (53,3%) karena alasan lain-lain. Alasan lain-lain ini diantaranya adalah untuk menambah luas garapan yang sudah dikuasainya, menolong orang. Petani di daerah tadah hujan menyewa lahan terutama karena tidak punya lahan dan karena alasan lain-lain (42,1%). Sedangkan di daerah lahan kering sebagian besar petani menyewa lahan karena tidak punya lahan garapan (87,5%), dan hanya sekitar 6,3 persen saja yang beralasan karena mempunyai kelebihan modal/uang dan karena alasan lain-lain.

Alasan petani menyewakan lahan, baik di daerah sawah irigasi, sawah tadah hujan maupun daerah lahan kering terutama karena perlu uang mendesak. Hal ini dinyatakan oleh petani di ketiga daerah tersebut masing-masing sebanyak 75,0 persen, 46,7 persen dan 66,7 persen. Alasan menyewa atau menyewakan lahan ini mendukung analisa sebelumnya mengenai perkembangan sewa menyewa lahan.

Apabila dikaitkan antara sistem pembayaran dengan alasan menyewakan lahan tampak bahwa banyaknya sistem pembayaran sewa sebelum digarap karena petani memerlukan uang mendesak untuk memenuhi kebutuhan keluarganya. Hal ini dilakukan karena tidak ada alternatif lain, terpaksa mereka melepaskan lahan untuk disewa. Kenyata-

Tabel 5. Alasan menyewa lahan menurut type agro ekosistem tahun 1985 – 1989.

Tahun	Alasan menyewa lahan								
	Daerah sawah irigasi			Daerah sawah tadah hujan			Daerah lahan kering		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	..... % .....								
1985	3,3	10	23,3	5,3	—	—	18,8	6,3	—
1986	—	—	3,3	5,3	—	—	6,3	—	—
1987	6,7	—	6,7	5,3	5,3	5,3	—	—	—
1988	3,3	6,7	13,3	5,3	5,3	15,8	18,8	—	6,3
1989	16,7	—	6,7	21,1	5,3	21,1	43,8	—	—

Keterangan: 1 = tidak punya lahan  
 2 = mempunyai cukup modal/uang  
 3 = lain-lain (menambah luas garapan, menolong orang).

an ini tidak jauh berbeda dengan penemuan Soentoro (1981) di Jawa Timur.

Selain itu, alasan petani menyewakan lahan sawah irigasi atau tadah hujan karena tidak mempunyai cukup modal untuk menggarap. Untuk dapat memperoleh hasil seperti yang diinginkan, petani harus mempunyai cukup modal untuk membeli sarana produksi yang diperlukan seperti benih unggul, pupuk dan obat-obatan. Dan apabila kalau tenaga kerja dalam keluarga untuk menggarap lahan sendiri tidak tersedia, tidak jarang petani harus menyuruh orang lain untuk membantu yang konsekuensinya harus memberikan upah yang layak. Keadaan-keadaan yang mendorong petani menyewakan lahannya.

#### *Determinan Nilai Sewa Lahan*

Dalam penentuan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa lahan dikhususkan untuk lahan sawah irigasi dan model yang digunakan adalah fungsi hedonic dengan analisis regresi. Alasan pemilihan lahan sawah irigasi ini telah dijelaskan di bagian metoda penelitian, yaitu agar lebih banyak variabel yang dapat dimasukkan ke dalam model. Data yang dianalisis adalah data transaksi sewa menyewa yang terjadi pada periode tahun 1985 – 1989. Dan nilai sewa yang dimasukkan model adalah nilai nominal yang telah dideflasi dengan Indeks Harga Konsumen. Dalam analisis ini nilai sewa menyewa untuk tahun 1989 digunakan sebagai pembandingan, dan hasil analisis dapat dilihat pada Tabel 6.

Dari variabel-variabel yang dianalisis, ternyata hanya tahun transaksi sewa menyewa dan ketersediaan air pada lahan sawah irigasi yang mempengaruhi nilai sewa menyewa lahan. Dalam analisis

ini variabel ketersediaan air untuk lahan sawah irigasi dibedakan antara cukup air sepanjang tahun dan cukup air pada musim hujan saja. Ternyata hasil dari Tabel 6 menunjukkan bahwa nilai lahan sawah irigasi cukup air sepanjang tahun lebih tinggi daripada lahan sawah yang cukup air hanya musim hujan saja. Dengan kata lain, pertimbangan utama bagi petani yang akan menyewa lahan adalah ketersediaan air pada lahan sawah irigasi yang akan disewa. Hal ini adalah wajar karena seperti yang telah dikemukakan terdahulu, sebagian besar alasan petani menyewa lahan adalah untuk menambah luas garapan yang berarti juga untuk menambah pendapatan keluarganya. Untuk mengurangi resiko kerugian, maka petani akan memilih lahan-lahan yang cukup subur, sehingga keuntungan yang akan diperolehnya lebih besar pula. Salah satu faktor yang mempengaruhi kesuburan lahan adalah ketersediaan air. Dengan tersedianya air sepanjang tahun, memungkinkan intensitas tanam pada lahan sawah irigasi lebih tinggi daripada lahan yang hanya cukup air pada musim hujan saja.

Pada umumnya lahan sawah irigasi di daerah penelitian ditanami padi secara terus menerus (tiga kali) terutama untuk lahan yang cukup air sepanjang tahun, sedangkan lahan yang cukup air pada musim hujan saja hanya dapat ditanami padi satu kali dan palawija satu kali, bahkan ada lahan sawah irigasi yang hanya ditanami padi satu kali dalam satu tahun. Pada penyewaan yang dilakukan secara terus menerus juga merupakan pertimbangan mengapa petani menyewa lahan sawah irigasi yang cukup air sepanjang tahun, walaupun nilai sewa lahan untuk lahan yang subur tersebut lebih tinggi daripada lahan sawah irigasi yang cukup air pada musim hujan saja, tetapi keuntungan yang diperolehnya lebih tinggi.

Tabel 6. Dugaan parameter faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai sewa menyewa lahan sawah irigasi.

Uraian	Parameter estimasi
Intersep	85946,9*
Produktivitas	- 1202,9
Dummy kelas lahan	5442,2
Dummy status pemilikan lahan	10310,2
Dummy tahun 1 (1985)	- 16701,6**
Dummy tahun 2 (1986)	- 7064,7
Dummy tahun 3 (1987)	- 22532,2*
Dummy tahun 4 (1988)	- 6065,8
Dummy irigasi 1	28021,7
Intensitas tanam	- 34,5
Dummy topografi	- 3274,5
R. square	0,60
n	35

Keterangan: \* nyata pada taraf kepercayaan 99%

\*\* nyata pada taraf kepercayaan 95%

Tahun transaksi sewa lahan juga mempengaruhi nilai sewa lahan. Tampak dari Tabel 6 bahwa semakin bertambah tahun, nilai sewa lahan semakin tinggi. Peningkatan nilai sewa lahan ini seiring dengan meningkatnya kebutuhan atau permintaan lahan pertanian. Masalah ini tidak terlepas dari perkembangan penduduk yang terus meningkat dan dengan semakin baiknya assessibilitas serta sarana yang ada di daerah lahan sawah irigasi.

## KESIMPULAN DAN IMPLIKASI KEBIJAKSANAAN

1. Kegiatan sewa menyewa lahan pertanian di pedesaan Lampung sudah dikenal dari dahulu sampai sekarang. Kegiatan tersebut lebih umum dilakukan di lahan sawah daripada di lahan kering. Penyebab utama adalah pada lahan sawah resiko gagal panen kecil dan peluang mendapatkan keuntungan lebih besar sehingga merangsang penduduk yang mempunyai uang untuk melakukan transaksi tersebut. Sejalan dengan hal tersebut, nilai sewa lahan di daerah sawah irigasi lebih tinggi daripada di daerah sawah tadah hujan atau lahan kering.
2. Rata-rata luas lahan yang ditransaksikan di daerah sawah irigasi lebih kecil daripada di daerah lainnya. Pola penyewaan lahan yang banyak dilakukan oleh petani adalah secara terus menerus dengan pembayaran sebelum lahan digarap.

Alasan petani menyewa atau menyewakan lahan bervariasi antar daerah agro ekosistem. Namun demikian sebagian besar alasan menyewa lahan karena tidak mempunyai lahan garapan dan alasan menyewakan lahan terutama perlu uang mendesak untuk memenuhi kebutuhan keluarganya.

3. Hasil analisis dengan model hedonic menunjukkan bahwa nilai sewa menyewa lahan dipengaruhi oleh ketersediaan air pada lahan sawah irigasi dan tahun transaksi sewa menyewa lahan. Implikasi dari hasil ini perlu digalakkan upaya perbaikan dan peningkatan saluran tersier yang ada di sekitar lahan sawah irigasi tersebut, sehingga semua lahan sawah irigasi yang ada mendapat cukup air dan dapat ditanami secara terus menerus dengan memperhatikan pola pergiliran tanaman agar kesuburan tanah tetap dapat dipertahankan.
4. Walaupun pada saat ini proses pertukaran penguasaan lahan di daerah sawah irigasi masih relatif rendah, namun di masa mendatang dapat saja meningkat lagi dan terjadi pengalihan penggunaan lahan sawah untuk kegiatan non pertanian. Oleh sebab itu, harus mulai dipikirkan kebijaksanaan pencegahannya supaya kasus yang terlanjur terjadi di Jawa tidak terulang di Lampung (proses pengalihan fungsi lahan sawah di Jawa terus berlangsung). Upaya pencegahan pengalihan lahan pertanian ke non pertanian dapat dilakukan dengan meningkatkan nilai ekonomis dari hasil lahan (tanaman pangan) antara lain dengan cara meningkatkan kesuburan tanah melalui perbaikan saluran tersier seperti yang telah dikemukakan terdahulu. Bagi lahan-lahan pada daerah sawah tadah hujan dan lahan kering perlu diupayakan membuat bendungan saluran irigasi untuk meningkatkan fungsi lahan pertanian tersebut. Apabila hal ini dapat diupayakan, kecenderungannya petani akan tidak mudah melepaskan lahannya kepada pihak lain atau untuk fungsi yang lain. Seiring dengan hal tersebut, untuk jangka pendek, perlu diupayakan menciptakan lapangan kerja baru seperti di bidang peternakan (unggas, kambing) atau usaha industri rumah tangga dengan memanfaatkan sumberdaya yang ada dan mempunyai prospek di pasaran. Penciptaan lapangan kerja baru ini juga untuk mengurangi proses penyewaan lahan yang dilakukan petani pada saat ini sehingga bagi petani yang tidak mempunyai lahan dapat bekerja di sektor lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, M; G. S. Hardono; A. S. Hadimuslihat; A. Nasution; A. Djauhari; Andriati dan A. Suryana. 1990. Dampak Program Pembangunan Pertanian Terhadap Penyerapan Tenaga Kerja, Peningkatan Pendapatan dan Kesejahteraan Masyarakat di Pedesaan Lampung. Telaahan Tentang Perkembangan Penguasaan dan Harga Lahan. Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian, Bogor.
- Nurmanaf, A.R; Hendiarto; S.M. Pasaribu; A. Nasution dan E.M. Lokollo. 1988. Dampak Program Pembangunan Pertanian Terhadap Penyerapan Tenaga Kerja, Peningkatan Pendapatan dan Kesejahteraan Masyarakat di Pedesaan Lampung. Keragaan Usahatani, Kesempatan Kerja dan Pendapatan Rumah Tangga. Pusat Penelitian Agro Ekonomi, Bogor.
- Nasution, A. 1989. Analisis Usahatani Padi Sawah Ditinjau Dari Aspek Kelembagaan di Jawa Timur. *Dalam* Prosiding Patanas. Evaluasi Kelembagaan Pedesaan di Tengah Perkembangan Teknologi Pertanian. Pusat Penelitian Agro Ekonomi, Bogor.
- Rachman, B. 1989. Sistem Hubungan Kerja dan Distribusi Pendapatan di Pedesaan Jawa Barat. *Dalam* Prosiding Patanas. Evaluasi Kelembagaan Pedesaan di Tengah Perkembangan Teknologi Pertanian. Pusat Penelitian Agro Ekonomi, Bogor.
- Soentoro. 1981. Pengaruh Penguasaan Tanah Terhadap Keadaan Sosial Ekonomi Di Pedesaan. Rural Dynamics Series. SAE - SDP. Bogor.