

**ANALISIS SISTEM PENGUASAAN LAHAN PETANI PEPAYA DAN PISANG  
DI KAMPUNG KOYA KOSO DISTRIK MUARA TAMI KOTA JAYAPURA**

**Demas Wamaer**

(Staf Peneliti BPTP Provinsi Papua)

**ABSTRACT**

*The research aims are to know the land use and own system for agriculture in Koya Koso village. It can give the information to Jayapura City government and local people. This research was using descriptive analysis method for 30 banana and papaya farmers as respondents from three categories (non owner non local people; owner local people; non owner local people) with 10 farmers each. Result of research was showed that though farmers (category 1 and 3) were never having a formal the land use and own system, the on farm bananas and papaya was benefit to non owner (R/C 3,77 and 3,36). The analysis of farmer income were showed that in spite of this will pay for tax and rent of land, it is giving the benefit to farmers non owner the land (R/C:3,18 and 2,83).*

*Keywords: Land Use System, Rent and Tax of Land*

**PENDAHULUAN**

Belakangan ini penduduk asli (pemilik hak ulayat) di Papua memiliki kecenderungan untuk menjual tanah-tanah dalam hak ulayat mereka. Hal ini sangat menguatirkan bagi kondisi ekonomi mereka di masa yang akan datang (Aritonang *et al.*, 2000), karena tanah pada hakikatnya merupakan faktor produksi utama dalam bidang pertanian yang tidak dapat disubstitusi dengan faktor produksi lain. Oleh karena itu tanah atau lahan pertanian menjadi satu faktor produksi yang mutlak dimiliki petani, jika tidak ingin terjadi ketimpangan pendapatan akibat ketimpangan struktur penguasaan lahan (Sumaryanto, *et al.*, 2002). Dengan demikian para pemilik hak ulayat atas lahan pertanian perlu mengetahui berbagai alternatif dalam hal penguasaan, pengalihan hak, dan pemanfaatan lahan, sebelum lahan-lahan pertanian terlanjur habis terjual.

Selain itu penguasaan atau pemilikan lahan pada masyarakat petani di pedesaan juga merupakan aset wilayah yang dapat menjadi sumber pendapatan asli daerah (PAD), melalui sistem ekonomi yang sudah berkembang dengan menetapkan pajak atas tanah. Penetapan pajak atas tanah pada prinsipnya tidak selalu merugikan pemilik lahan, terutama setelah tanah tersebut memiliki nilai jual yang tinggi, sehingga atas dasar nilai potensial yang dimiliki lahan, pajak bisa ditetapkan. Hal ini menjadikan lahan sebagai salah satu komoditas penting hampir

di seluruh muka bumi ini setelah ekonomi uang memasuki desa-desa yang dahulunya terbelakang, seperti halnya daerah pedesaan di provinsi Papua.

Menurut Dinas Tanaman Pangan Hortikultura Kota Jayapura seperti dikutip Uhi (2005) orientasi pembangunan pertanian sekarang ini diarahkan pada "terciptanya kualitas masyarakat yang maju dan mandiri" sebagai misi, dengan visi "membangun masyarakat pertanian menuju pertanian yang tangguh dan efisien". Dan kemajuan tersebut harus melibatkan juga penduduk asli pemilik ulayat di pinggiran Kota Jayapura.

Koya Koso adalah salah satu kampung (desa) di pinggiran Kota Jayapura, memiliki wilayah yang umumnya merupakan wilayah pedesaan bercirikan masyarakat pertanian. Banyak komoditas pertanian yang dikembangkan di kampung ini terutama komoditas sayuran dan buah-buahan, begitu terkenalnya produksi pisang di kampung ini sehingga secara umum disebut "kampung pisang". Selain itu diusahakan juga berbagai komoditas tanaman tahunan seperti kakao, kelapa dalam, pinang, dan sirih.

Menurut Badan Litbang Pertanian (1991) dalam Sahari (1996) bagi masyarakat pinggiran Kota Jayapura, adanya hubungan ekonomi yang baik dengan Kota Jayapura mengharuskan petani untuk merespon berbagai inovasi baru. Lingkungan kota mendorong mereka untuk tertarik dengan perubahan-perubahan yang positif, sehingga

wawasan mereka mulai terbuka untuk menata masa depan yang lebih baik. Dan agar mereka bisa bersama-sama maju, maka perlu adanya keterkaitan antara satu lembaga dengan lembaga lainnya dalam masyarakat yang bersangkutan. Akan tetapi berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan Badan Litbang (1991) dalam Sahari (1996) ternyata belum ada keterkaitan antara kelembagaan penduduk lokal dan kepala suku (ondoafi) sebagai pemilik hak ulayat atas tanah, dengan kelembagaan transmigran, PPL (penyuluh pertanian lapangan) dan pasar.

Kampung Koya Koso dengan letaknya yang strategis sebagai daerah pinggiran kota, maka seluruh hasil pertanian sayur-sayuran dan buah-buahan yang diusahakan dapat memasok kebutuhan kota Jayapura yang berjarak kurang lebih 16 km dari pasar Youtefa Kotaraja. Pasar Youtefa merupakan salah satu pasar tradisional untuk memasarkan hasil-hasil bumi masyarakat di kota Jayapura. Selain itu juga pasar Entrop dan pasar Hamadi yang berjarak kurang lebih 20-an km dari kampung Koya Koso. Dengan fakta tidak adanya keterkaitan kelembagaan seperti tersebut di atas, maka dikuatirkan usahatani yang sudah cukup berkembang ini hanya bisa dinikmati kaum pendatang tanpa diikuti penduduk lokal. Dua jenis komoditas buah yang khas dikembangkan di Kampung Koya Koso untuk memasok kebutuhan masyarakat kota Jayapura adalah buah pepaya dan pisang. Hampir sebagian besar buah pepaya dan pisang yang diperjualbelikan di kota Jayapura berasal dari kampung ini.

Petani yang bermukim di kampung tersebut di atas, ternyata sebagian besar merupakan petani penggarap yang berasal dari luar atau merupakan kaum pendatang baik dari daerah lain di Papua (Kabupaten Jayawijaya/suku Dani) maupun dari luar Papua (Sulawesi Selatan/ Engrekang). Dengan demikian sistem penguasaan lahan pertanian menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pengelolaan usahatani di kampung ini. Namun sampai saat ini belum pernah dipelajari hubungan antara sistem pemilikan lahan dengan petani penggarap. Oleh karena itu perlu dipelajari sistem penguasaan dan pemanfaatan lahan pertanian tersebut.

#### **Tujuan dan Manfaat**

Pengkajian ini bertujuan untuk mengetahui sistem penguasaan dan pemanfaatan lahan oleh petani pendatang, melakukan analisis usahatani buah pepaya dan pisang, dan melakukan analisis pendapatan terhadap sewa dan pajak tanah. Hasil pengkajian diharapkan menjadi bahan acuan bagi pengambilan kebijakan oleh pemerintah daerah Kota Jayapura mengenai pengaturan dan pemanfaatan lahan usahatani sebagai objek pajak. Selain itu hasil kajian juga diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi kelembagaan lokal penduduk asli dalam menata sistem penguasaan dan pemanfaatan lahan pertanian untuk mengurangi laju penjualan lahan yang bisa berdampak negatif terhadap penduduk asli sebagai pemilik hak ulayat atas tanah. Dan pengambilan kebijakan dari pemda kota Jayapura tentu akan bermanfaat bagi pengembangan ekonomi daerah pedesaan di wilayah itu.

#### **METODE PENELITIAN**

Pengkajian menggunakan metode penelitian deskriptif dengan teknik survei. Sampel lokasi dan petani dipilih secara sengaja, jumlah petani yang dipilih 30 orang (10 petani lokal bukan pemilik hak ulayat atas lahan, 10 petani pemilik hak ulayat atas lahan, 10 petani penggarap non Papua) dan beberapa informan kunci.

Data dan informasi dikumpulkan dengan teknik wawancara terhadap tiap responden, sekaligus melakukan observasi langsung ke lahan usahatani, semua data dicatat saat berlansungnya pengkajian. Data dan informasi kemudian dicek cross dengan petani lain dan tokoh adat pemilik hak ulayat untuk memastikan kesahihan data atau pun informasi.

Data yang dikumpulkan dalam pengkajian ini meliputi: (1) luas lahan garapan (ha), (2) jenis komoditas yang diusahakan (pepaya dan pisang), (2) jumlah peralatan yang dipergunakan (parang, sabit, sekop, handsprayer, dll), (3) jumlah input yang digunakan (benih, pupuk, pestisida), (4) harga barang-barang input dan peralatan, serta umur pakai dan harga penyusutan alat, (5) jumlah produksi (pepaya dan pisang), (6)

harga pepaya dan pisang saat pengkajian ini dilaksanakan, dan (7) harga tanah per meter persegi di lokasi studi saat berlangsungnya pengkajian.

#### **Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Data diolah dengan statistik sederhana, melakukan analisis biaya dan pendapatan usahatani untuk mengetahui nilai R/C, dan diuraikan secara deskriptif. Sewa tanah dihitung berdasarkan perhitungan pajak penghasilan yaitu 10 % dari harga tanah yang berlaku saat berlangsungnya pengkajian, sedang pajak tanah ditetapkan serendah-rendahnya Rp 10.000/tahun untuk tanah di luar kota.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Karakteristik Wilayah**

Kota Jayapura secara geografis terletak antara  $1^{\circ}28'10.6''$  -  $3^{\circ}38'0,82''$  LS dan  $137^{\circ}34'10.6''$  BT memiliki luas wilayah kira-kira 870 km<sup>2</sup>, dengan luas lahan daratan kira-kira 87.000 ha. Dari luas areal tersebut 21,47 % diperuntukkan bagi pengembangan pertanian dalam arti luas. Topografi wilayah ini cukup bervariasi dari datar, landai, berbukit hingga bergunung dengan ketinggian berkisar 0 - 700 m dpl (di atas permukaan laut).

Daerah yang potensial untuk pengembangan pertanian berada di daerah sebelah Timur yang meliputi sebagian distrik Abepura dan seluruh distrik Muara Tami. Jenis tanah di daerah ini bervariasi yang secara umum terdiri dari podsolik, podsolik merah kuning (PMK), latosol, dan mediteran untuk daerah perbukitan, sedangkan dataran rendah di dominasi jenis tanah alluvial dan colluvial yang banyak mengandung bahan organik, namun mempunyai kendala kemasaman tanah yang tinggi (pH 5,4 - 6,0), serta tata air yang buruk dan porositas yang rendah.

Iklim di kota Jayapura adalah iklim C menurut klasifikasi Schmidt dan Fergusson, karena rata-rata bulan basah 8 bulan dan bulan kering 4 bulan, curah hujan rata-rata 1.152,64 mm per tahun atau 96,05 mm per bulan dengan jumlah curah hujan 124 hari per tahun, suhu udara berkisar 23-34 °C dan kelembaban udara rata-rata 85 % per tahun. Melihat dari curah hujan hampir sepanjang tahun, hal ini akan mendukung

pengembangan pertanian. Namun dilihat dari suhu udara yang tinggi, maka daerah ini termasuk daerah beriklim panas, dengan kelembaban udara tinggi yang kadang baik bagi tanaman tetapi juga mempermudah perkembangbiakan hama.

Untuk tanaman pangan distrik Muara Tami telah dirancang untuk menjadi daerah pengembangan tanaman padi dengan telah dibangunnya bendungan kali Tami dengan kapasitas air yang diharapkan dapat mengairi kurang lebih lahan persawahan seluas 5.000 ha. Namun lahan sawah yang tercetak baru mencapai 1500 ha, dan yang dimanfaatkan 800 ha, sedang jumlah lahan selebihnya telah beralih fungsi menjadi kolam ikan, sehingga areal sawah hanya tersisa 500 ha (Uhi, 2005)

Jumlah penduduk Kota Jayapura yang bekerja di luar sektor pertanian kurang lebih 200 ribu jiwa (BPS, 2004). Jumlah penduduk ini boleh jadi merupakan potensi pasar hasil-hasil pertanian untuk kurang lebih 16.000 petani di kota Jayapura dengan luas areal yang telah dikembangkan seluas 7.700 ha (Uhi, 2005).

#### **Karakteristik Responden**

Responden umumnya sudah memiliki rumah sendiri, tidak menumpang lagi dengan keluarga lain, tetapi lahan usaha yang digunakan bukan hak milik melainkan diberi hak pakai oleh pemilik lahan. Petani responden masih berusia produktif berkisar 27 - 35 tahun. Setiap responden memiliki tenaga kerja keluarga antara 2 - 3 orang yang terdiri dari laki-laki dan perempuan.

#### **Sistem Penguasaan Lahan**

Lahan usaha pertanian di Koya Koso sebagian sudah diperjualbelikan, sehingga menjadi hak milik dari orang di luar pemilik tanah secara ulayat, namun sebagian besar masih merupakan hak ulayat suku Nafri yang merupakan satu dari 45 suku di Jayapura (Uncen, 1991). Suku-suku lain di sekitar wilayah kekuasaan suku Nafri, yang memiliki hak ulayat berbatasan dengan hak ulayat suku Nafri di Jayapura antara lain suku Enggros, Tobati, Kayu Pulau, Sentani, Kerom, dan Skouw.

Sistem penguasaan tanah atau lahan secara ulayat merupakan kelembagaan yang sudah turun-temurun menjamin kelangsungan

hidup suku-suku tersebut di atas. Oleh karena itu agar dapat bertahan dalam era modern saat ini, maka kelembagaan yang menyangkut sistem penguasaan dan pemanfaatan harus berkembang sesuai perkembangan zaman. Menurut kepala suku (*ondoafi*) atau pemilik tanah dengan hak ulayat di Koya Koso, penguasaan tanah di Nafri tidak dibeli dengan uang, tetapi diperoleh melalui peperangan dengan suku-suku lain disekitarnya. Berdasarkan informasi *ondoafi* ini, berarti agar tanah-tanah yang dimiliki berdasarkan hak ulayat ini bisa menjamin masa depan suku Nafri sendiri, maka sistem jual beli tanah yang selama ini dilakukan perlu dipikirkan kembali, dengan pertanyaan apakah budaya jual beli tanah merupakan budaya orang Nafri atau itu budaya dari luar. Kalau itu budaya dari luar perlu memperhitungkan keuntungan dan kerugiannya, jika mau mengadopsi sistem ini.

Sistem penguasaan lahan seperti jual beli tanah ini di Papua seringkali menjadi masalah, tentu ini menyangkut masalah budaya. Dari informasi berbagai sumber di lokasi studi, sebagian *ondoafi* menginginkan pemikiran kembali sistem penguasaan lahan dengan sistem jual beli, karena tidak ada di dalam sistem sosial budaya mereka, sehingga itu akar masalah yang sering kali mendukung pemilik ulayat menggugat tanah-tanah yang sudah disertifikasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang umumnya dimiliki orang luar bukan pemilik hak ulayat. Tetapi menurut *ondoafi* jika tanah disertifikasi atas nama pemilik ulayat itu tidak akan menimbulkan masalah. Itu artinya kelembagaan adat perlu diperkuat dengan pemikiran yang lebih menjamin masa depan generasi mereka, karena tidak mustahil sertifikasi tanah malah mempermudah penjualan tanah. Apalagi harga tanah sangat menggiurkan, tanah-tanah dekat jalan utama umumnya dijual Rp 12.500 per meter persegi atau Rp 125 juta per hektar, sedang tanah yang berada jauh dari jalan utama berkisar Rp 2.500 – Rp 5.000 tiap meter persegi.

Salah satu pendekatan yang dapat menjamin tidak terjadinya penjualan tanah adalah sistem sewa tanah. Akan tetapi sistem sewa tanah pada umumnya belum dikenal dalam kelembagaan adat masyarakat Papua, termasuk suku Nafri di Kota Jayapura.

Sementara di daerah lain di luar Papua penguasaan dan pemanfaatan tanah dengan berbagai cara telah dilakukan. Menurut Wiradi dan Makali (1983) dalam Kasryno (1984) penguasaan dan pengusahaan tanah merupakan kelembagaan yang akan menjamin keberlangsungan pembangunan ekonomi di pedesaan.

Sedang menurut Sumaryanto *et al.* (2002), bila melihat hubungan antara struktur penguasaan tanah dengan distribusi pendapatan petani, telah terjadi ketimpangan pendapatan di daerah pedesaan terutama daerah padat penduduk seperti pulau Jawa yang rata-rata memiliki luas lahan kurang dari 0,25 Ha. Hal ini didasarkan pada hasil penelitian Nurmanaf (2001) di 78 desa yang tersebar di 6 provinsi (Jawa Barat, Jawa Tengah, Sumatera Barat, Lampung, Kalimantan Selatan, dan Sulawesi Selatan) selama tahun 1988-1989, menunjukkan bahwa pada daerah pedesaan yang berbasis pertanian, ternyata ketimpangan pendapatan yang timbul diakibatkan oleh ketimpangan struktur pemilikan tanah. Untuk itu diharapkan bahwa jika menginginkan adanya pemerataan pendapatan, maka perlu adanya reformasi dalam sistem penguasaan lahan. Reformasi lahan ini umumnya telah lama dilakukan pemerintah melalui program transmigrasi yang belakangan menimbulkan masalah antara para transmigran dan pemilik lahan berdasarkan hak ulayat.

Oleh karena itu kelembagaan yang mengatur sistem penguasaan lahan perlu dibenahi jika kelembagaan yang ada belum mendukung sistem penguasaan lahan yang lebih terjamin, yang meliputi: (1) sistem gogolan, yaitu tanah pertanian milik masyarakat desa yang hak pemanfaatannya biasanya dibagi-bagi kepada sejumlah petani (penduduk inti) secara tetap ataupun secara giliran berkala tiap musim, di sini pemegang hak pengusahaan tidak diberi hak menjual atau memindahtangankan hak tersebut; (2) sistem gadai, yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, dengan ketentuan hak atas tanah akan kembali setelah ditebus yang menggadaikan tanahnya; (3) sistem sewa, yaitu penyerahan sementara hak penguasaan tanah kepada orang lain sesuai perjanjian yang telah

disepakati bersama antara pemilik dan penyewa; dan (4) sistem bagi hasil adalah penyerahan sementara hak atas tanah kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian si penggarap akan menanggung beban tenaga kerja seluruhnya, dan pemilik akan memperoleh sebagian dari hasil tanahnya (Wiradi dan Makali, 1983 dalam Kasryno, 1984). Jika kelembagaan dengan sistem penguasaan dan pemanfaatan seperti ini bisa berkembang di kalangan suku Nafri, boleh jadi lebih menjamin masa depan mereka.

Pengembangan pertanian di daerah pedesaan diharapkan mampu menyerap tenaga kerja yang dari waktu ke waktu semakin besar karena pertumbuhan penduduk yang tinggi. Selain itu sektor di luar pertanian pun perlu diciptakan untuk menyerap tenaga kerja trampil, sehingga mengurangi ketimpangan pendapatan akibat dari ketimpangan penguasaan lahan. Namun sampai saat ini harapan-harapan tersebut belum juga dicapai, yang menurut Sumaryanto *et al* (2002) disebabkan empat faktor utama, yaitu (1) pengembangan industri dan jasa berbasis sumberdaya domestik kurang berkembang karena ketidaktepatan dalam mewujudkan aktivitas industri yang sinergis dengan aktivitas pertanian, (b) kecenderungan terkonsentrasinya pertumbuhan industri di wilayah urban, (c) arus modal investasi antar sektor dan wilayah tidak sesuai dengan kondisi yang dibutuhkan untuk mengembangkan kegiatan-kegiatan ekonomi yang kompatibel dengan kualifikasi angkatan kerja yang harus diserap, dan (d) pengembangan kualitas angkatan kerja tidak mencapai sasaran.

#### Analisis Usahatani Pepaya dan Pisang

Usahatani buah pepaya dan pisang yang dikembangkan di kampung Koya Koso sudah cukup berkembang, setelah kaum pendatang berusahatani di atas areal lahan milik ulayat penduduk setempat dari suku Nafri. Menurut hasil analisis usahatani pisang yang dilakukan BP3D Papua (2002), pendapatan petani dari hasil tanaman pisang per hektar secara umum di Papua berkisar antara Rp 28.525.000 - Rp 54.350.000 dengan harga pisang berkisar antara Rp 2.500 - Rp 3.500/kg. Analisis secara khusus terhadap pisang yang dilakukan BP3D Papua itu menunjukkan prospek pisang cukup baik karena nilai R/C untuk usahatani pisang cukup tinggi di atas 4,5. Artinya setiap pengeluaran Rp 100 untuk membiayai usahatani pisang akan memberikan penghasilan Rp 450. Namun itu menunjukkan bahwa tidak banyak kontribusi dari pendapatan petani tersebut bagi pemerintah daerah dalam bentuk pajak tanah, karena kontribusi diperoleh pemda kota hanya melalui retribusi perdagangan di pasar yang nilainya cukup kecil (Rp 500 sekali berjualan).

Dengan demikian untuk usahatani pisang dan pepaya dalam pengkajian ini tentu lebih menguntungkan dibanding petani hanya mengusahakan pisang saja, karena boleh jadi 2 komoditas ini lebih menjamin perolehan penghasilan, dan juga telah terjadi pengembangan luas lahan usahatani yang didukung pertumbuhan ekonomi yang semakin baik di kota Jayapura. Untuk selanjutnya hasil analisis usahatani tersebut dapat di lihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Analisis Usahatani Buah Pepaya dan Pisang di Kampung Koya Koso Distrik Muara Tami Kota Jayapura Tahun 2005

Komponen Biaya dan Penerimaan	Satuan			Harga satuan (Rp00)			Jumlah Biaya (Rp000)		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3
<b>A. Biaya Usahatani:</b>									
<b>Modal Kerja:</b>									
-Penyusutan alat (unit/Rp)	1	2	1	1.682	1.907	1.682	168,2	381,4	168,2
-Pupuk (kg/Rp)	125	150	125	36	36	36	450	540	450
-Pestisida (litr/Rp)	50	50	50	35	35	35	175	175	175
-Pembersihan lahan (OH/Rp)	10	15	10	100	100	100	100	150	100
-Penanaman (OH/Rp)	3	5	3	100	100	100	30	30	30
-Pemeliharaan (OH/Rp)	24	24	24	100	100	100	240	240	240
-Panen (OH/Rp)	5	10	5	100	100	100	50	50	50
<b>Biaya luar usahatani:</b>									
-Angkutan (rit/Rp)	3	4	3	400	400	400	120	160	120
-Retribusi (kali/Rp)	3	4	3	5	5	5	1,5	2	1,5
-Lain-lain (Rp)	2	2	2	50	50	50	10	10	10
<b>Jumlah Biaya (A)</b>							1.385,2	2.833,6	1.385,2
<b>B. Penerimaan:</b>									
- Jml buah pepaya	800	1.200	600	50	50	50	4.000	6.000	3.000
- Jml pisang	70	120	95	175	175	175	1.225	2.100	1662,5
- Jumlah Penerimaan (B)							5.225	8.100	4.662,5
<b>C. Pendapatan (B - A)</b>							3.839,8	5.266,4	3.277,3
<b>D. R/C (B/A)</b>							3,77	2,86	3,36

Sumber data : Analisis data primer

Keterangan: 1 = petani non lokal bukan pemilik lahan (penggarap), 2 = petani lokal pemilik lahan

3 = petani penggarap penduduk lokal

Dari hasil analisis pada Tabel 1, terlihat belum ada sewa tanah dan pajak tanah, karena tanah atau lahan tersebut hanya dipakai dengan menumpang dari keluarga lain yang lebih dahulu tinggal di kampung Koya Koso. Hal ini menyebabkan pendapatan yang diperoleh dari pepaya dan pisang cukup tinggi yang berarti cukup menguntungkan yang ditunjukkan dengan nilai R/C yang cukup tinggi, yang tidak jauh berbeda dengan hasil analisis usahatani pisang yang dilakukan BP3D Papua (2002). Oleh karena itu jika sewa tanah diterapkan, maka lahan tersebut dapat disewa kaum pendatang dari pemilik lahan berdasarkan hak ulayat (penduduk lokal),

pemilik lahan harus mensertifikasi lahan mereka, sehingga bisa menjadi pajak tanah bagi pemerintah kota Jayapura.

#### Analisis Pendapatan Usahatani Pepaya dan Pisang Terhadap Sewa dan Pajak Tanah

Dalam rangka mempraktekkan sistem sewa tanah yang merupakan kelembagaan baru yang belum melembaga pada penduduk asli Papua. Maka untuk penerapan sewa tanah, dapat ditetapkan dengan menggunakan harga tanah yang berlaku saat ini. Sebagai contoh bagaimana menetapkan besarnya sewa kepada ke tiga petani tersebut di atas, maka hasil konversinya seperti terlihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Analisis Pendapatan Usahatani Pepaya Dan Pisang Jika Dikenakan Sewa Dan Pajak Tanah Di Koya Koso Tahun 2005

Uraian	Kategori Petani		
	1	2	3
-Luas lahan (ha)	1	1,5	1
-Lama penggunaan lahan (th)	3	5	2
-Frekwensi pengolahan/th (kali)	1	1	1
-Besarnya sewa tanah/th (Rp)	250.000	275.000	250.000
-Besarnya pajak/th (Rp)	10.000	10.000	10.000
-Penerimaan UT pepaya dan pisang (Rp)	5.225.000	8.100.000	4.662.500
-Total biaya + pajak dan sewa tanah (Rp)	1.645.200	3.118.600	1.645.200
-Pendapatan stlh dipotong sewa dan pajak (Rp)	3.589.800	4.981.400	3.017.300
- R/C	3,18	2,60	2,83

Sumber data : Analisis data primer

Keterangan: 1 = petani non lokal bukan pemilik lahan (penggarap), 2 = petani lokal pemilik lahan  
3 = petani penggarap penduduk lokal

Dengan melihat besarnya pendapatan yang diterima petani setelah dipotong sewa dan pajak tanah menunjukkan bahwa usahatani dengan sistem sewa atau pajak tanah masih menguntungkan petani, terutama petani penggarap (kategori 1 dan 3) dengan R/C yang masih cukup tinggi dibanding pemilik tanah. Tentu saja untuk pajak tanah bagi petani penggarap ini jika lahan yang digarap sudah menjadi milik petani penggarap. Hal ini memberi peluang kepada petani buah pepaya dan pisang dalam menjalankan usahatannya karena petani tidak merugi. Oleh karena itu dalam rangka memberdayakan masyarakat lokal perlu menata kembali kelembagaan lokal menyangkut hak ulayat. Jika hal ini dapat dipahami pemilik hak ulayat atas tanah, maka dengan mengadopsi sistem sewa dan pajak tanah seperti ini, boleh jadi dapat menekan laju penjualan lahan usaha pertanian di daerah ini. Karena pemilik ulayat bisa mensertifikasi lahan pertanian yang umumnya masih berupa hutan untuk kemudian disewakan. Dengan hasil perhitungan ini, pemilik lahan yang memiliki lahan rata-rata seluas 5-10 ha dapat memperoleh sewa tanah Rp 1.250.000 – 2.500.000 per tahun. Sedang pemerintah daerah bisa memperoleh pajak sebesar Rp 50.000 – 100.000 per tahun dari setiap pemilik ulayat.

Selain itu pemanfaatan lahan dengan sistem sewa tanah, menurut responden tidak mempengaruhi keinginan mereka untuk berusahatani, karena sistem sewa ini lebih

menjamin keamanan mereka untuk bebas bekerja. Namun demikian, besarnya sewa yang diterapkan tidak sampai memberatkan pembiayaan usahatani mereka. Selain itu lahan usaha tersebut di atas pada umumnya belum disertifikatkan sehingga belum dikenakan pajak. Kampung Koya Koso dengan luas wilayah kurang lebih 2500 ha, maka pemerintah Kota Jayapura telah kehilangan salah satu sumber pendapatan asli daerahnya sebesar Rp 25 juta/tahun.

Menurut Kasryno (1984) pembangunan ekonomi pedesaan mencakup banyak faktor, sehingga perlu strategi pembangunan ekonomi pedesaan yang meliputi: (a) program pembinaan kelembagaan; (b) program penanaman modal pada prasarana fisik, sosial, dan ekonomi; (c) program penyempurnaan pemasaran faktor produksi dan komoditi pertanian; dan (d) perumusan kebijaksanaan harga, perpajakan dan agraria yang wajar. Dengan demikian salah satu sumber utama penerimaan daerah untuk pembangunan berasal dari pajak, antara lain pajak bumi dan bangunan (PBB) yang ditarik dari masyarakat, termasuk masyarakat pemilik hak ulayat dengan sistem hukum adat di pedesaan yang telah mensertifikasi lahan ulayat mereka. Hal ini merupakan langkah-langkah strategis bagi pembangunan ekonomi pedesaan di wilayah studi Kota Jayapura.

Meningkatnya pendapatan petani penggarap seperti petani pepaya dan pisang di atas menjadi indikasi perlunya strategi yang

berkaitan dengan kelembagaan penguasaan lahan, karena adanya kecenderungan terjadinya diferensiasi masyarakat pedesaan menjadikan segolongan kecil pemilik tanah luas dan sebagian besar golongan tak bertanah dan petani berlahan sempit. Dengan demikian penerapan pajak progresif terhadap penguasaan dan pemilikan tanah untuk menyerap sebagian dari hasil yang diperoleh akan dapat menghambat proses diferensiasi masyarakat di atas. Pajak tersebut progresif terhadap luas tanah, bukan terhadap tingkat produksi per satuan luas tanah yang menurut Kasryno (1984) akan sangat berarti bagi usaha untuk mengerahkan sumber modal pedesaan untuk dimanfaatkan bagi modal investasi. Selain itu merupakan salah satu upaya untuk mengurangi ketidakmerataan pendapatan pada masyarakat pedesaan, karena terjadinya ketimpangan dalam struktur penguasaan lahan (Nurmanaf, 2001).

#### KESIMPULAN

Sistem penguasaan lahan di kampung Koya Koso sebagian sudah diperjualbelikan, sehingga menjadi hak milik dari orang di luar pemilik tanah secara ulayat, namun sebagian besar masih merupakan hak ulayat suku Nafri. Pendapatan yang diperoleh dari usahatani pepaya dan pisang cukup tinggi yang ditunjukkan dengan nilai R/C yang cukup tinggi pada kisaran 2,86 - 3,77. Bila lahan dikenakan sewa lahan atau pun pajak tanah menunjukkan bahwa usahatani dengan sistem sewa atau pajak tanah masih menguntungkan petani, terutama petani penggarap (kategori 1 dan 3) dengan R/C yang masih cukup tinggi dibanding pemilik tanah. Sewa dan pajak tanah dinilai petani tidak memberatkan, sehingga dapat memberi manfaat kepada pemilik hak ulayat dalam bentuk kompensasi nilai sewa dan pemerintah daerah dalam bentuk pajak yang akan menunjang pertumbuhan ekonomi di wilayah ini, karena berkembangnya pembangunan yang sebagian dananya diperoleh dari masyarakat dalam bentuk pajak dan retribusi.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Aritonang, J.S., F. Ukur, R.P. Borrang, Dj. Soetapa, S.M.T. Rajagukguk, J.M. Pattiasina, dan A.A. Yewangoe. 2000. 50 Tahun PGI: GEREJA DI ABAD 21. *Konsiliasi untuk Keadilan, Perdamaian, dan Keutuhan Ciptaan*. Penerbit Badan Penelitian dan Pengembangan Persekutuan Gereja-Gereja di Indonesia. Jakarta.
- Badan Litbang Pertanian. 1991. Sumbangan pemikiran bagi pembangunan pertanian di Irian Jaya dalam *Rekayasa Pranata Sosial Pengembangan Teknologi Spesifik Lokasi di Wilayah Pedesaan Irian Jaya* oleh Djamaluddin Sahari, dalam *Prosiding Dinamika Ekonomi Pedesaan dan Peningkatan Daya Saing Sektor Pertanian*, Buku I, (Eds.) Achmad Suryana, I Wayan Rusastra, Muchjidin Rachmat, dan Aden Purwoto. Pusat Penelitian dan Pengembangan Sosial Ekonomi Pertanian. Bogor.
- BP3D Provinsi Papua. 2002. *Profil Pembangunan Pertanian di Provinsi Papua*. Badan Perencanaan dan Pengendalian Daerah (BP3D) Provinsi Papua. Jayapura.
- BPS. 2004. *Kota Jayapura Dalam Angka Tahun 2003*. Badan Pusat Statistik Kota Jayapura. Jayapura
- Dinas TPH Kota Jayapura. 2004. *Laporan Tahunan Tahun 2003*. Dinas Tanaman Pangan dan Hortikultura Kota Jayapura. Jayapura.
- Kasryno, F. 1984. Suatu Alternatif Pembangunan Ekonomi Pedesaan dalam *Prospek Pembangunan Ekonomi Pedesaan* (Ed.) Faisal Kasryno. Penerbit Yayasan Obor Indonesia. Jakarta. Hlm. 386-404.

Nurmanaf, A.R. 2001. *An Analysis of Economic Inequalities Between Households in Rural Indonesia: Some of its causes and implications for policy development (The Dissertation Findings in Brief)*. Faculty of Business and Computing, Southern Cross University Australia.

Sumaryanto, Syahyuti, dan B. Irawan. 2002. Masalah Pertanahan di Indonesia dan Implikasinya terhadap Tindak Lanjut Pembaruan Agraria. *Forum Penelitian Agro Ekonomi (FAE)*, Volume 20, No. 2, Desember 2002, Hlm. 1-19.

Uhi, F.M. 2005. *Potensi, Masalah, dan Aspirasi Teknologi Pertanian di Kota Jayapura*. Makalah disampaikan dalam acara Temu Informasi Teknologi Pertanian di Sentani, 3-4 Mei 2005. 5 Hlm.

Uncen, 1991. *Peta Sosial Budaya Irian Jaya*. Pusat Penelitian Kependudukan Universitas Cenderawasih. Jayapura.

Wiradi, G. dan Makali. 1983. Penguasaan Tanah dan Kelembagaan *dalam Prospek Pembangunan Ekonomi Pedesaan* (Ed.) Faisal Kasryno (1984). Penerbit Yayasan Obor Indonesia. Jakarta. Hlm. 43-104.