



SESGROUP

We Serve You The Best Solution

PROPOSAL KERJA SAMA

PENGGARAPAN LAHAN PERTANIAN HORTIKULTURA ORGANIK

Konsep Dua Skema: Kemitraan Pemilik Lahan dan Penyewaan Lahan dengan
Koordinator/Pengawas

Disusun untuk:

**PT SES INDO SEMESTA dan Calon Pemilik Lahan / Pihak yang Berwenang /
Koordinator Lapangan**

Jakarta, Juli 2026

1. Ringkasan Eksekutif

Proposal ini disesuaikan untuk memuat dua skema kerja sama lahan pertanian hortikultura organik yang dapat digunakan oleh PT SES INDO SEMESTA sesuai status lahan, kemampuan pembiayaan operasional mitra, serta kebutuhan kontrol lapangan. Perubahan utama dari konsep sebelumnya adalah pemisahan yang tegas antara skema kerja sama dengan pemilik lahan atau pihak yang berwenang, dan skema penyewaan lahan dengan koordinator/pengawas.

Pembagian hasil dihitung atas keuntungan bersih setelah modal proyek dikeluarkan terlebih dahulu dari pendapatan penjualan panen. Modal proyek harus berbasis RAB, bukti pengeluaran, dan persetujuan para pihak agar tidak menimbulkan sengketa pada saat rekonsiliasi hasil panen.

Komponen	Skema 1 - Kerja Sama Pemilik Lahan/Yang Berwenang	Skema 2 - Sewa Lahan + Koordinator/Pengawas
Posisi lahan	Lahan berasal dari pemilik langsung atau pihak yang memiliki kewenangan sah untuk bekerja sama.	SES menyewa lahan dari pemilik/pihak berwenang. Pemilik lahan menerima biaya sewa, bukan bagi hasil.
Kontribusi SES	Menyediakan pupuk cair organik, bibit tanaman, pendampingan teknis, kontrol mutu, dan dukungan pemasaran.	Membayar sewa lahan dan seluruh modal/biaya operasional, termasuk pupuk, bibit, tenaga kerja, pengolahan lahan, perawatan, panen, sortasi, dan distribusi.
Kontribusi mitra	Pemilik/pihak berwenang menyediakan lahan, izin pengelolaan, tenaga/koordinasi lapangan, serta menanggung biaya operasional dan perawatan di luar pupuk dan bibit.	Koordinator/pengawas menjalankan pengawasan harian, disiplin pekerja, pencatatan, laporan panen, dan pengamanan hasil.
Bagi hasil keuntungan bersih	SES Indo Semesta 70% dan Pemilik Lahan/Yang Berwenang 30%.	SES Indo Semesta 85% dan Koordinator/Pengawas 15%.
Kondisi paling tepat	Digunakan ketika pemilik/pihak berwenang mampu menanggung biaya operasional dan ingin ikut dalam risiko serta hasil usaha.	Digunakan ketika SES ingin kontrol penuh atas biaya dan operasional, sedangkan koordinator/pengawas fokus pada eksekusi lapangan.

2. Latar Belakang

Lahan pertanian yang belum dimanfaatkan optimal dapat menjadi sumber pendapatan apabila dikelola dengan struktur kerja yang jelas. Masalah lapangan yang sering muncul adalah pembiayaan tidak tegas, pencatatan biaya lemah, target panen tidak dikendalikan, serta pembagian hasil dilakukan tanpa definisi modal dan keuntungan bersih yang sama.

Untuk menghindari hal tersebut, proposal ini membedakan dua pola kerja sama. Skema pertama cocok untuk pemilik lahan atau pihak yang berwenang yang bersedia menanggung operasional dan perawatan non-pupuk/non-bibit. Skema kedua cocok untuk kondisi ketika

SES INDO SEMESTA mengambil kendali penuh atas sewa dan seluruh operasional, sementara koordinator/pengawas diberi insentif berdasarkan keuntungan bersih.

3. Maksud, Tujuan, dan Prinsip Kerja Sama

3.1 Maksud

Maksud proposal ini adalah menyediakan pedoman komersial dan operasional untuk kerja sama pemanfaatan lahan pertanian secara produktif, terukur, transparan, dan dapat diturunkan menjadi PKS atau addendum yang mengikat para pihak.

3.2 Tujuan

1. Mengoptimalkan lahan pertanian menjadi lahan produksi hortikultura yang menghasilkan arus kas panen.
2. Memastikan pembagian hasil sesuai kontribusi modal, risiko, dan tanggung jawab masing-masing pihak.
3. Menetapkan batas biaya yang menjadi modal proyek dan mekanisme verifikasi sebelum pembagian keuntungan.
4. Membangun sistem kerja lapangan yang disiplin melalui SOP, RAB, pelaporan, dan pengawasan.
5. Mengurangi risiko sengketa melalui pemisahan yang jelas antara skema bagi hasil pemilik lahan dan skema sewa lahan dengan koordinator/pengawas.

3.3 Prinsip Kerja Sama

- Legalitas lahan: pihak yang bekerja sama wajib membuktikan kepemilikan, penguasaan, kuasa, atau kewenangan tertulis atas lahan.
- Transparansi modal: seluruh modal proyek harus tercatat, disetujui, dan didukung bukti pengeluaran.
- Keuntungan bersih sebagai dasar bagi hasil: pembagian dilakukan setelah pendapatan dikurangi modal proyek yang sah.
- Tidak ada bagi hasil jika proyek belum menghasilkan keuntungan bersih, kecuali disepakati lain secara tertulis.
- Kelalaian, fraud, penggelapan hasil panen, atau penyimpangan biaya menjadi tanggung jawab pihak yang melakukan pelanggaran.

4. Definisi Operasional

Istilah	Definisi Kerja
Pendapatan kotor	Seluruh hasil penjualan panen yang benar-benar diterima dari pembeli/offtaker, setelah dikurangi retur atau potongan kualitas apabila ada.
Modal proyek	Biaya yang dikeluarkan untuk menjalankan proyek dan telah disetujui dalam RAB atau persetujuan tertulis, termasuk biaya pupuk, bibit, operasional, perawatan, sewa lahan, tenaga kerja, panen, sortasi, transportasi, dan biaya lain yang relevan sesuai skema.
Keuntungan bersih	Pendapatan kotor dikurangi modal proyek yang sah, tercatat, dan diverifikasi. Keuntungan bersih inilah yang menjadi dasar pembagian hasil.

Istilah	Definisi Kerja
Pemilik Lahan/Yang Berwenang	Pihak pemilik langsung atau pihak yang memiliki dasar kewenangan tertulis untuk memberikan persetujuan pemanfaatan lahan dalam kerja sama.
Koordinator/Pengawas	Pihak yang ditunjuk untuk memastikan kegiatan lapangan berjalan sesuai SOP, RAB, jadwal tanam, pengendalian biaya, pencatatan, panen, dan distribusi hasil.

5. Dua Skema Kerja Sama Lahan

5.1 Skema 1 - Kerja Sama dengan Pemilik Lahan Langsung atau Pihak yang Berwenang

Pada skema ini, SES INDO SEMESTA bekerja sama dengan pemilik lahan langsung atau pihak yang memiliki kewenangan sah atas lahan. SES menanggung pupuk cair organik dan bibit tanaman, sedangkan pemilik lahan/pihak berwenang menanggung biaya operasional dan perawatan di luar pupuk dan bibit.

Aspek	Ketentuan Skema 1
Kontribusi SES	Pupuk cair organik, bibit tanaman, pendampingan teknis, dukungan SOP budidaya, kontrol kualitas, dan dukungan pemasaran hasil panen.
Kontribusi Pemilik/Yang Berwenang	Lahan, legalitas/kewenangan, tenaga kerja/koordinasi lapangan, biaya pengolahan tanah, penyiraman, perawatan, pengendalian hama/penyakit di luar pupuk dan bibit, panen, sortasi, keamanan, dan biaya lapangan lain yang disepakati.
Modal proyek	Modal SES berupa pupuk dan bibit; modal pemilik/pihak berwenang berupa seluruh operasional dan perawatan non-pupuk/non-bibit. Semua modal harus tercatat.
Bagi hasil	Keuntungan bersih setelah modal dikeluarkan: 70% untuk SES Indo Semesta dan 30% untuk Pemilik Lahan/Yang Berwenang.
Risiko utama	Sengketa biaya operasional, ketidaksiapan pemilik membiayai perawatan, serta risiko hasil panen tidak tercatat.
Dokumen wajib	Bukti kepemilikan/kewenangan lahan, RAB operasional, SOP budidaya, daftar tenaga kerja, format laporan biaya, dan berita acara panen.

5.2 Skema 2 - Penyewaan Lahan oleh SES dengan Koordinator/Pengawas

Pada skema ini, SES INDO SEMESTA menyewa lahan dan mengambil tanggung jawab penuh atas seluruh modal serta biaya operasional proyek. Pemilik lahan menerima biaya sewa sesuai perjanjian sewa dan tidak menjadi pihak bagi hasil. Koordinator/pengawas menerima bagian atas keuntungan bersih sebagai insentif keberhasilan operasional.

Aspek	Ketentuan Skema 2
Kontribusi SES	Biaya sewa lahan, pupuk, bibit, pengolahan tanah, tenaga kerja, penyiraman, perawatan, pengendalian hama/penyakit, panen, sortasi, transportasi, distribusi, dan biaya lain sesuai RAB.
Kontribusi Koordinator/Pengawas	Pengawasan harian, pengaturan pekerja, disiplin SOP, pencatatan biaya dan stok, laporan perkembangan tanaman, kontrol panen, bukti timbang, dan pengamanan hasil.
Posisi Pemilik Lahan	Pemilik lahan hanya menerima biaya sewa yang menjadi bagian dari modal/biaya proyek SES. Pemilik tidak menerima bagi hasil, kecuali disepakati lain secara tertulis.
Modal proyek	Seluruh modal ditanggung SES Indo Semesta dan menjadi pengurang pendapatan kotor sebelum pembagian keuntungan bersih.
Bagi hasil	Keuntungan bersih setelah modal dikeluarkan: 85% untuk SES Indo Semesta dan 15% untuk Koordinator/Pengawas.
Risiko utama	Karena SES menanggung seluruh modal, kontrol biaya, pencatatan harian, dan pengamanan panen harus lebih ketat.
Dokumen wajib	Perjanjian sewa lahan, surat penunjukan koordinator/pengawas, RAB final, SOP budidaya, format laporan lapangan, dan berita acara panen.

6. Peran, Tanggung Jawab, dan Hak Para Pihak

Pihak	Hak Utama	Tanggung Jawab Utama
SES - Skema 1	Menerima 70% keuntungan bersih; memperoleh laporan biaya, produksi, dan penjualan; mengawasi penggunaan pupuk dan bibit.	Menyediakan pupuk dan bibit, memberikan SOP/pendampingan teknis, membantu akses pasar, serta memverifikasi laporan panen.
Pemilik/Yang Berwenang - Skema 1	Menerima 30% keuntungan bersih; memperoleh pendampingan teknis dan peluang pengembangan lahan.	Menyediakan legalitas lahan, membiayai operasional dan perawatan non-pupuk/non-bibit, mengelola pekerja, menjaga tanaman, dan melaporkan biaya serta hasil panen.
SES - Skema 2	Menerima 85% keuntungan bersih; mengendalikan keputusan biaya, SOP, pekerja, pemasaran, dan distribusi.	Membayar sewa lahan dan seluruh biaya operasional, menyediakan sarana produksi, mengatur RAB, serta melakukan verifikasi laporan.

Pihak	Hak Utama	Tanggung Jawab Utama
Koordinator/Pengawas - Skema 2	Menerima 15% keuntungan bersih apabila proyek menghasilkan keuntungan bersih.	Mengawasi operasional harian, mengendalikan pekerja, mencatat biaya dan stok, mencegah kebocoran hasil panen, dan membuat laporan berkala.

7. Model Operasional dan Alur Pelaksanaan

Tahap	Kegiatan	Output	Waktu Acuan
1. Verifikasi lahan	Memeriksa status lahan, pihak yang berwenang, luas efektif, akses air, akses jalan, kondisi tanah, dan risiko sengketa.	Berita acara kelayakan lahan dan pilihan skema.	3-5 hari
2. Penetapan skema	Menentukan apakah menggunakan Skema 1 atau Skema 2 berdasarkan kontribusi biaya, legalitas, dan kesiapan operasional.	Term sheet komersial.	1-2 hari
3. RAB dan SOP	Menyusun RAB pupuk, bibit, tenaga kerja, perawatan, sewa lahan jika ada, panen, transportasi, dan jadwal kerja.	RAB final dan SOP.	2-3 hari
4. Persiapan lahan	Pembersihan, pengolahan tanah, bedengan, drainase, sumber air, dan sarana tanam.	Lahan siap tanam.	5-7 hari
5. Penanaman dan perawatan	Penanaman, penyiraman, pemupukan, pemantauan hama, pencatatan biaya, dan laporan perkembangan.	Tanaman sehat sesuai target umur.	Hari 1-30 mentimun
6. Panen dan penjualan	Panen, sortasi, timbang, surat jalan, penjualan, penagihan, dan penerimaan pembayaran.	Berita acara panen dan bukti penjualan.	Hari 25-35 mentimun
7. Rekonsiliasi dan bagi hasil	Menghitung pendapatan, modal proyek, keuntungan bersih, dan pembagian hasil sesuai skema.	Laporan rekonsiliasi dan bukti pembayaran bagi hasil.	H+3 s.d. H+7

8. Skema Keuangan dan Formula Bagi Hasil

Prinsip utama dalam kedua skema adalah: pendapatan penjualan panen terlebih dahulu digunakan untuk mengeluarkan atau mengakui modal proyek yang sah, kemudian sisa keuntungan bersih dibagi sesuai persentase skema. Pengeluaran yang tidak terdapat dalam RAB, tidak memiliki bukti, atau tidak disetujui tidak boleh otomatis menjadi pengurang keuntungan bersih.

8.1 Formula Skema 1

Komponen	Formula / Ketentuan
Pendapatan kotor	Volume panen terjual (kg) x harga jual aktual (Rp/kg).
Modal SES	Pupuk cair organik + bibit tanaman yang disediakan SES sesuai RAB.
Modal Pemilik/Yang Berwenang	Seluruh operasional dan perawatan di luar pupuk dan bibit: tenaga kerja, pengolahan lahan, air, perawatan, panen, sortasi, keamanan, transportasi, dan biaya lain yang disepakati.
Total modal proyek	Modal SES + Modal Pemilik/Yang Berwenang.
Keuntungan bersih	Pendapatan kotor - Total modal proyek.
Porsi SES	70% x Keuntungan bersih.
Porsi Pemilik/Yang Berwenang	30% x Keuntungan bersih.

8.2 Formula Skema 2

Komponen	Formula / Ketentuan
Pendapatan kotor	Volume panen terjual (kg) x harga jual aktual (Rp/kg).
Modal SES	Sewa lahan + pupuk + bibit + pengolahan lahan + tenaga kerja + perawatan + panen + sortasi + transportasi + distribusi + biaya lain sesuai RAB.
Modal Koordinator/Pengawas	Tidak ada modal finansial, kecuali disepakati lain. Kontribusi utama adalah pengawasan dan eksekusi lapangan.
Keuntungan bersih	Pendapatan kotor - Modal SES.
Porsi SES	85% x Keuntungan bersih.
Porsi Koordinator/Pengawas	15% x Keuntungan bersih.
Posisi pemilik lahan	Biaya sewa menjadi bagian dari modal proyek SES dan bukan bagi hasil.

9. Simulasi Ilustratif per 1 Hektar Satu Kali Panen Mentimun

Simulasi berikut hanya contoh struktur bisnis. Angka produksi, harga, dan biaya harus divalidasi melalui survei lapangan, RAB final, dan kepastian pembeli/offtaker sebelum perjanjian ditandatangani.

Uraian	Skema 1 - 70% SES / 30% Pemilik	Skema 2 - 85% SES / 15% Koordinator
Luas lahan	1 hektar	1 hektar
Produksi terjual	30.000 kg	30.000 kg
Harga jual	Rp4.000/kg	Rp4.000/kg
Pendapatan kotor	120.000.000	120.000.000
Modal SES	15.000.000 (pupuk + bibit)	60.000.000 (seluruh modal termasuk sewa dan operasional)
Modal mitra	35.000.000 (operasional + perawatan non-pupuk/non-bibit)	0 (koordinator tidak menanggung modal finansial)
Total modal proyek	50.000.000	60.000.000

Uraian	Skema 1 - 70% SES / 30% Pemilik	Skema 2 - 85% SES / 15% Koordinator
Keuntungan bersih	70.000.000	60.000.000
Porsi SES	$70\% \times 70.000.000 = 49.000.000$	$85\% \times 60.000.000 = 51.000.000$
Porsi mitra	$30\% \times 70.000.000 = 21.000.000$	$15\% \times 60.000.000 = 9.000.000$

Catatan: apabila para pihak menghendaki pengembalian modal secara kas terlebih dahulu sebelum bagi hasil, mekanismenya wajib dinyatakan tegas dalam PKS. Jika tidak, modal cukup diperlakukan sebagai pengurang pendapatan untuk menentukan keuntungan bersih.

9.1 Sensitivitas Pendapatan Kotor

Kelayakan sangat dipengaruhi volume panen dan harga jual. Target produksi dan harga acuan tidak boleh diperlakukan sebagai garansi, melainkan dasar proyeksi yang harus diamankan melalui SOP produksi dan pembeli/offtaker.

Produksi / Harga	Rp3.500/kg	Rp4.000/kg	Rp4.500/kg	Rp5.000/kg
25 ton/ha	87.500.000	100.000.000	112.500.000	125.000.000
30 ton/ha	105.000.000	120.000.000	135.000.000	150.000.000
35 ton/ha	122.500.000	140.000.000	157.500.000	175.000.000

10. Tata Kelola, Pelaporan, dan KPI

Area	KPI Minimal	Mekanisme Kontrol
Legalitas lahan	100% lahan memiliki bukti kepemilikan/penguasaan/kuasa sebelum mulai.	Checklist legalitas, surat kuasa bila diperlukan, peta batas lahan, dan berita acara.
Produksi	Target kerja awal 30 ton/ha/panen untuk mentimun, disesuaikan hasil survei.	Monitoring harian dan evaluasi mingguan per petak.
Biaya	100% biaya berbasis RAB, bukti, dan persetujuan sesuai skema.	Form kas, bukti transaksi, approval, dan rekonsiliasi berkala.
Stok pupuk dan bibit	Tidak ada kehilangan stok tanpa berita acara.	Kartu stok masuk-keluar dan stock opname mingguan.
Panen dan distribusi	Panen, timbang, kirim, dan tagih sesuai jadwal.	Berita acara panen, bukti timbang, surat jalan, invoice, dan bukti pembayaran.
Bagi hasil	Pembagian maksimal H+7 setelah pembayaran pembeli diterima dan laporan diverifikasi.	Laporan rekonsiliasi yang ditandatangani para pihak.

11. Manajemen Risiko

Risiko	Dampak	Mitigasi
Pihak berwenang tidak sah	Kerja sama dapat disengketakan dan kegiatan dihentikan.	Wajib ada bukti kepemilikan, kuasa, izin keluarga/ahli waris bila relevan, dan berita acara verifikasi.
Biaya operasional tidak terkendali	Keuntungan bersih turun dan bagi hasil diperdebatkan.	RAB batas maksimum, approval tertulis, bukti biaya, dan audit sederhana per minggu.
Pemilik Skema 1 tidak membiayai perawatan	Tanaman rusak dan target panen tidak tercapai.	Tentukan jadwal biaya, kewajiban minimum perawatan, dan hak SES untuk menghentikan atau mengubah skema.
Koordinator Skema 2 tidak disiplin	Kebocoran panen, tenaga kerja tidak efektif, laporan tidak valid.	Kontrak kinerja, absensi pekerja, laporan foto/video, bukti timbang, dan sanksi pemotongan bagian apabila lalai.
Harga pasar turun	Pendapatan kotor turun meskipun produksi tercapai.	Pembeli/offtaker sebelum tanam, diversifikasi pembeli, panen bertahap, dan opsi komoditas lain.
Cuaca, hama, dan penyakit	Panen turun atau gagal.	Survei tanah dan air, SOP pemupukan, monitoring harian, sanitasi lahan, dan tindakan cepat.
Gagal bayar pembeli	Bagi hasil tertunda dan modal tidak cepat kembali.	Pembeli terseleksi, DP bila memungkinkan, dokumen pengiriman lengkap, dan batas kredit pembeli.

12. Klausul Penting yang Perlu Masuk dalam PKS/Addendum

1. Penegasan skema yang digunakan: Skema 1 atau Skema 2, tidak boleh digabung tanpa lampiran komersial yang jelas.
2. Definisi modal proyek, daftar biaya yang boleh menjadi pengurang pendapatan, dan mekanisme persetujuan biaya.
3. Kewajiban pihak pemilik/pihak berwenang pada Skema 1 untuk menanggung seluruh operasional dan perawatan di luar pupuk dan bibit.
4. Kewajiban SES pada Skema 2 untuk menanggung sewa lahan dan seluruh biaya operasional, serta hak kontrol atas RAB dan pelaksanaan.
5. Hak koordinator/pengawas pada Skema 2 sebesar 15% dari keuntungan bersih hanya apabila keuntungan bersih benar-benar terbentuk.
6. Mekanisme rekonsiliasi penjualan, bukti timbang, bukti pembayaran, laporan biaya, dan pembayaran bagi hasil.
7. Sanksi terhadap penggelapan hasil panen, biaya fiktif, kelalaian pengawasan, penggunaan pupuk/bibit di luar program, atau pelanggaran SOP.
8. Masa pantau awal 3 bulan dan evaluasi perluasan lahan setelah minimal dua siklus panen atau sesuai komoditas.

13. Strategi Pelaksanaan dan Rekomendasi Akhir

Skema 1 sebaiknya digunakan apabila pemilik lahan atau pihak yang berwenang memiliki komitmen finansial dan kesiapan mengelola biaya operasional harian. Skema ini lebih ringan bagi SES dari sisi modal, tetapi membutuhkan kontrol biaya dan bukti pengeluaran yang sangat disiplin karena modal proyek berasal dari dua pihak.

Skema 2 sebaiknya digunakan apabila SES ingin mengendalikan penuh mutu, biaya, jadwal tanam, tenaga kerja, dan distribusi. Skema ini lebih berat dari sisi modal karena seluruh biaya ditanggung SES, tetapi bagian keuntungan SES lebih besar dan tata kelola lebih mudah dikendalikan apabila koordinator/pengawas bekerja disiplin.

Rekomendasi utama adalah memulai pilot 1 hektar dengan term sheet yang jelas, RAB final, SOP budidaya, bukti legalitas lahan, pembeli/offtaker yang sudah dikonfirmasi, dan format laporan panen. Perluasan lahan baru dilakukan setelah hasil produksi, harga jual, disiplin biaya, dan kualitas laporan terbukti stabil.

14. Penutup

Proposal ini merupakan dasar pembahasan kerja sama dan belum menggantikan PKS. Setiap skema yang dipilih harus dituangkan dalam perjanjian tertulis yang mengatur hak, kewajiban, modal, risiko, sanksi, dan mekanisme penyelesaian sengketa secara jelas.