

Tanah Hantu (*Absentee*) Sebagai Simtom Transformasi Sosial Ekonomi Masyarakat Pedesaan Lombok Timur

M. Alie Humaedi ^{1*}, Aliena Anaqu Arung Pasisir ²

¹ Pusat Riset Arkeologi Lingkungan, Maritim dan Budaya Berkelanjutan,
Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN), Jakarta, Indonesia

² Program Studi Geografi Lingkungan, Universitas Gadjah Mada,
Yogyakarta, Indonesia

*e-mail: mali002@brin.go.id

Abstrak

Realitas dan praktik kehidupan masyarakat pedesaan Indonesia selalu menarik dikaji. Terlebih pada persoalan kepemilikan tanah dan sistem penghidupan yang berhubungan dengan dunia pertanian. Kedua aspek itu seolah terhubung dengan pandangan dunia mereka, bahwa tanah adalah bukti kekayaan yang harus dijaga hingga mati atau diwariskan hingga anak cucunya. Seiring kebutuhan hidup pada fase modern meningkat, pandangan itu pun mulai berubah. Mereka menjadikan tanah sebagai aset yang bisa diperjualbelikan, dan investasi di dalamnya sarat dengan kepentingan reorganisasi ruang untuk tujuan-tujuan kapitalisme modern. Tanah-tanah hantu (*absentee*) dengan kepemilikan tidak jelas ataupun lintas batas regional hadir di tengah kemiskinan. Konflik kepemilikan dan sengketa reorganisasi ruang menjadi proses lanjutan dari “transaksi tanah hantu”. Tulisan ini berusaha mengungkap keberadaan tanah hantu dan pengaruhnya terhadap transformasi sosial ekonomi masyarakat pedesaan di Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat. Dengan menggunakan metode kualitatif etnografi dengan wawancara mendalam terhadap 20 anggota masyarakat dan observasi langsung terhadap aspek-aspek terkait, ditemukan fenomena tanah hantu menjadi bagian tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat. Tanah hantu disebabkan jual beli lintas regional, pembeli yang bersifat *nominee*, dan kepentingan reorganisasi ruang modern non-pertanian yang tersembunyi. Secara emik, keberadaan tanah hantu menjadi simtom (penanda) kemiskinan masyarakat yang berusaha menyesuaikan diri dengan derap dan kepentingan kapitalis modern.

Kata kunci: tanah hantu (*absentee*), transformasi sosial ekonomi, reorganisasi ruang, konflik tanah, kemiskinan, perubahan *livelihood system*

Ghost (*Absentee*) Land as the Symptom of Socio-Economic Transformation in the Rural Communities of East Lombok

Abstract

The reality and practice of rural Indonesian society are always interesting to study, especially with respect to the issue of land ownership and livelihood systems related to the agricultural world. The second aspect seems to be related to their worl-

dview, according to which land is proof of wealth that must be guarded until death or passed on to their children and grandchildren. However, with the increase in the necessities of life in the modern era, that view began to change. Land has now become an asset that can be bought and sold, and an investment that is full of interests in reorganizing space for the purposes of modern capitalism. Ghost (absentee) lands with unclear ownership or across regional boundaries are present amidst poverty. Conflicts of ownership and resolution of spatial reorganization are a continuation of the process of "ghost land transactions." This paper attempts to reveal the existence of ghost land and its influence on the socio-economic transformation of rural communities in East Lombok, West Nusa Tenggara. Using qualitative ethnographic methods, including in-depth interviews with twenty informants and direct observation of related aspects, it was found that the phenomenon of ghost land is an inseparable part of community life. Ghost lands are caused by cross-regional sales, nominee purchases, and hidden interests in the reorganization of modern non-agricultural space. Emically, the existence of ghost land is a symptom (marker) of poverty in a society that is trying to adjust to the greed and interests of modern capitalism.

Keywords: ghost (absentee) lands, socio-economic transformation, spatial reorganization, land conflict, poverty, livelihood systems changes

Pendahuluan

Salah satu permasalahan tanah di Indonesia adalah adanya tanah tanpa kejelasan kepemilikan.¹ Dalam bahasa hukum pertanahan, tanah jenis ini dikategorikan sebagai tanah *absentee* atau tanah guntai.² Dalam konteks budaya, tanah *absentee* sering kali dinyatakan sebagai "tanah hantu". Dikatakan demikian, karena keberadaan tanahnya secara fisik ada, tetapi siapa pemiliknya tidak pernah diketahui keberadaannya. Istilah ini tentu sangat menarik bahwa tanah dan pemiliknya seharusnya adalah satu kesatuan yang saling melekat dalam status tanahnya.

Jika tanah dianggap tanpa pemilik, ia diposisikan sebagai tanah negara, tanah telantar, dan atau tanah ulayat yang didasarkan pada kepemilikan

¹ Johamran Pransisto, "The Reality of Property Registration for Land Ground in Preventive Perspective Incidence Dispute Arrange the Effort State," *International Journal of Innovative Research and Development* 10, no. 7 (31 Juli 2021): 1–7, <https://doi.org/10.24940/ijird/2021/v10/i7/JUL21006>.

² Elfira Permatasari, Habib Adjie, dan Hardianto Djanggih, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah *Absentee* yang Diperoleh Akibat Pewarisan," *Varia Justicia* 14, no. 1 (26 Juni 2018): 1–9, <https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052>.

adat.³ Dalam posisi “tanpa kepemilikan”, siapapun dapat memanfaatkannya sepanjang diizinkan oleh pihak-pihak terkait yang dianggap sebagai penanggung jawab status kepemilikannya. Seseorang bisa saja menggarap tanah pinggiran hutan yang diakui milik negara, sepanjang Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan (KLHK) mengizinkannya. Demikian juga, seseorang dapat menggarap tanah-tanah di pinggiran sungai, sepanjang pihak Balai Besar Pengelolaan Daerah Aliran Sungai (BBPDAS) mengizinkannya. Tidak hanya itu, masyarakat di luar kelompok adat dapat saja menggarap tanah adat, sepanjang kepala adat dan komunitas adatnya menyetujui penggarapannya.

Posisi tanah telantar atau tanah negara itu jelas, di mana kepemilikannya akan dikembalikan kepada pihak kelembagaan negara ataupun sosial. Keadaan seperti ini tidak dapat diperlakukan sama pada tanah hantu. Ketika seseorang menggarap tanah yang dianggap telantar, padahal milik seseorang, ia akan dianggap sebagai “perambah” atau menggarap tanpa hak yang diberikan pemilik tanah. Ia akan dikenakan sanksi atas delik hukum tertentu, dan akan diposisikan sebagai penyerobot atas tanah yang sudah dimiliki seseorang, jika pemiliknya mengajukan keberatan⁴.

Dalam proses pengelolaan tanah, posisi tanah *absentee* lebih sulit dibandingkan posisi tanah telantar atau tanah negara. Terkecuali, seseorang yang menggarap telah diizinkan oleh pemiliknya, ia akan mudah menggarapnya. Permasalahannya, tidak semua orang setempat mengetahui atau mengenal pemilik tanah tertentu, terlebih jika telah terjadi peralihan kepemilikan. Masyarakat setempat barangkali akan mengenal pemilik pertama pasca-peralihan kepemilikan dari pemilik awal yang berasal dari orang setempat. Perkenalan ini terjadi sebagai buah dari pengurusan administrasi yang pada umumnya masih melibatkan perangkat desa, baik dalam proses pengukuran, surat-menyurat, dan urusan administrasi lainnya. Sekalipun proses jual belinya dilakukan di hadapan notaris, jual beli antara pemilik awal yang berasal dari lokus setempat dengan pembeli yang berasal dari luar desa atau kecamatan masih akan tetap melibatkan orang setempat.

³ ATR BPN, “Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar” (Jakarta: ATR BPN, 2021).

⁴ St. Laksana Utomo, *Budaya Hukum Pertanahan dan Ketahanan Pangan Masyarakat Adat* (Jakarta: Lembaga Studi Hukum Indonesia (LSHI), 2019): 151.

Terlebih ketika dokumen kepemilikannya masih berupa *Letter C*, girik, ataupun Alas Tanah.

Proses pengurusan jual beli berdasarkan dokumen-dokumen non-sertifikat di atas masih bertumpu pada kekuatan legitimasi desa. Nyaris semua proses tersebut mensyaratkan surat pengantar (berupa surat keterangan atau rekomendasi) dari desa, dan melibatkan transaksi keuangan yang cukup besar. Sementara, jika bukti kepemilikan tanah telah berupa sertifikat hak milik, maka dokumen pengantar dari perangkat desa cukup sebatas surat keterangan perangkat desa mengetahui dan pengantar proses turun waris (jika bidang tanah yang dijualbelikan adalah tanah waris dari suatu keluarga).⁵ Pengurusan dokumen dilakukan oleh penjual agar akta transaksi jual beli di hadapan notaris dapat mudah dilakukan. Pada umumnya, kelengkapan dokumen dari penjual, baik dari keluarga waris maupun perangkat desa, menjadi persyaratan jual beli antara pemilik awal yang berasal dari wilayah setempat dengan pembeli yang berasal dari wilayah luar (luar desa atau bahkan luar kecamatan atau kabupaten).

Namun, masyarakat tidak akan kenal lagi ketika pemilik pertama yang berasal dari wilayah luar tersebut, sebagaimana prinsip dasar dari kepemilikan tanah *absentee*, kemudian menjual kembali kepada seseorang dari wilayah lain. Ketika pemilik pertama menjual kembali kepada pemilik kedua itulah, pengetahuan tentang siapa pemilik sebidang tanah itu mulai samar-samar. Terlebih ketika pemilik kedua mulai jarang melihat, mengelola, ataupun memanfaatkan tanah tersebut sebagai aset dinamis untuk kepentingan ekonomi produksi. Pembiaran tanah akan sering terjadi seiring berpindahnya kepemilikan tanah dari pemilik pertama, kedua, ketiga dan seterusnya, bila tanah tersebut diperlakukan sebagai aset investasi atau aset diam saja. Motif pembelian tanah untuk kepentingan investasi dan aset diam inilah yang paling sering terjadi dalam fenomena tanah hantu di berbagai wilayah, khususnya wilayah yang dikembangkan untuk kepentingan pariwisata, pabrik-pabrik baru, dan pusat pemerintah; baik sebagai imbas pemekaran wilayah ataupun akibat keputusan politik peralihan pusat ibukota.

Keberadaan tanah hantu beserta tata kelola keberlanjutannya inilah yang kerap menjadi akar permasalahan konflik agraria di berbagai wilayah

⁵ Hasni, *Hukum Penatagunaan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

pedesaan di Indonesia.⁶ Tulisan ini berusaha mengungkap fenomena tanah hantu yang berdampak langsung terhadap proses transformasi sosial ekonomi di masyarakat pedesaan wilayah Lombok yang sarat dengan relasi globalnya. Proses transformasi sosial ekonomi ini senada dengan apa yang disampaikan oleh Polanyi terkait relasi global yang memengaruhi derap perubahan di tingkat lokal.⁷ Tulisan ini menjadi penting sebagai pengetahuan sosial budaya terkait fenomena pertanahan yang sering tidak terlihat atau tidak terbaca secara jelas. Pengetahuan ini dapat digunakan sebagai dasar-dasar perubahan dari peraturan mengenai tanah hantu yang dirancang dan disahkan pada masa Orde Baru ketika proses transformasi sosial belum berkembang pesat sebagaimana saat ini. Perekam dan analisis terhadap isu-isu aktual akan berkontribusi positif bagi revisi atas segala peraturan tanah hantu sesuai konteks zamannya.

Untuk menelisik hubungan antara tanah hantu dan transformasi sosial, penulis mengasumsikan bahwa tanah menjadi bagian tidak terpisahkan dari aset komunitas dan menjadi elemen penting dari reorganisasi ruang yang berdampak pada *livelihood system* masyarakat setempat. Reorganisasi ruang, sebagaimana dinyatakan oleh David Harvey,⁸ didefinisikan sebagai “penataan ulang dari ruang-ruang yang ada, untuk kepentingan kapitalis yang mendapatkan dukungan dari pemerintah.” Keadaan ini selaras dengan pandangan Rachman yang menyebutkan bahwa ekspansi sistem produksi kapitalis, termasuk konektivitas dan akses distribusi produksi, memerlukan reorganisasi ruang (*spatial reorganization*) yang khusus agar produksi yang bercorak kapitalistik bisa meluas secara geografis (*geographic expansion*).⁹

Pada praktiknya, reorganisasi ruang sering kali memanfaatkan tanah-tanah telantar, termasuk tanah hantu. Jika reorganisasi ruang dilakukan pemerintah, proses dan praktiknya akan mudah, karena ia dianggap sebagai “tanah negara”. Namun, jika keadaan itu dilakukan oleh warga masyarakat ataupun sektor industri, dampak penguasaan dan reorganisasi ruangnya se-

⁶ Muhammad Tauchid, *Masalah Agraria, Jilid 1 dan 2* (Jakarta: Penerbit Tjakrawala, 1952).

⁷ Karl Polanyi, *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time* (Boston: Beacon Press, 2001).

⁸ David Harvey, *Imperialisme Baru, Genealogi dan Logika Kapitalisme Kontemporer* (Yogyakarta: Resist Book, 2010).

⁹ Noer Fauzi Rachman, “Memahami Reorganisasi Ruang Melalui Perspektif Politik Agraria,” *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 1, no. 1 (2015): 33–44, <https://doi.org/10.31292/jb.v1i1.39>.

ring kali menimbulkan masalah dan konflik berkepanjangan.¹⁰ Terlebih ketika reorganisasi ruang atas tanah hantu itu berhubungan dengan *livelihood system* yang berlangsung puluhan tahun.

Tanah hantu adalah bagian tidak terpisahkan dari ruang. Ruang dalam “reorganisasi ruang”, sebagaimana David Harvey maksudkan, terdiri dari: *pertama*, ruang imajinasi dan penggambaran, termasuk perancangan teknokratik yang diistilahkan *master plan* dan *grand design*.¹¹ *Kedua*, ruang material di mana kita hidup; *ketiga*, praktik-praktik keruangan dari berbagai pihak dalam membuat ruang, memanfaatkan ruang, memodifikasi ruang, dan menyapakan ruang, dalam rangka berbagai upaya memenuhi berbagai keperluan, termasuk mereka yang berada dalam posisi sebagai bagian negara, atau korporasi, atau rakyat. Reorganisasi ruang dapat dilakukan secara terus-menerus oleh perusahaan-perusahaan, bahkan oleh masyarakat yang menjadi “kapitalis kecil” untuk terus melipatgandakan keuntungan dan menghindari kerugian. Keuntungan itu pada dasarnya diperoleh dari privatisasi tanah dan sumber daya alam, pemisahan antara penghasil dan pemilik barang yang dihasilkan, dan eksploitasi tenaga kerja untuk menghasilkan barang dagangan bernilai tambah.¹²

Reorganisasi ruang pada tanah-tanah hantu menjadi isu penting dalam pembangunan nasional. Selain kawasan hutan yang digunakan untuk pertambangan dan perkebunan, alih fungsi lahan-lahan tidak berjejak di wilayah permukiman untuk kepentingan ekonomi besar dan objek proyek strategis nasional (PSN) lainnya seperti bendungan, pembangkit tenaga listrik, rel kereta api, jalan raya, industri, dan lainnya juga banyak terjadi di berbagai pedesaan. Reorganisasi ruang tanah-tanah hantu ini menjadi bagian tidak terpisahkan dari proses transformasi sosial di tingkat lokal pedesaan. Ia menjadi tanda dari geliat ekonomi global yang memasuki wilayah-wilayah pedesaan tradisional.

¹⁰ Maria Bonaventura Forleo dkk., “Socio-Economic Drivers, Land Cover Changes and the Dynamics of Rural Settlements: Mt. Matese Area (Italy),” *European Countryside* 9, no. 3 (1 September 2017): 435–57, <https://doi.org/10.1515/euco-2017-0026>.

¹¹ Harvey, *Imperialisme Baru, Genealogi dan Logika Kapitalisme Kontemporer*.

¹² Michael Sherraden, *Aset Untuk Orang Miskin: Perspektif Baru Usaha Pengentasan Kemiskinan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

Metode

Tulisan ini didasarkan pada hasil penelitian lapangan dengan menggunakan metode kualitatif etnografi. Wawancara mendalam dan amatan langsung selama 10 hari di lapangan memungkinkan penggalian data dilakukan secara detail dan luas. Setidaknya ada 20 informan yang diwawancarai terkait aspek-aspek tanah hantu, baik mereka yang berasal dari tokoh masyarakat, perangkat wilayah, ataupun masyarakat umum. Tujuannya untuk mengetahui dan memahami cara pandang dan praktik kehidupan masyarakat terkait keberadaan tanah-tanah hantu. Proses analisis yang dilakukan didasarkan pada karakter metodenya, yaitu analisis mendalam secara domain, dan dikembangkan secara holistik¹³. Analisis per satuan aspek dilakukan secara cermat dan tajam, kemudian dibangun analisis secara keseluruhan untuk menghasilkan penjelasan yang memadai terkait fenomena tanah hantu ini.

Adapun lokasi penelitian berada di wilayah Nusa Tenggara Barat (NTB), khususnya Lombok Timur, yang memiliki banyak tanah hantu. Lokasi ini didasarkan pada argumen bahwa seiring pengembangan destinasi wisata super prioritas di Mandalika, wilayah NTB menjadi target tujuan wisata nasional dan global. Pengembangan Mandalika juga menuntut adanya reorganisasi ruang secara besar-besaran, termasuk penggunaan ruang atas tanah hantu. Tujuan pembangunan itu tentu bertujuan untuk membuka konektivitas antarwilayah, sehingga beberapa wilayah kabupaten di NTB akhirnya terdorong menjadi wilayah penunjang, dan bahkan wilayah utama pengembangan pariwisata. Jalur Mandalika (Lombok Tengah)–Sembalun (Lombok Timur); Mandalika (Lombok Tengah)–Pantai Pink (Lombok Barat); Sembalun–Tetebatu/Kembang Kuning/Jeruk Manis (Lombok Timur) dikembangkan dengan skenario program besar-besaran.

Seiring itu pula, tanah-tanah di wilayah penunjang kemudian menjadi buruan para investor. Bidang-bidang tanah sepanjang jalan Senggigi–Mandalika dan Sembalun–Tetebatu, misalnya, memiliki harga yang sangat tinggi. Harga ini menjadi “tidak wajar” dan tidak bisa dijangkau oleh masyarakat asli Lombok. Tanah-tanah waris turun temurun sering kali menjadi aset yang diperjualbelikan di tengah rendahnya nilai produksi pertanian. Fenomena tanah hantu akhirnya menjadi fenomena umum di masyarakat Indonesia. Jual beli tanah oleh para pembeli dari lintas wilayah

¹³ James Spradley, *Metode Etnografi* (Yogyakarta: Tiara Wacana, 1997): 76–8.

memungkinkan kepemilikan tanah bersifat nasional dan global. Keadaan ini terjadi di wilayah Nusa Tenggara Barat, khususnya Lombok Timur dan Lombok Tengah.

Hasil dan Pembahasan

Tanah Hantu: Kenyataan yang Terlupakan

Keberadaan tanah hantu di Nusa Tenggara Barat, khususnya Lombok Timur cukup terlihat jelas. Beberapa alasan di atas nyaris terjadi pada fenomena sosial kehidupan, terlebih ketika wilayah Lombok, seperti Mandalika, menjadi salah satu dari 10 destinasi super prioritas. Pembangunan Mandalika berimbas pada jejaring wilayah sekitarnya, seperti Senggigi, berbagai pulau seperti Gili Terawangan yang terpisah dari Pulau Lombok, wilayah pegunungan (Tetebatu, Kembang Kuning, Jeruk Manis, Sembalun), dan wilayah pantai lainnya (Pantai Pink, Pantai Ale). Pembangunan dan pengembangan wilayah-wilayah ini memungkinkan para investor membangun berbagai hotel, *homestay*, dan infrastruktur lainnya. Seiring itu, harga tanah pun meningkat tajam. Pembangunan pariwisata di Lombok memungkinkan para investor mencari tanah-tanah yang dianggap strategis, baik di jalur utama ataupun pedesaan, yang dianggap memiliki potensi tinggi ke depannya.

Dibandingkan tanah pekarangan yang berada di kampung, tanah kebun dan sawah hampir selalu menjadi sasaran reorganisasi ruang dengan cara pembelian tanah terlebih dahulu oleh orang yang berasal dari luar daerahnya. Tanah sawah dianggap memiliki potensi besar mengemas pembangunan, baik dalam konteks pariwisata ataupun untuk kepentingan bisnis lain. Sementara, tanah-tanah kebun dianggap dapat memberikan pemandangan dan sumber daya lain yang dianggap lebih menguntungkan pembelinya. Keduanya bisa dikembangkan sebagai vila, hotel, dan wahana permainan yang mendukung sektor pariwisata dengan pemandangan keindahan alam yang didambakannya. Keadaan inilah yang memungkinkan tanah sawah dan kebun di Lombok Timur menjadi tanah hantu. Tanah ini dibeli oleh orang dari luar kampungnya, atau bahkan dari luar provinsinya.

Data Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Lombok Timur menunjukkan jumlah tanah hantu yang cukup tinggi. Berikut ini rincian data tanah *absentee* di wilayah Kabupaten Lombok Timur.

Tabel 1. Jumlah Bidang dan Status Tanah *Absentee* di Desa Terimbas Pembangunan Pariwisata dan Sektor Ekonomi Riil (Persentase)

No	Desa	Jumlah Bidang Tanah bersertifikat	<i>Absentee</i>	Persentase Perbandingan
1.	Belanting	1.090	10	1%
2.	Dara Kunci	38	5	13%
3.	Sambelia	1.581	27	2%
4.	Labuhan Pandan	448	34	8%
5.	Tetebatu	535	21	4%
6.	Kembang Kuning	152	8	5%
7.	Jeruk Manis	24	7	30%
8.	Tetebatu Selatan	137	5	4%
9.	Sembalun Bumbung	578	28	5%
10.	Sajang	775	15	2%
11.	Sembalun	193	39	20%
12.	Sembalun Lawang	578	34	6%
13.	Ekas Buana	272	19	7%
14.	Kwang Rundun	65	8	12%
15.	Sekaroh	207	21	11%
16.	Seriwe	251	18	7%
17.	Pamongkong	1.514	29	2%
Perbandingan		8.438	328	4%

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Timur, 2023
(dengan modifikasi persentase).

Berdasarkan telusur data kepemilikan tanah di Lombok Timur, beberapa wilayah yang dianggap memiliki kecenderungan pengembangan pariwisata dan industri sektor riil seperti tambak, budidaya ikan dan mutiara, minyak kelapa, dan bidang ekonomi lainnya, mengalami fenomena *absentee* dengan persentase tertentu. Perbandingan jumlah tanah hantu dalam daftar di atas merupakan persentase tanah hantu dari tanah-tanah bersertifikat resmi yang dikeluarkan ATR/BPN. Artinya, jika dihitung secara keseluruhan, baik yang sudah disertifikatkan dengan proses balik nama ataupun tidak disertifikatkan dengan jual beli di bawah tangan, jumlah bidang tanah hantu pada suatu wilayah bisa berjumlah lebih besar lagi. Daftar di

atas hanya menyuguhkan jumlah bidang tanah hantu yang dimohonkan dalam proses balik nama sertifikat.¹⁴

Ada beberapa hal menarik yang bisa dijelaskan berdasarkan tabel di atas. *Pertama*, sedikitnya jumlah bidang tanah di Lombok Timur yang telah disertifikasi. Padahal secara faktual, luasan lahan tanah di desa-desa Kabupaten Lombok Timur sangat besar. Ada 239 desa dan 15 kelurahan pada 21 kecamatan dengan cakupan desa yang sangat luas. Sementara jumlah bidang tanah secara keseluruhan sekitar 88.450 bidang, baik yang telah disertifikat ataupun belum.¹⁵ Sayangnya, kesadaran untuk mensertifikasi tanah, baik dalam skema Program Nasional Sertifikasi Tanah (Prona), Program Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), ataupun pembiayaan sendiri, masih rendah.

Lemahnya kesadaran tersebut disebabkan karena peliknya persoalan kepemilikan tanah di masyarakat Lombok Timur. Persoalan ini diakibatkan oleh kebiasaan masyarakat dalam soal waris dan sistem gadai tanah yang tidak jelas dan turun temurun. Dalam soal waris, ada kebiasaan masyarakat Lombok yang tidak memberikan “tanah” bagi ahli waris yang berjenis kelamin perempuan.¹⁶ Perempuan dianggap mengikuti laki-laki (suaminya) yang mendapatkan bagian warisan dari keluarganya. Demikian juga kehidupan perempuan akan diatur dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pihak saudara laki-lakinya. Pihak laki-laki itulah yang berhak sepenuhnya mendapatkan warisan dari orang tuanya, karena ia menjadi penanggung jawab atas saudara perempuannya. Padahal dalam konsepsi agama dan negara, perempuan juga mendapatkan warisan, khususnya tanah.¹⁷ Dengan warisan itu, ada jaminan hidup dan ekonomi dalam kehidupannya. Pengetahuan dan kesadaran bahwa perempuan juga mendapatkan hak waris inilah yang memungkinkan berbagai penolakan terhadap kebiasaan sosial pembagian waris yang berlaku di masyarakat Lombok. Kaum perempuan berusaha mendapatkan hak bagian dari tanah-

¹⁴ Kepala Bidang Balik Nama Sertifikat BPN Kantah, Lombok Timur, wawancara dengan peneliti, Mei 2023.

¹⁵ ATR BPN Propinsi NTB, “Progres Kegiatan PTSL di Propinsi NTB” (Mataram: ATR BPN Propinsi NTB, 2023).

¹⁶ Syahdan, “Pembagian Harta Warisan dalam Tradisi Masyarakat Sasak : Studi pada Masyarakat Jago Lombok Tengah,” *Palapa: Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan* 4, no. 2 (2016): 120–38.

¹⁷ Abdul Gani Abdullah, *Pengantar Kompilasi hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Gema Insani Press, 1994).

tanah yang diwariskan orang tuanya. Tidak jarang dalam prosesnya, konflik keluarga terjadi, hingga ke pengadilan.

Keterkejutan masyarakat Lombok atas perlawanan kaum perempuan untuk mendapatkan hak tanahnya cukup tinggi. Keadaan inilah yang memungkinkan pembagian waris pada keluarga di Lombok akhirnya tidak terselesaikan dan berdampak pada lambatnya proses sertifikasi.¹⁸ Konflik antarsaudara dalam pembagian waris memungkinkan setiap anggota keluarga, khususnya laki-laki, memilih untuk tidak mengajukan pembuatan sertifikat tanah. Mereka lebih memilih untuk tetap menduduki tanah-tanah yang disebut-sebut telah dinyatakan orang tua sebelumnya, ataupun mengolah sawah yang dianggap telah diserahkan kepadanya. Dengan banyaknya kasus seperti itu, sertifikasi tanah sangat jarang dilakukan.

Aspek tidak kalah pentingnya dalam rendahnya sertifikasi tanah adalah karena adanya keluarga-keluarga yang terjebak pada sistem gadai tanah yang melintas generasi dan keturunan. Sistem ini membuat anggota masyarakat dan ahli warisnya tidak serta-merta mendapatkan waris setelah orang tua mereka meninggal, dan hutang pun akhirnya menjerat sebagian besar anggota masyarakat di pedesaan. Sebuah kasus diceritakan secara detail oleh seorang informan bernama KSD sebagai berikut.¹⁹

Pada tahun 2020, seorang bernama Gandhi meminjam uang kepada ibu Hana dengan cara menggadaikan tanah sawah seluas 20 are (2.000 meter) untuk keperluan ongkos perjalanan ke Malaysia sebagai buruh migran. Ibu Hana meminjamkan uang sebesar 20 juta dengan syarat sawah 20 are dan dokumen (non sertifikat) diserahkan kepadanya sebagai jaminan. Saat peminjaman, ada kesepakatan bahwa uang akan dikembalikan setelah Gandhi mendapatkan gaji hasil bekerja selama dua tahun di Malaysia. Dalam masa menunggu pembayaran tersebut, ibu Hana dapat mengelola tanah tersebut. Keluarga Gandhi, baik keluarga batih ataupun keluarga besarnya, tidak diperkenankan ikut campur mengelola tanah yang digadaikannya, kecuali jika ibu Hana meminta mereka untuk mengelolanya dengan sistem bagi hasil, tergantung kesepakatan. Sayangnya, dalam banyak kasus, peminjaman uang itu berlarut-larut. Sekalipun Gandhi telah memiliki banyak uang sepulangnya dari Malaysia, ia lebih memilih memanfaatkan uangnya untuk membangun rumah atau menikah. Setelah uang hasil jerih payahnya habis, ia kembali meminjam uang kepada ibu Hana,

¹⁸ Dany Satryawan, *Pembagian Waris di Desa Leming Kecamatan Terara Kabupaten Lombok Timur* (Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2023).

¹⁹ KSD, wawancara dengan peneliti, 2023.

sehingga hutangnya semakin besar dengan tetap menjaminkan sawahnya kembali.

Sawah 20 are tersebut bisa saja ditaksir seharga 100 juta, sehingga ibu Hana akan kembali meminjamkan uangnya, sambil terus mengelola sawah tersebut. Peminjaman dengan gadai sawah itu terjadi terus menerus, hingga Gandi pun meninggal di kemudian hari. Padahal, bisa jadi tanah yang digadaikan Gandi adalah tanah orang tuanya yang urusan pembagian warisnya belum diselesaikan. Saat saudara-saudara Gandi meminta waris dari orang tuanya, dan kebetulan tanah yang digadaikan itu sebagian menjadi hak waris dari saudaranya, maka hal tidak masuk akal pun terjadi. Saudara Gandi si penerima waris harus membayar hutang Gandi kepada ibu Hana untuk mendapatkan sawah hak warisnya. Jika saudara Gandi memiliki banyak uang, pasti tidak akan menemukan banyak kendala. Tetapi, jika tingkat ekonomi saudara Gandi pas-pasan, sawah yang telah menjadi hak warisnya pun tidak dapat segera diperoleh, karena sawah tetap di tangan ibu Hana sampai ia mampu membayar hutangnya Gandi.

Tanah-tanah dalam posisi gadai seperti itu akhirnya tidak bisa diotak-atik untuk diproses pembuatan sertifikatnya. Persoalan ini sering kali terjadi di masyarakat Lombok Timur. Rendahnya tingkat pendaftaran tanah atau kepemilikan sertifikat bukan karena ketidakinginan masyarakat, tetapi lebih pada jeratan gadai yang menahun. Gadai tanah ini juga menjadi penyebab kemiskinan masyarakat Lombok, sebagaimana yang dibahasakan Sen sebagai transaksi ilegal dan tidak berkeadilan dalam kasus persewaan ataupun jual beli tanah di pedesaan.²⁰

Praktik Kepemilikan dan Transaksi Sosial Ekonomi atas Tanah Hantu

Berdasarkan data di atas, ada 17 desa di Lombok Timur yang memiliki potensi tanah hantu. Desa-desa ini, jika ditelisik dalam skenario peta pengembangan kawasan, sebagian besar masuk ke wilayah terdekat atau menjadi sabuk pengembangan destinasi wisata super prioritas dari Mandalika–Sembalun yang menyebar ke wilayah guritanya, ke Gili Terawangan, Pantai Pink, Senggigi, dan lereng-lereng Pegunungan Rinjani. Desa-desa ini juga dikenal sebagai wilayah yang banyak memiliki pendatang yang bekerja di bidang transportasi, pariwisata, perdagangan, dan sektor ekonomi riil lainnya. Wilayah Kembang Kuning dan Tetebatu misalnya, sekalipun jauh masuk ke pedesaan Lombok Timur, namun kedua wilayah ini ramai dikunjungi wisatawan dan perangkat pemerintah yang beraktivitas

²⁰ Amartya Sen, *Poverty and Famines* (Oxford: Clarendon Press, 1982).

di sana. Tanah-tanah di desa ini, khususnya sawah-sawah yang memiliki pemandangan indah dan berada di posisi strategis, rata-rata sudah dikuasai atau dimiliki para pendatang atau orang dari luar daerah. Mereka memiliki sawah itu dengan cara membeli langsung dari pemiliknya atau melalui calo-calo tanah yang berasal dari masyarakat dan perangkat pemerintah setempat.

Pada umumnya, status fungsi tanah-tanah sawah yang dibeli oleh orang dari luar tersebut diubah menjadi tanah pekarangan. Mereka lebih memilih menambah biaya pengeringan tanah sawah ketimbang mempertahankan status tanah sawah yang kepemilikannya tidak boleh dialihkan kepada pembeli yang bukan berasal dari desa atau kecamatan yang sama ataupun tetangga kecamatan. Ketika status tanah masih sawah, mau tidak mau nama kepemilikannya harus menggunakan nama pengganti (*nominee*) dari orang setempat. Keadaan ini lebih memiliki risiko tinggi dibandingkan pengeluaran biaya tambahan untuk pengeringan tersebut.

Proses balik nama dan perubahan status tanah sawah menjadi pekarangan sering didukung oleh notaris. Para notaris lebih memilih menawarkan solusi perubahan status fungsi sawah dibandingkan *nominee*, dengan alasan keamanan jual beli dan keamanan atas bidang tanah yang dijualbelikan. Bila proses jual beli menggunakan *nominee*, kemungkinan konflik tanah dari pemilik asli dan pemilik nama titipan akan sering terjadi. Beberapa kasus terkait *nominee* pada pengadilan negeri, pengadilan tinggi, dan Mahkamah Agung telah banyak diajukan.²¹ Artinya, kepemilikan *nominee* lebih berisiko dibandingkan tanah *absentee* yang mengalihfungsikan status tanah, yaitu dari tanah sawah ke tanah pekarangan.

Sekalipun demikian, fenomena tanah *nominee* juga banyak terjadi, khususnya tanah-tanah yang dibeli oleh orang asing yang berasal dari Jerman, Australia, dan Prancis. Mereka umumnya meminjam nama anggota masyarakat setempat ataupun nama-nama istri baru berdomisili setempat yang dinikahi seiring dengan pembelian tanahnya. Sertifikat tanah akan dilekatkan kepada warga masyarakat setempat yang dipercayainya. Sertifikat itu kemudian dibawa ke luar negeri, dan pihak yang dicatut namanya diberi tanggung jawab untuk mengelola dan menjaga tanah-tanah tersebut. Seluruh hasil panen dari sawah atau tanah yang dimiliki secara *nominee* itu menjadi hak sepenuhnya dari orang yang dicatut namanya. Mereka juga

²¹ Mahkamah Agung RI, “Kecenderungan Permasalahan Hukum di Indonesia 2020–2025” (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2022).

akan dilibatkan ketika tanah-tanah itu dibangun untuk pengembangan pariwisata, seperti vila dan *homestay*.

Saat terjadi jual beli kembali, masyarakat setempat akan dilibatkan dalam proses transaksinya. Terlebih, nama dalam sertifikat adalah nama dirinya sehingga semua urusannya akan berujung pada persetujuan dirinya. Sepanjang tanah *nominee* tersebut masih mencantumkan nama dirinya dalam dokumen kepemilikan, mau tidak mau ia tidak bisa dilepaskan begitu saja. Kompensasi dari pencantuman nama tersebut berujung pada hak kelola, hak bagian hasil penjualan, hak investasi, dan hak-hak lain yang disepakati bersama.

Konsekuensi tanah *nominee* di atas itulah yang membuat para pemilik luar wilayah berusaha memilih jalan tanah *absentee*, yaitu menetapkan nama dirinya pada sertifikat hak milik atas bidang-bidang tanah yang dibelinya. Sekalipun terjadi perubahan status dan fungsi tanah, pilihan ini lebih aman di masa depannya. Walaupun pada awalnya biaya yang dikeluarkan lebih besar daripada proses jual beli lainnya, hal ini menjadi mitigasi atas risiko yang ditimbulkan bila kepemilikan dilimpahkan atas nama orang lain.

Berdasarkan data di atas, setidaknya ada sekitar 4% (328) dari 8.438 bidang tanah bersertifikat dalam posisi dan status tanah *absentee*. Karakter tanah *absentee* pada kasus Lombok Timur terdiri dari 2 kluster, yaitu kluster nama domisili kepemilikan dan kluster status atau fungsi tanah. Pada kluster domisili kepemilikan, terbagi menjadi lima kewilayahan, yaitu: (i) kelompok pemilik tanah sawah *absentee* yang berasal dari satu kecamatan yang sama, tetapi berbeda desa dan lebih dari satu desa; (ii) kelompok pemilik tanah *absentee* yang berdomisili di kabupaten yang sama, tetapi berbeda desa dan kecamatan; (iii) kelompok pemilik tanah *absentee* yang berdomisili di provinsi yang sama; (iv) kelompok pemilik tanah *absentee* yang berdomisili di luar Provinsi NTB; dan (v) kelompok pemilik tanah *absentee* yang berdomisili di luar negeri, dan memilih menggunakan KTP orang yang berbeda desa. Terkecuali pada poin kelima, nyaris semua kluster berbasiskan wilayah domisili tersebut menggunakan KTP asli miliknya. Mereka akan menggunakan skenario pengeringan status tanah sawah menjadi tanah pekarangan, agar bisa terbeli dan diatasnamakan dirinya.

Sementara pada kluster status atau fungsi tanah dalam proses jual beli untuk tanah *absentee*, pada umumnya tanah tersebut dikeringkan terlebih dahulu menjadi tanah pekarangan, agar bisa dimiliki dan disertifikasi pe-

milik barunya. Namun, setelah terjadi alih kepemilikan, status atau fungsi tanah itu berada pada beberapa kategori, yakni sebagai berikut. (i) Sekalipun tanah sawah telah dialihkan menjadi pekarangan, namun setelah jual beli terjadi dan proses sertifikasi selesai, tanah-tanah itu difungsikan kembali menjadi sawah-sawah. Pengelolaan dilakukan oleh keluarga lama pemilik tanah ataupun keluarga-keluarga tertentu yang dipercayai untuk mengelolanya. (ii) Memaksimalkan fungsi tanah itu menjadi pekarangan atau kebun dengan komoditas pertanian tertentu.²² Jika ia komoditas lama, pembiaran hasil tanam dan panen sering kali terlihat. Semua akan dikelola oleh pemilik barunya, dan hanya membayar tenaga pekerja secara harian saja. (iii) Berubah menjadi bangunan seperti rumah tempat tinggal, toko, vila, *homestay*, dan hotel. Pihak pembeli akan mengelola dan menguasai sendiri. Pemilik lama atau keluarga dan masyarakat setempat akan menjadi tenaga kerja dalam mata rantai produksinya. (iv) Berubah menjadi lahan usaha, seperti tambak, empang, kolam, kebun dengan komoditas pertanian tertentu, lahan produksi industri teknis, dan lainnya. (v) Dibiarkan begitu saja untuk menunggu waktu yang tepat tanah tersebut akan dijual kembali. Karakter status ini nyaris sama dengan sebelumnya. Pihak pemilik akan berusaha menguasai dan mengolah tanah *absentee*-nya sendiri, dan kemudian merekrut warga masyarakat dalam pengelolaannya.

Pertanyaannya, mengapa bisa terjadi kepemilikan tanah *absentee*? Pertanyaan ini tentu tidak terlepas dari relasi antara penjual dan pembeli, dan para pihak yang menengahi proses jual belinya. Sebagai wilayah tujuan pariwisata, Lombok Timur tentu menjadi tujuan para investor, baik investor besar ataupun kelompok orang yang sekadar menanamkan “sisa pendapatan dan penghasilannya” ke dalam bentuk tanah investasi.

Dalam konteks Lombok Timur, peran serta perangkat pemerintah dari tingkat RT hingga kepala desa memungkinkan maraknya kepemilikan tanah *absentee* di wilayahnya. Apa yang terjadi di wilayah Kembang Kuning misalnya, di mana terjadi kepemilikan tanah *absentee* di Dusun Benteng, Benteng Utama, Kaloka, dan Jeruk Manis ke arah pintu masuk Pegunungan Rinjani sisi paling selatan atau Taman Nasional Gunung Rinjani yang dilakukan WNI (warga negara Indonesia) non-NTB dan WNA (warga negara asing) dengan sistem *nominee*, menjadi bukti adanya peran serta para perangkat pemerintah setempat. Menurut informasi, ada sekitar

²² Hiroyoshi Kanō, “The Economic History of Javanese Rural Society: A Reinterpretation,” *The Developing Economies* 18, no. 1 (Maret 1980): 3–22, <https://doi.org/10.1111/j.1746-1049.1980.tb00402.x>.

22 bidang tanah yang dimiliki secara *absentee* oleh warga dari luar Kecamatan Sikur, dan ada sekitar 6 bidang tanah yang dimiliki oleh WNA dengan menyertakan nama dari warga setempat. Secara umum, tabel di bawah ini menunjukkan karakter kepemilikan tanah *absentee*.

Tabel 2. Karakter Kepemilikan Tanah *Absentee* di Kembang Kuning Sikur

Kepemilikan <i>Absentee</i>	Jumlah Bidang	Rata-rata Luasan	Tata Kelola
WNI	22	5 s.d. 10 are (500 s.d. 1.000 meter)	• Sebagian untuk usaha pertanian (14 bidang). • Usaha akomodasi (4 bidang). • Dibiarkan/tanpa dikelola (4 bidang).
WNA (<i>Nominee</i>)	6	10 s.d. 30 are (1.000 s.d. 3.000 meter)	• Usaha akomodasi (3 buah). • Tanpa usaha dan dirawat (6 buah).

Sumber rujukan: sumber primer, pendataan langsung.

Jumlah bidang *absentee* berdasarkan pelacakan di lapangan sebanyak 28 bidang. Jumlah ini berbeda dengan jumlah bidang *absentee* dari BPN Kantah Lombok Timur. Perbedaan didasarkan pada aspek perbedaan penilaian. BPN menggunakan data terhadap bidang yang telah diajukan proses sertifikasi dan balik nama. Sementara fakta lapangan menunjukkan terjadinya peralihan kepemilikan tanpa pengajuan proses balik nama kepada pembeli dari luar daerah, tetapi lebih memilih menggunakan dasar-dasar perjanjian jual beli dengan menggunakan nama pemilik awalnya saja. Jumlah tanah *absentee* berdasarkan kasus seperti ini rupanya lebih banyak dibandingkan *absentee* yang berbentuk balik nama sertifikat tanahnya.

Data di atas menunjukkan karakter khas dalam kepemilikan tanah *absentee*. Secara perundang-undangan, WNA tentu tidak diperbolehkan memiliki tanah di wilayah NKRI,²³ tetapi banyak investor asing yang menitipkan namanya pada masyarakat setempat. Definisi masyarakat setempat bisa terdiri dua pengertian, yaitu: (i) masyarakat setempat dari wilayah desa tempat keberadaan bidang tanah; dan (ii) masyarakat setempat yang berada di luar desa, tetapi terakses dengan hak kepemilikan tanah di suatu

²³ Muh Rizal Ramli, Kairuddin Karim, dan Muhammad Akbar Fhad Syahril, “Polemik Sengketa Hak Atas Tanah,” *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 1 (2021): 18–25.

wilayah NKRI. Pada karakter kedua masyarakat setempat inilah, secara formal, mereka mendapatkan hak kepemilikan, walaupun berada pada status tanah *absentee*. Sementara dalam konteks kepemilikan tanah dengan menggunakan nama orang setempat, keadaan ini menjadi runyam, karena ia bukan diposisikan sebagai tanah *absentee*. Ia dianggap seperti jual beli biasa antarwarga, sehingga pemerintah sulit mendeteksi status tanahnya. Jual beli seperti ini akan diposisikan seperti “tanah milik hasil jual beli biasa”.

Dalam perolehan tanah *absentee*, yang dilakukan oleh warga di luar NTB (termasuk WNA) dengan atas nama WNI (dari dalam maupun luar NTB), peran notaris dan perangkat pemerintah sangat terasa. Hasil wawancara dengan Ketua Komisi Etik Notaris di Lombok Timur menunjukkan adanya notaris yang bersedia memuluskan jual beli *absentee* yang di-*nominee*-kan ke masyarakat setempat. Mereka sering kali menganjurkan penggunaan nama orang setempat untuk jual beli tanah *absentee* yang bersifat *nominee* demi kepentingan orang asing.²⁴ Secara administratif, sepanjang ada KTP WNI, dan sepanjang telah ada akta jual beli dua belah pihak yang dibuat notaris, BPN Kabupaten Lombok Timur pasti akan menyetujui.

Perangkat pemerintah setempat umumnya menyiapkan dan memberi keterangan riwayat tanah jika tanah tersebut belum memiliki sertifikat tanah. Proses pembuatan sertifikat dimulai dari tingkat desa dengan menyertakan berbagai surat keterangan yang ada, termasuk persetujuan dari ahli waris terkait pembagian tanah. Perangkat desa akan menandatangani beberapa berkas berdasarkan formulir yang disediakan BPN. Beberapa form itu misalnya (i) riwayat tanah; (ii) surat keterangan sedang tidak bersengketa atau bukan tanah sengketa; (iii) daftar ahli waris; dan (iv) surat pembagian tanah yang dibagi akan ditandatangani kepala desa dan camat.

Persetujuan atau penandatanganan beberapa dokumen di atas sebenarnya sama dengan aktivitas pembuatan sertifikat ataupun jual beli suatu bidang tanah lainnya. Namun, keadaan *absentee* dalam jual beli sering menuntut adanya suatu skenario khusus dalam pengurusannya. Dengan beragam alasan, para perangkat pemerintah ini meminta dana tambahan untuk kepentingan tersebut. Demi kelancaran jual beli tanah yang dianggap potensial ataupun memiliki harga murah, para pembeli yang berasal dari luar daerah kemudian berela hati untuk memenuhi permintaan tambahan

²⁴ FAT, wawancara dengan peneliti, Mei 2023.

biaya tersebut. Dalam beberapa kasus, ada kenaikan 10 sampai 20 persen dari biaya jual beli yang di dalamnya terdapat fenomena tanah *absentee*. Bahkan, persentase ini akan bertambah ketika status tanahnya menjadi *absentee* dan *nominee*.

Pengenaan biaya semakin besar ketika pembelinya berasal dari luar negeri, dan berusaha menggunakan nama dari WNI yang berasal dari bukan satu desa atau satu kecamatan. Biaya administrasi tersebut dianggap sebagai “harga” atas pelanggaran hak kepemilikan yang dilakukan WNA ataupun WNI yang terlibat di dalamnya. Keadaan ruwet inilah yang dimainkan perangkat pemerintah desa dan kecamatan setempat untuk meminta dana tambahan dalam proses pengurusan administrasi pertanahan. Pihak penjual akan menyetujui keinginan perangkat desa dan kecamatan sepanjang jual beli atas tanah tersebut disetujui dan mendapatkan berkas-berkas yang diperlukan untuk pengajuan balik nama kepemilikan sertifikat tanah.

Setelah semua berkas ditandatangani dan dilakukan komunikasi lanjutan dengan pihak notaris untuk dokumen akta jual beli dan persetujuan segala dokumen yang ditetapkan, proses berikutnya adalah di BPN. Tempat ini menjadi benteng terakhir dari proses krusial terkait tanah *absentee nominee*. Permasalahannya, pihak BPN kantor wilayah kabupaten setempat tidak akan melihat siapa di belakang nama transaksi jual beli tanah *absentee* itu. Misalnya si John, warga negara Australia hendak membeli tanah seluas 3.000 meter di Jeruk Manis. Sehubungan persoalan kewarganegaraan, John tentu tidak akan bisa membeli tanah di Jeruk Manis tersebut. Ia meminta bantuan rekannya di Bali bernama Made. Pihak Made yang menjadi *nominee* dari kepemilikan si John. Namun, karena posisi Made di Bali, status tanahnya menjadi *absentee*. Dalam konteks inilah, status tanah yang dimiliki oleh John adalah *absentee nominee* atau *nominee absentee*.

Pihak Made akan berusaha memproses jual beli itu semaksimal mungkin. Dialah yang berkomunikasi intensif dengan penjual, perangkat pemerintah di tingkat desa dan kecamatan, notaris, dan BPN. Pihak BPN tidak mempertanyakan apapun, sepanjang semua dokumen dan formulir yang diberikan telah diisi dan memenuhi ketentuan dan persyaratan yang ada. Setelah pembeli mendapatkan sertifikat kepemilikan atas dirinya, di saat itulah bidang tanah tersebut secara resmi menjadi miliknya. Persoalan bagaimana tata kelola atau pengaturan kepemilikan *absentee nominee* ini, sepenuhnya diatur oleh hasil kesepakatan dari kedua belah pihak tersebut (WNA dan WNI yang berasal dari luar daerahnya).

Dalam kasus *absentee nominee* ini, tanah yang dibeli kebanyakan diperuntukkan bagi kepentingan investasi berupa pembangunan hotel, *homestay*, ataupun arena pendukung pariwisata lainnya. Jika dianggap potensial dan pembelinya memiliki modal besar, tanah itu akan segera dibangun sesuai dengan tujuan ekonominya. Namun, jika masih dianggap kurang potensial dan modal investasinya masih kecil, tanah-tanah yang dibeli secara *absentee nominee* ini umumnya dibiarkan atau dikelola sebagaimana penggunaan sebelumnya. Kebanyakan sawah yang dibeli itu tetap diteruskan pengelolaan fungsinya sebagai sawah, sekalipun status fungsi dalam sertifikatnya telah berubah menjadi pekarangan. Oleh si pencantum nama, seperti Made dari Bali di atas, tanah itu dimanfaatkan untuk diteruskan menjadi sawah. Ia meminta bantuan orang-orang sekitar untuk menjadi pekerja, baik saat pembajakan tanah, pengairan, pembenihan, ataupun penanaman dan pengambilan hasilnya. Semua tahapan aktivitas pertanian sawah itu akan melibatkan masyarakat sekitar tempat tanah itu berada.

Tanah Absentee sebagai Penanda Transformasi Sosial Ekonomi Pedesaan

Kehadiran tanah *absentee* di pedesaan Lombok Timur cukup dilematis. Di satu sisi, ia menjadi pemantik reorganisasi ruang yang menawarkan peningkatan ekonomi masyarakat setempat. Namun di sisi lain, banyak anggota masyarakat yang kehilangan tanahnya sebagai ruang mata pencaharian utama mereka. Sekalipun demikian, pada kasus tanah *absentee*, sepanjang ruangnya belum direorganisasikan untuk daya dukung pariwisata, baik dalam bentuk bangunan ataupun untuk kepentingan investasi lainnya, para pembeli, baik yang berasal dari sekitar NTB ataupun WNI dengan kasus *nominee absentee*, nyaris tidak melakukan alih fungsi tanah. Mereka akan tetap mempertahankan fungsi sawahnya, walaupun proses jual beli yang dilakukan pasti telah mensyaratkan proses pengeringan dari sawah menjadi pekarangan. Status tanah bisa jadi telah berubah, tetapi pada praktiknya mereka tetap memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana fungsi awalnya, yaitu sawah. Artinya, jika peraturan terkait tanah *absentee* bertujuan untuk mempertahankan fungsi sawah dan mencegah penguasaan para tuan tanah, maka keadaan jual beli tanah *absentee* pada konteks modern ini sering terlihat jelas adanya pemfungsian tanah sebagai sawah, hanya kepemilikannya yang berubah.

Hal penting lainnya adalah mengapa masyarakat setempat menjual tanah sawah ke pihak lain atau orang lain. Selain faktor kebutuhan pokok ataupun kebutuhan dadakan, banyak faktor mengapa anggota masyarakat menjual tanah ke pihak lain. Padahal bisa jadi tanah yang dijual itu adalah tanah produktif satu-satunya yang ia miliki. Keadaan ini terjadi karena sektor pertanian kini tidak lagi bisa diandalkan sebagai *livelihood system* yang menghasilkan uang untuk pemenuhan kebutuhan ekonomi secara maksimal. Berdasarkan hasil pendataan BPS ataupun Kementerian Pertanian,²⁵ setiap keluarga petani di Indonesia rata-rata memiliki tanah atau sawah produktif di bawah 0,05 hektar. Artinya, mereka hanya memiliki tanah seluas 500 meter saja. Sementara, prasyarat utama seorang petani dapat memenuhi kebutuhan ekonomi keluarganya setidaknya memiliki luasan lahan sebesar 0,25 hektar atau seluas 2.500 meter.²⁶

Penyusutan luasan lahan pertanian disebabkan oleh penurunan waris kepada banyak anggota keluarga, ditambah adanya alih fungsi lahan untuk kepentingan pembangunan rumah dari anggota keluarganya yang menikah ataupun pembangunan lain untuk sistem mata pencaharian baru. Sawah tidak lagi menjadi sektor strategis untuk memenuhi kebutuhan keluarga. Sistem penghidupan yang ada akan bersifat diversifikatif, yaitu memadukan sektor pertanian dengan beberapa aktivitas di luar pertanian yang dianggap dapat meningkatkan pendapatan ekonomi. Diversifikasi pekerjaan ini bisa berupa buruh harian, Pekerja Migran Indonesia (PMI), usaha warung, dan lainnya.

Pilihan menjual sawah disebabkan oleh produktivitas hasil padi yang terus menurun dan tidak mencukupi kebutuhan ekonomi rumah tangga pemilik dan penggarapnya. Luasan lahan yang kecil berkontribusi kuat terhadap ketidakberdayaan petani. Terlebih ketika harga pupuk terus meningkat, sementara biaya pekerja atau buruh pertanian dan biaya sarana produksi (saprodi) semakin tinggi. Sawah dianggap bukan lagi sumber daya ekonomi yang memberikan jaminan cukup ketika dikelola. Sawah diartikan memiliki nilai tambah yang cukup besar ketika diartikan sebagai bidang, atau ruang atas tanahnya bisa digunakan untuk berbagai kepentingan. Nilai tambah ini terhubung pada harga jual. Persepsi inilah yang

²⁵ BPS, "Hasil Sensus Pertanian 2020" (Jakarta: BPS, 2020); Kementerian Pertanian, "Proyeksi Pertanian berkelanjutan di Indonesia" (Jakarta: Kementerian Pertanian, 2023).

²⁶ Sajogyo, *Memahami dan Menanggulangi Kemiskinan di Indonesia* (Jakarta: Grasindo, 1996).

memungkinkan sawah diartikan sebagai tanah yang dapat dijualbelikan kepada pihak mana pun sepanjang harga yang ditetapkan dapat dianggap menguntungkan si pemiliknya.

Persoalan pekerjaan yang dipilih setelah masyarakat menjual sawah menjadi perkara lain. Setelah tak memiliki sawah, masyarakat akan memilih pekerjaan di luar sektor pertanian, seperti menjadi buruh bangunan, karyawan swasta, PMI, dan lainnya; atau tetap menjadi bagian tidak terpisahkan dari sektor pertanian yang berfokus pada pekerjaan bagi hasil, pekerja lepas, atau sekadar menjadi penggarap yang tidak memiliki banyak risiko kerugian. Ketika pilihan-pilihan terakhir itu dilakukan, mereka mengasumsikan bahwa diri dan keluarganya tidak akan mengalami kerugian akibat gagal panen ataupun biaya produksi yang tinggi.

Dalam konteks inilah, praktik jual beli tanah secara *absentee* akhirnya kerap terjadi. Sawah yang dikerjakan sendiri berisiko mendatangkan banyak kerugian atau tidak menghasilkan keuntungan yang dapat memenuhi kebutuhan hidup. Jika dibiarkan saja, tentu akan merusak komposisi dan status tanahnya. Dengan beragam alasan yang ada, sawah akhirnya dijual, baik kepada orang setempat ataupun orang luar daerah (dan luar negeri) untuk memenuhi kebutuhan ekonomi yang dianggapnya penting. Jadi, melihat praktik jual beli tanah secara *absentee* tidak sekadar melihat sebuah niatan seorang penjual dari masyarakat lokal menawarkan sawah secara ekonomis begitu saja, tetapi di dalamnya juga sarat dengan berbagai aspek sosial budaya, sehingga pilihan untuk menjual aset merupakan jalan terbaik dalam mengatasi keterbatasan dan kerentanannya.²⁷

Fenomena *absentee* memungkinkan kita dapat melihat berbagai permasalahan tanah secara holistik dan komprehensif. Bahkan, tanah *absentee* dapat menjadi petunjuk adanya proses transformasi sosial masyarakat pedesaan: dari karakter tradisional menuju karakter budaya modern dan kapitalistik. Keterlibatan mereka dalam reorganisasi ruang dari sawah yang dimilikinya untuk kepentingan daya dukung sektor pariwisata menjadi petunjuk utama proses transformasi sosial dan ekonomi global itu terjadi.

Kebijakan tanah *absentee* yang dahulu diatur pada era tahun 1960-an pada awalnya lebih berorientasi pada tujuan mencegah para tuan tanah untuk memiliki banyak tanah di berbagai wilayah.²⁸ Kebijakan ini meng-

²⁷ Sherraden, *Aset untuk orang miskin*.

²⁸ Permatasari, Adjie, dan Djanggih, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah *Absentee* yang Diperoleh Akibat Pewarisan."

usahakan supaya sektor pertanian terus berkembang dengan melibatkan banyak penduduk yang mengelola lahannya sendiri. Harapannya, angka ideal kepemilikan tanah sawah untuk memenuhi kebutuhan keluarga kecil dan keluarga besar yang mencapai 2 hektar dapat terwujud. Kebijakan *absentee* dibuat pemerintah dengan tujuan agar petani pemilik sawah berusaha mempertahankan sawahnya untuk kepentingan ekonomi keluarga, dan sekaligus menjaga sistem keberlanjutan pangan nasional, yaitu swasembada beras.²⁹ Beras bagi pemerintah Orde Lama dan Orde Baru adalah perangkat penting stabilitas negara. Ketika negara tidak memiliki kemampuan memenuhi kebutuhan beras dalam negerinya, ia akan mudah dikontrol atau dikendalikan negara lain. Nilai strategis inilah yang harus dipertahankan secara maksimal oleh perangkat negara dengan segala kebijakannya.

Pembangunan sektor pertanian bukan hanya mencakup penyediaan dan perbaikan sarana dan infrastruktur pertanian, seperti irigasi, waduk yang mengairi luasan lahan sawah, kualitas bibit, dan intensifikasi pertanian. Seluruh fasilitas pendukung ini pun disiapkan pemerintah dengan berbagai skema pembangunan, baik yang dilakukan Kementerian Pertanian ataupun bekerja sama dengan Kementerian Perumahan, Wilayah, dan Prasarana Umum. Selain itu, untuk mengamankan upaya pemerintah dalam pembangunan pertanian berkelanjutan, kebijakan terkait penataan lahan sawah agar tidak alih fungsi lahan ataupun terkait kepemilikan sawah yang mampu menjaga kesejahteraan bagi banyak orang pun, dikeluarkan.

Peraturan terkait tanah *absentee* menjadi salah satu upaya penting melindungi kepemilikan sawah yang berkorelasi kuat terhadap ketahanan pangan secara berkelanjutan. Peraturan terkait perlindungan kepemilikan lahan sawah itu salah satunya adalah peraturan tanah *absentee*, yaitu upaya melindungi sawah masyarakat umum dari penguasaan para tuan tanah. Tujuan utamanya tetap berada pada upaya menjaga kesejahteraan masyarakat dan pemerataan pembangunan. Artinya, pembangunan di bidang pertanian seperti sarana irigasi, waduk, dan saprodi tidak hanya dinikmati oleh para tuan tanah yang memiliki lahan luas. Masyarakat dengan kepemilikan sawah kecil pun dapat menikmati skema pembangunan nasional di bidang pertanian.

²⁹ Metrika Prawita dan Fathul Laila Latislam, "Urgensi Keberadaan Pengaturan Larangan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee* dalam Reforma Agraria," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 6, no. 2 (2021): 545–53.

Titik tekan peraturan terkait tanah *absentee* adalah pada lokus tempat tinggal (domisili) dari pemilik tanah. Pilihan ini diasumsikan bahwa pemilik sawah yang berada di lokus bidang tanahnya akan memanfaatkan secara maksimal sawah yang dimilikinya. Mereka akan mengelola secara intens dan baik untuk menghasilkan hasil pertanian yang maksimal. Jika pemiliknya berasal dari luar daerah, baik di tingkat desa, kecamatan, kabupaten dan provinsi, maka sawah tersebut akan mudah ditelantarkan. Akibatnya, banyak sawah yang tidak akan digarap dengan baik, dan konsekuensinya tentu tidak akan menghasilkan beras yang maksimal.

Oleh karena itu, asumsi bahwa kepemilikan sawah diatur untuk warga setempat atau warga sekitar memungkinkan sawah dapat dikelola dengan baik, dan akan menghasilkan beras yang memadai. Hal lainnya, pemerataan pembangunan bidang pertanian yang meningkatkan taraf hidup masyarakat pedesaan pun akan terjamin.³⁰ Peraturan terkait tanah *absentee* secara filosofis merupakan skenario mitigasi yang dilakukan pemerintah untuk menjaga ketahanan dan keamanan pangan.³¹

Sayangnya, seiring perkembangan zaman, banyak hal yang berubah. Konektivitas ruang wilayah di pedesaan mulai terjangkau dukungan infrastruktur yang memadai, ataupun moda transportasi yang cepat dan lancar. Jarak yang jauh dapat ditempuh dalam waktu yang pendek. Lalu lintas yang lancar memungkinkan akses atas bidang-bidang tanah akan mudah terjangkau. Selain masalah konektivitas, persoalan administrasi kependudukan yang menggunakan nomor induk kependudukan (NIK) secara nasional memungkinkan pendataan mudah dilakukan. Monitoring kepemilikan dapat dilakukan pada satu sistem yang terkendali. Ketika NIK ditetapkan oleh pemerintah, maka konsekuensinya ia tidak mengenal tapal batas kabupaten kota. Setiap warga negara memiliki hak yang sama dalam mengakses sumber daya alam dan sumber daya ekonomi di mana pun keberadaannya. KTP Nasional dengan satu data NIK menjadi konsekuensi logis dari keterluasan akses kepemilikan warga negara. Oleh karena itu, pembatasan kepemilikan berdasarkan domisili sebagaimana tata aturan yang dikembangkan dalam tanah *absentee* menjadi tidak sesuai dengan

³⁰ Mulyani Djakaria, "Aspek Hukum Administrasi Kependudukan Dihubungkan dengan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee*," *Jurnal Bina Hukum Lingkungan* 1, no. 1 (2016): 125–33.

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Universitas Trisakti: Jakarta, 2016).

perkembangan zaman ataupun konsekuensi logis dari satu data kependudukan Indonesia (NIK).

Hal lain cukup krusial dalam pengembangan sektor pertanian adalah menurunnya kualitas tanah, semakin menyempitnya luasan sawah, dan semakin jauhnya sistem penghidupan penduduk pedesaan Indonesia ke sektor pertanian sawah. Sawah dianggap tidak lagi produktif dan memenuhi kebutuhan ekonomi setiap keluarga petani. Tenaga kerja produktif di bidang pertanian telah banyak meninggalkan sektor pertanian dan memilih bekerja menjadi buruh pabrik, karyawan swasta, ataupun PMI di luar negeri. Sawah sering kali dijual kepada masyarakat umum di luar garis keluarganya untuk membayar semua kebutuhan pilihan kerjanya. Walaupun sawah itu dipertahankan, tidak jarang ia dialihfungsikan penggunaannya menjadi tempat tinggal, sebagai konsekuensi dari sistem pembagian waris sebagaimana yang terjadi di berbagai pedesaan Lombok Timur.

Penyempitan lahan sawah dari tahun ke tahun semakin besar, sehingga untuk mencapai angka hasil ideal pertanian sulit sekali dilakukan. Pendapatan masyarakat sekitar pada umumnya juga ada di angka rata-rata, sehingga ketika ada tawaran penjualan sawah, mereka pun tidak dapat membelinya. Menjual sawah ke warga di luar desanya menjadi satu pilihan strategis. Terlebih ketika ada kepercayaan dari pembeli kepada penjualnya untuk membantunya mengurus sawah yang dibelinya. Artinya, kepemilikan telah berpindah, tetapi pengelolaannya tetap berada pada dirinya. Kasus seperti ini meliputi sekitar 80 persen dari jual beli sawah yang bersifat *absentee*. Sekalipun status sawah telah berubah menjadi pekarangan (karena adanya tuntutan pengeringan tanah yang dibeli oleh orang di luar daerahnya), pada praktiknya tetap menjadi sawah. Fenomena seperti ini sering dijumpai di berbagai wilayah pedesaan Lombok Timur, seperti Sembalun, Jeruk Manis, Tetebatu, Kembang Kuning, dan lainnya.

Isu-isu modern di atas menjadi penanda (*symptom*) terjadinya transformasi sosial ekonomi masyarakat pedesaan di Lombok Timur, dari karakter tradisional menuju modern dan kapital. Fenomena *absentee* kekinian juga menjadi petunjuk bahwa tujuan awal kebijakan *absentee* di masa lalu pun perlu dipertanyakan kembali urgensinya. Penjagaan ketahanan pangan secara berkelanjutan dan mendorong terjadinya pemerataan pembangunan pertanian bagi masyarakat luas di pedesaan yang tidak bertumpu pada penguasaan para tuan tanah sepertinya tidak mungkin dapat dipertahankan kembali. Sekalipun rasa keadilan distributif sangat terasa dalam falsafah dasar pembuatan pera-

turan tanah *absentee* ini, kenyataannya hal tersebut dikalahkan oleh motif dan praktik ekonomi kapitalistik yang berkembang seiring dengan reorganisasi ruang secara besar-besaran di pedesaan untuk mendukung wilayah Lombok sebagai destinasi wisata super prioritas yang dikembangkan pemerintah.

Secara emik, tulisan ini menemukan bahwa fenomena tanah *absentee* sebenarnya terjadi akibat ketidakberdayaan masyarakat petani di tingkat desa dalam memenuhi kebutuhan ekonomi yang didasarkan pada hasil produktivitas sawahnya. Pilihan menjual sawah untuk modal usaha atau biaya lain dalam mencari pekerjaan tetap dianggap sebagai jalan strategis memenuhi kebutuhan hidupnya. Seperti disinggung di atas, akhirnya sawah dijual kepada pembeli dari luar wilayah.

Fenomena banyaknya pembeli tanah yang berasal dari luar Provinsi NTB menunjukkan bahwa wilayah Lombok Timur menjadi magnet baru dalam pengembangan investasi untuk berbagai sektor, khususnya sektor pariwisata, yang memerlukan ruang untuk investasi. Dalam konteks inilah, reorganisasi ruang dengan pemanfaatan tanah-tanah sawah di pedesaan Lombok Timur menjadi aspek terpenting. Selain itu, pembelian tanah sawah di Lombok Timur menunjukkan adanya ketersebaran “uang lebih” yang dimiliki pembelinya. Jika mereka memiliki uang terbatas, tidaklah mungkin membeli tanah di luar domisilinya. Namun, ketika mereka mampu membeli tanah di luar domisilinya, hal ini menunjukkan bahwa orang-orang tersebut telah menjadikan “sawah atau tanah yang dibelinya, sekalipun jauh dari jangkauan tempat tinggal dan pengawasannya, sebagai investasi ekonomi dalam jangka pendek, sedang, dan panjang”.

Dalam jangka pendek, barangkali pembeli atau investor mencari keuntungan dari hasil penjualan berikutnya. Seandainya ia membeli sawah 10 are (1.000 meter persegi) pada tahun 2020 dengan biaya 250 juta rupiah (25 juta rupiah/are), maka pada tahun 2025 ia bisa menjual tanah tersebut sekitar 400 juta rupiah (40 juta rupiah/are), atau mendapatkan selisih keuntungan sekitar 150 juta rupiah dari masa tunggu 5 tahun. Asumsi keuntungan tersebut sudah umum dalam proses jual beli tanah sawah di Lombok Timur.

Adapun pada jangka menengah dan jangka panjang, investor membeli tanah di Lombok Timur untuk kepentingan investasi bersama dalam pengembangan sektor pariwisata atau bidang pendidikan. Reorganisasi ruang sangat kentara di dalam proses pencapaian tujuan jangka menengah dan panjang ini. Tetebatu dan Kembang Kuning misalnya, pada tahun-tahun terakhir ini sedang gencar-gencarnya mengembangkan wilayahnya menjadi “Kampung

Inggris” seperti Kampung Pare Inggris di Kediri. Mereka mendatangkan para *native* yang berasal dari Inggris, Australia, dan lainnya. Para peserta pendidikan mulai berdatangan dari berbagai wilayah. Sedikit demi sedikit, wilayah tersebut mulai berkembang kembali menjadi pusat keramaian, setelah sekian tahun sepi oleh kunjungan wisatawan.

Ketika perorangan secara ekonomi mampu mengalokasikan dana untuk membeli tanah sawah di berbagai wilayah, maka keinginan tersebut tidak bisa dicegah atau dilarang, mengingat hal tersebut adalah hak warga negara; apalagi jika tanah yang ingin dibeli tidak dalam jumlah berlebihan (puluhan atau ribuan hektar). Mereka kebanyakan menginvestasikan dana segarnya untuk keperluan membuat *homestay*, lembaga pendidikan, dan atau pengembangan sektor pertanian non-sawah. Jumlah rata-rata sawah yang dibeli sekitar 2.500 meter (25 are) saja.

Dalam konteks inilah, perlu ada skenario baru terkait revisi peraturan tanah *absentee*. Prinsip dasar revisi peraturan itu tetap pada landasan filosofis bahwa peraturan *absentee* yang terbaru “tidak menghalangi hak asasi seseorang untuk menjual beli tanah yang dimiliki, dan pemanfaatan tanahnya tetap berorientasi pada sektor pertanian (sawah, ladang, perkebunan, dan lainnya)”. Namun demikian, aturan terkait tanah *absentee* juga perlu dikembangkan untuk menjadi perangkat penting transformasi sosial ekonomi pedesaan yang memberdayakan masyarakat lokal setempat, dan tanpa meninggalkan peran dan fungsi mereka dalam ekonomi pertanian. Landasan filosofis ini harus tetap diletakkan dalam setiap perubahannya. Menelisik narasi emik yang berkembang, bahwa jual beli tanah sawah tidaklah mungkin dilarang, karena hal itu menjadi bagian tidak terpisahkan dari hak asasi manusia. Orang hendak menjual, pasti di dalamnya ada aspek kebutuhan yang sedang dihadapinya. Ketika keinginan menjual itu dilarang, keadaan ini dapat berakibat fatal, yaitu hilangnya akses suatu keluarga terhadap kesempatan untuk berkehidupan lebih baik.

Demikian juga seseorang tidak bisa dicegah untuk membeli sesuatu yang dianggapnya potensial, dan dapat menambah nilai tambah keuangannya. Pilihan ini tentu didasarkan oleh berbagai pertimbangan yang ada. Pertimbangan itu pada umumnya didasarkan pada rasional kalkulatif yang bersifat ekonomis untuk peningkatan kesejahteraan atau kekayaannya. Pertimbangan rasional kalkulatif dari investasi itulah yang memungkinkan nilai tambah dari investasi tanah *absentee* yang harus menjadi pusat perspektif dalam melihat perubahan tata aturan atau kebijakan tanah *absentee*.

Penutup

Fenomena tanah hantu atau *absentee* di pedesaan sering menjadi pergunjungan masyarakat dan perangkat pemerintah terkait siapa pemiliknya dan apa kontribusinya bagi wilayah setempat. Bahkan, pergunjungan ini dapat berubah menjadi konflik tanah ketika pemilik tanah hantu tidak jelas dan hak kepemilikannya diperebutkan, baik di antara warga setempat ataupun antara pemilik lama dengan pemilik baru. Selain memberi keresahan tersendiri bagi masyarakat, keberadaan tanah hantu juga memicu terjadinya peningkatan alih fungsi lahan: dari peruntukan sawah menjadi bangunan, objek wisata baru, dan pabrik. Reorganisasi ruang untuk kepentingan kapitalis modern akan sangat terasa di dalamnya.

Namun demikian, seiring peningkatan konektivitas antarwilayah, kesatuan data induk kependudukan nasional, pengembangan daerah-daerah strategis dan potensial, dan kemudahan tata kelola administrasi lainnya, fenomena tanah *absentee* dari tahun ke tahun semakin meningkat. Pelarangan pembatasan jual beli secara *absentee* tentu tidak mungkin dilakukan, karena hal ini terkait pada hak asasi manusia dalam berjual beli atas tanah yang dimilikinya. Tidak mungkin pemerintah mengeluarkan suatu aturan bahwa jual beli tanah hanya dapat dilakukan kepada orang setempat atau mereka yang memiliki domisili yang sama. Padahal prinsipnya, jual beli terjadi jika bahwa harga terbaik disepakati dan barang yang ditawarkan dianggap cocok; hal ini berlaku bagi siapapun calon pembeli dan penjualnya.

Keberadaan tanah hantu (*absentee*) menjadi tanda dari simtom transformasi sosial ekonomi masyarakat pedesaan, khususnya terkait aspek kemiskinan masyarakat setempat, peralihan sistem penghidupan, dan mudahnya etos dan tradisi pertanian, dan reorganisasi ruang yang disebabkan oleh hadirnya pemain global/nasional dalam penguasaan aset tanah di wilayah pedesaan. Empat simtom ini memungkinkan terciptanya dua kemungkinan besar bagi masyarakat pedesaan. *Pertama*, literasi kepemilikan tanah akan semakin meningkat. Berbagai upaya menghadirkan bukti kepemilikan akan segera dilakukan. *Kedua*, kelompok masyarakat beserta perangkat pemerintah di tingkat lokal sering akan menjadi korban, tetapi sekaligus juga menjadi aktor penting dari proses transaksi tanah dan terciptanya reorganisasi ruang yang tidak lagi mendasar tradisional.

Dengan alasan rasional kalkulatif keuangan inilah, revisi peraturan tanah *absentee* dapat difokuskan pada aspek-aspek pengenaan pajak pada proses biaya pengurusan hak tanah dan bangunan (BPHTB). Peningkatan nilai pajak

BPHTB atas tanah *absentee* ini akan dianggap selaras dengan motif rasional kalkulatif dari pembelian tanah *absentee* yang pada umumnya berorientasi pada investasi jangka panjang. Pilihan meningkatkan pajak BPHTB pada jual beli tanah *absentee* sawah setidaknya mengakomodasi hak warga negara dalam berinvestasi dan menjual beli tanah, tetapi sekaligus di dalamnya ada pembatasan yang cukup kuat agar tidak terlalu terjadi penguasaan atas lahan dalam jumlah yang banyak. Peningkatan nilai tambah pajak BPHTB berarti merespons kebiasaan spekulasi tanah dalam menguasai tanah-tanah sawah yang dianggap strategis dan potensial.

Daftar Pustaka

- Abdullah, Abdul Gani. *Pengantar Kompilasi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Gema Insani Press, 1994.
- ATR BPN. “Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.” Jakarta: ATR BPN, 2021.
- ATR BPN Propinsi NTB. “Progres Kegiatan PTSL di Propinsi NTB.” Mataram: ATR BPN Propinsi NTB, 2023.
- BPS. “Hasil Sensus Pertanian 2020.” Jakarta: BPS, 2020.
- Djakaria, Mulyani. “Aspek Hukum Administrasi Kependudukan Dihubungkan dengan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee*.” *Jurnal Bina Hukum Lingkungan* 1, no. 1 (2016): 125–33.
- Forleo, Maria Bonaventura, Vincenzo Giaccio, Agostino Giannelli, Luigi Mastronardi, dan Nadia Palmieri. “Socio-Economic Drivers, Land Cover Changes and the Dynamics of Rural Settlements: Mt. Matese Area (Italy).” *European Countryside* 9, no. 3 (1 September 2017): 435–57. <https://doi.org/10.1515/euco-2017-0026>.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Universitas Trisakti: Jakarta, 2016.
- Harvey, David. *Imperialisme Baru, Genealogi dan Logika Kapitalisme Kontemporer*. Yogyakarta: Resist Book, 2010.
- Hasni. *Hukum Penatagunaan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Kanō, Hiroyoshi. “The Economic History of Javanese Rural Society: A Reinterpretation.” *The Developing Economies* 18, no. 1 (Maret 1980): 3–22. <https://doi.org/10.1111/j.1746-1049.1980.tb00402.x>.
- Kementerian Pertanian. “Proyeksi Pertanian Berkelanjutan di Indonesia.” Jakarta: Kementerian Pertanian, 2023.
- Mahkamah Agung RI. “Kecenderungan Permasalahan Hukum di Indonesia 2020–2025.” Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2022.

- Permatasari, Elfira, Habib Adjie, dan Hardianto Djanggih. “Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah *Absentee* yang Diperoleh Akibat Pewarisan.” *Varia Justicia* 14, no. 1 (26 Juni 2018): 1–9. <https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052>.
- Polanyi, Karl. *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time*. Boston: Beacon Press, 2001.
- Pransisto, Johamran. “The Reality of Property Registration for Land Ground in Preventive Perspective Incidence Dispute Arrange the Effort State.” *International Journal of Innovative Research and Development* 10, no. 7 (31 Juli 2021): 1–7. <https://doi.org/10.24940/ijird/2021/v10/i7/JUL21006>.
- Prawita, Metrika, dan Fathul Laila Latislam. “Urgensi Keberadaan Pengaturan Larangan Kepemilikan Tanah Secara *Absentee* dalam Reforma Agraria.” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 2 (2021): 545–53.
- Rachman, Noer Fauzi. “Memahami Reorganisasi Ruang Melalui Perspektif Politik Agraria.” *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 1, no. 1 (2015): 33–44. <https://doi.org/10.31292/jb.v1i1.39>.
- Ramli, Muh Rizal, Kairuddin Karim, dan Muhammad Akbar Fhad Syahril. “Polemik Sengketa Hak Atas Tanah.” *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 1 (2021): 18–25.
- Sajogyo. *Memahami dan Menanggulangi Kemiskinan di Indonesia*. Jakarta: Grasindo, 1996.
- Satryawan, Dany. *Pembagian Waris di Desa Leming Kecamatan Terara Kabupaten Lombok Timur*. Mataram: Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2023.
- Sen, Amartya. *Poverty and Famines*. Oxford: Clarendon Press, 1982.
- Sherraden, Michael. *Aset Untuk Orang Miskin: Perspektif Baru Usaha Pengentasan Kemiskinan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Spradley, James. *Metode Etnografi*. Yogyakarta: Tiara Wacana, 1997.
- Syahdan. “Pembagian Harta Warisan dalam Tradisi Masyarakat Sasak : Studi pada Masyarakat Jago Lombok Tengah.” *Palapa: Jurnal Studi Keislaman dan Ilmu Pendidikan* 4, no. 2 (2016): 120–38.
- Tauchid, Muhammad. *Masalah Agraria, Jilid 1 dan 2*. Jakarta: Penerbit Tjakrawala, 1952.
- Utomo, St. Laksanta. *Budaya Hukum Pertanahan dan Ketahanan Pangan Masyarakat Adat*. Jakarta: Lembaga Studi Hukum Indonesia (LSHI), 2019.

M. Alie Humaedi adalah Peneliti Utama bidang kebudayaan di Pusat Riset Arkeologi Lingkungan, Maritim dan Budaya Berkelanjutan, Badan Riset dan Inovasi Nasional (BRIN). Fokus penelitiannya adalah pada ragam budaya di komunitas adat terpencil, terpinggirkan, dan terdampak bencana. Ia berhasil mengkodifikasi dan mengklasifikasi kuliner tradisional khas Indonesia sebanyak 15.700 jenis ke sistem informasi ensiklopedi kuliner. Humaedi juga berperan penting dalam organisasi internasional, misalnya sebagai Deputy Director Socio Culture Asia Pacific Center of Ecohydrology (APCE-UNESCO); *Lead Researcher* untuk Urusan Bencana dan Kemanusiaan di Badan Perserikatan Bangsa-Bangsa (UNOCHA, 2014-2015), dan Kepala Pusat Riset Kesejahteraan Sosial, Desa dan Konektivitas BRIN (2022-2024). Pada tahun 2021, presiden menganugerahinya penghargaan *Satyalencana Wirakarya Pembangunan* di bidang kebudayaan, sebagai pengakuan atas kontribusinya pada pemajuan budaya dan bahasa di berbagai daerah. E-mail: humaedi2014@gmail.com dan mali002@brin.go.id.

Aliena Anaqu Arung Pasisir adalah mahasiswa jurusan Geografi Lingkungan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Fokus studinya pada isu lingkungan dan hubungan antarmasyarakat. Pasisir juga aktif melakukan penelitian dan advokasi pada persoalan reorganisasi ruang, dukungan ekologis bagi sistem mata pencaharian, dan lainnya. Ia memenangkan Medali Emas dalam kompetisi *Global Youth Invention and Innovation Fair* (GYIIF) oleh IYSA dan IPB (2023); dan Juara 1 *Kontes Debat Isu-isu Trending Islam* di ajang *Provincial Madrasah Fest* (2023). E-mail: aliena.pasisir23@gmail.com.