

Menuju Demokrasi Properti

Transformasi Ekonomi Pertanahan Kontemporer
Indonesia

**Sanksi pelanggaran Pasal 72:
Undang-undang Nomor 19 Tahun 2002
Tentang Hak Cipta**

1. Barang siapa dengan sengaja dan tanpa hak melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) atau pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) dipidana penjara masing-masing paling singkat 1 (satu) bulan dan/atau denda paling sedikit Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), atau pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
2. Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran hak cipta atau hak terkait, sebagaimana dimaksud ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Abi Fadillah

Menuju Demokrasi Properti

Transformasi Ekonomi Pertanahan Kontemporer
Indonesia



MENUJU DEMOKRASI PROPERTI

Transformasi Ekonomi Pertanahan Kontemporer
Indonesia

Penulis :
Abi Fadillah

Hak cipta © 2026 pada UII Press dilindungi undang-undang (*all rights reserved*). Dilarang memperbanyak, memperbanyak sebagian atau seluruh isi dari buku ini dalam bentuk apapun, tanpa izin tertulis dari penerbit.

Cetakan Pertama : Juni 2026

UII Press Yogyakarta (Anggota IKAPI)
Bookstore UII - Jl. Kaliurang KM 14.5 Lodadi, Umbulmartani,
Ngemplak, Kabupaten Sleman, Yogyakarta 55584
Telp. 0274 547865, Fax. 0274 547864
email : uiipress@uii.ac.id; uiipress@yahoo.co.id; fb: UII Press



ISBN 978-623-140-067-3

Persembahan

Buku ini didedikasikan kepada:

Bapak Darmiansyah dan Ibu Sri Wardina

Kata Pengantar

Prof. Dr. Edy Suandi Hamid., M.Ec

Dinamika pertanahan di suatu negara seringkali menjadi isu nasional maupun global. Persoalan pertanahan seperti pembebasan lahan, konflik agraria, ketimpangan penguasaan tanah, hingga alih fungsi lahan, acap kali muncul, dan ini tidak hanya berdampak pada soal ekonomi, tetapi juga menyentuh dimensi sosial, politik, dan ekologis. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa isu pertanahan bukanlah persoalan sektoral semata, melainkan persoalan struktural dan multi sektor, yang mempengaruhi arah pembangunan suatu bangsa. Hal seperti itu juga terjadi di Indonesia. Situasi ini menjadi pengingat penting bagi kita untuk menelaah secara lebih mendalam: *ke mana arah dan tujuan pengelolaan pertanahan di Indonesia hendak dibawa.*

Isu-isu pertanahan tidak dapat dilepaskan dari disiplin ilmu ekonomi, yang memiliki peranan sentral dalam perdebatan kebijakan publik, dinamika politik domestik, hingga percakapan ekonomi-politik global. Oleh karena itu, diperlukan suatu rujukan yang mampu menjelaskan persoalan pertanahan secara terarah, analitis, dan kontekstual, bukan sekadar bersifat abstrak, normatif, atau legalistik semata.

Buku ini hadir sebagai upaya untuk menjawab kebutuhan tersebut, dengan merumuskan konsep demokrasi properti yang dilengkapi dengan penyusunan indikator sebagai basis pengukuran demokrasi agraria di Indonesia. Demokrasi properti dalam buku ini tidak hanya diposisikan sebagai konsep normatif, tetapi juga sebagai fondasi analitis dalam menurunkan hipotesis dan kerangka awal bagi pengembangan teori ekonomi pertanahan kontemporer yang berakar pada realitas Indonesia.

Sebagai seorang Dosen yang telah mengabdikan diri selama lebih empat dasawarsa dalam pengajaran ilmu ekonomi, khususnya pada mata kuliah dasar, saya kerap menjumpai keterbatasan literatur yang secara

lugas dan sistematis membahas ekonomi pertanahan. Tidak jarang, contoh-contoh dan ilustrasi yang digunakan dalam buku teks ekonomi diambil dari praktik di negara lain, yang dalam banyak hal sangat berbeda dengan kondisi sosial, kelembagaan, dan historis Indonesia. Kesenjangan inilah yang menjadikan diskursus ekonomi pertanahan di Indonesia sering kali terlepas dari konteks empirisnya sendiri.

Dalam buku ini, penulis berupaya menyampaikan hipotesis teori ekonomi pertanahan kontemporer dengan gagasan dengan bahasa yang relatif sederhana dan penjelasan yang sistematis, sehingga diharapkan dapat lebih mudah dipahami oleh pembaca dari berbagai latar belakang, baik akademisi, mahasiswa, praktisi, maupun pembuat kebijakan. Untuk memperkuat pemahaman tersebut, penulis juga menyertakan contoh-contoh empiris dan ilustrasi yang bersumber dari situasi pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, pembaca tidak hanya diajak memahami konsep demokrasi properti dan ekonomi pertanahan kontemporer, tetapi sekaligus diajak melihat dan merefleksikan realitas pertanahan Indonesia secara lebih jernih.

Lebih dari itu, buku ini mencoba mengembalikan kembali variabel tanah (N) ke dalam fungsi produksi, yang dalam perkembangan teori ekonomi arus utama telah mengalami fragmentasi dan marginalisasi, khususnya dalam tradisi neoklasik. Hilangnya variabel tanah dari kerangka analisis ekonomi telah berdampak pada perumusan kebijakan pertanahan yang cenderung mengabaikan dimensi kesejahteraan sosial dan keberlanjutan ekologis. Oleh karena itu, upaya reintroduksi tanah sebagai faktor produksi yang utuh menjadi langkah penting untuk membangun kerangka ekonomi pertanahan yang lebih adil, berkelanjutan, dan relevan dengan tantangan pembangunan Indonesia ke depan.

Selain itu, buku ini juga telah membangun dugaan awal sebagai dasar membentuk hipotesis teori ekonomi pertanahan di Indonesia. Faktor-faktor seperti kecenderungan membeli tanah, keterlibatan pemerintah terhadap tanah, serta persoalan kemiskinan menjadi pijakan penting di buku ini untuk memperkuat penurunan hipotesis teori ekonomi pertanahan tersebut.

Buku yang ditulis oleh salah seorang ahli professional di sektor birokrat, Saudara Abi Fadillah S.E., M.Ec.Dev pantas di apresiasi. Buku

ini tentu saja menjadi bacaan menarik yang juga memuat diskusi-diskusi pertanian di Indonesia. Bagi para mahasiswa, buku ini tidak hanya sebagai buku ajar tapi juga memberikan pemahaman mengenai ekonomi pertanian yang sesuai dengan realitas yang ada di Indonesia.

Sekali lagi saya mengapresiasi terbitnya buku ini, karya Abi Fadillah S.E., M.Ec.Dev, Tim Staf Ahli Menteri Koordinator Bidang Pemberdayaan Masyarakat Republik Indonesia. Di tengah kesibukannya sebagai ahli professional, Abi masih menunjukkan karya yang tanggap dengan situasi yang ada, sehingga melahirkan karya yang antik dan kontekstual yang berjudul *“Menuju Demokrasi Properti: Transformasi Ekonomi Pertanian Kontemporer Indonesia”*. Selama kurang lebih tujuh tahun, saya telah mengenal Saudara Abi Fadillah yang selalu aktif dan kritis terhadap persoalan yang dihadapi oleh bangsa ini. Memang telah menjadi tugas seorang akademisi birokrat menghasilkan karya ilmiah dan menyampaikannya ke publik. Ini dimaksudkan agar seorang ahli professional bukan hanya terus beripikir untuk urusan birokrasi semata, melainkan untuk pengembangan ilmu dan formulasi kebijakan dalam mencerahkan masyarakat, serta memberikan pemikiran solutif terhadap berbagai masalah yang dihadapi.

Akhir kata, saya berharap buku ini dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan khazanah keilmuan ekonomi, khususnya dalam memperkaya diskursus ekonomi pertanian dan agraria di Indonesia. Lebih dari sekadar referensi akademik, buku ini diharapkan mampu menjadi bahan refleksi kritis bagi para pembuat kebijakan, praktisi, serta seluruh pemangku kepentingan dalam merumuskan arah kebijakan pertanian yang berkeadilan, demokratis, dan berkelanjutan. Semoga buku ini dapat menjadi pemantik lahirnya perdebatan ilmiah yang konstruktif, sekaligus mendorong perumusan teori dan kebijakan pertanian yang semakin berpihak pada kesejahteraan rakyat dan keberlanjutan lingkungan.

Yogyakarta, 12 Januari 2026

Prof. Dr. Edy Suandi Hamid. M.Ec

Prakata Penulis

Era media sosial telah menjelma menjadi sumber informasi utama bagi sebagian besar masyarakat. Arus informasi yang cepat, ringkas, dan instan cenderung membuat ruang bagi bacaan mendalam terasa semakin menyempit. Tidak dapat dipungkiri, sempat muncul suatu keraguan dalam hati dan pikiran saya ketika memutuskan untuk menulis dan merampungkan buku sederhana ini. Terlintas kekhawatiran, jangan-jangan pembaca sudah mengusap dahi ketika melihat sampulnya, bahkan sebelum sempat menyentuh, apalagi membaca isinya secara utuh.

Keraguan tersebut perlahan sirna. Saya justru menemukan kenyataan bahwa masih banyak pihak yang secara langsung maupun tidak langsung, memberikan dukungan moral dan intelektual agar buku ini dapat diselesaikan. Lebih dari itu, saya menyadari bahwa terdapat kebutuhan nyata akan perspektif ekonomi dalam memahami berbagai peristiwa dan persoalan pertanian yang terus berulang di Indonesia. Antusiasme sebagian kalangan terhadap gagasan dalam buku ini menjadi penguat bahwa diskursus ekonomi pertanian memiliki ruang dan relevansi. Tanpa pembaca yang kritis dan peduli, tentu sulit bagi seorang penulis untuk terus menjaga makna dan semangat dalam menyampaikan gagasan bagi tanah air.

Buku ini sepenuhnya merupakan karya orisinal penulis, yang lahir dari refleksi akademik dan pengalaman praktis. Setidaknya terdapat beberapa motivasi utama yang melandasi penulisan buku ini. *Pertama*, sebagai wujud rasa syukur kepada Allah SWT serta persembahkan kepada orang tua, sekaligus sebagai bentuk tanggung jawab akademik kepada Universitas Islam Indonesia dan Universitas Gadjah Mada yang telah memberikan ruang dan kebebasan intelektual kepada saya untuk mengemukakan gagasan-gagasan terbaik, khususnya ketika tema dari

buku ini diuji langsung oleh Prof. Catur Sugiyanto dan Prof. Samsubar Saleh pada tahun 2022.

Kedua, buku ini menjadi pengingat bagi saya bahwa identitas sebagai seorang akademisi tetap melekat, meskipun dalam beberapa tahun terakhir saya mengabdikan sebagian waktu di berbagai institusi pemerintahan, antara lain Kementerian Koordinator Bidang Pemberdayaan Masyarakat, Kementerian Dalam Negeri, Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian, serta Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. Kehadiran buku ini dilandasi oleh keinginan untuk menjembatani teori ekonomi dengan praktik kebijakan publik, agar keduanya tidak berjalan secara terpisah, tetapi saling memperkaya.

Ketiga, hingga saat ini belum terdapat upaya yang memadai dalam mengoperasionalkan model pertanahan di Indonesia secara komprehensif. Diskursus pertanahan kerap terjebak pada pendekatan hukum dan administratif, sehingga cenderung bersifat abstrak dan normatif. Akibatnya, arah dan tujuan kebijakan pertanahan nasional sering kali tidak dirumuskan secara eksplisit dalam kerangka ekonomi pembangunan. Oleh karena itu, buku ini berupaya menawarkan suatu model operasional yang lebih jelas dalam membaca persoalan pertanahan Indonesia.

Keempat, perkembangan teori ekonomi arus utama, khususnya dalam tradisi neoklasik, telah memfragmentasi dan meminggirkan variabel tanah dari fungsi produksi. Konsekuensinya, kebijakan pertanahan sering kali mengabaikan dimensi kesejahteraan sosial, distribusi kepemilikan, serta keberlanjutan ekologis. Atas dasar itulah, penulis berupaya mengembalikan variabel tanah sebagai faktor produksi yang utuh, sekaligus sebagai basis analitis dalam merumuskan ekonomi pertanahan kontemporer yang lebih kontekstual dengan realitas Indonesia.

Ucapan terima kasih yang tulus saya sampaikan kepada para tokoh, akademisi, dan praktisi yang telah memberikan ide, kritik, serta gagasan dalam proses lahirnya buku ini, antara lain: Prof. Catur Sugiyanto, Ph.D.; Prof. Dr. Samsubar Saleh, M.Soc.Sc.; Amirullah Setya Hardi, Cand.Oecon., Ph.D.; Ir. Didi Apriadi, M.Ak., M.H.; Idham Arsyad; Iwan Nurdin; Respiratori Saddam Al-Jihad; Arie Yuriwin, S.H., M.Si.; Dr. Margaretha Elya Lim Putraningtyas, S.T., M.Eng.; Ir. Herjon C.M. Panggabean, M.Si.; Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc., MAPPI;

Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI; Bhima Yudhistira; Rusli Abdullah, M.Si.; Akhmad Akbar Susanto, S.E., M.Phil., Ph.D.; Dewi Kartika; Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.; serta Henry Saragih.

Ucapan terima kasih tak terhingga secara khusus saya sampaikan kepada Prof. Dr. Edy Suandi Hamid M.Ec, Rektor Universitas Widya Mataram dan Ketua Umum Masyarakat Ekonomi Syariah Wilayah DIY, yang telah menjadi mentor sekaligus mitra diskusi saya, baik dalam ranah akademik maupun birokrasi. Dukungan dan kepercayaan beliau memiliki arti penting dalam proses penulisan buku ini.

Saya juga mengucapkan terima kasih kepada Saudara Bintang Satrio Wibowo, M.Ec.Dev., dosen Ekonomi Pembangunan Universitas Negeri Semarang, yang sejak awal penulisan buku ini menjadi kolega diskusi dan teman seperjalanan dalam bertukar gagasan. Ucapan terima kasih turut saya sampaikan kepada rekan-rekan diskusi lainnya, antara lain Astina, Juanda, Fariez Wijaya, Mila Andini, Desca Fortuna, Faaza Fakhrunnas, Awan Santosa, Puthut Indroyono, KMS. Yose Rizal, Andhana Rizki, Alfath Rizanda, Maulana Khalis, Deni Adi Pratama, dan Angga Hermenda, yang telah memperkaya sudut pandang dan pemikiran penulis.

Last but not least, penulis menyadari bahwa buku ini masih memiliki keterbatasan, terutama dalam penelusuran dan penafsiran sejarah yang sebagaimana lazim dalam kajian ilmu sosial, terbuka terhadap perbedaan sudut pandang dan pengayaan lebih lanjut. Oleh karena itu, kritik dan masukan yang konstruktif sangat diharapkan demi pengembangan gagasan ekonomi pertanian yang lebih matang di masa mendatang. Semoga buku ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, perumusan kebijakan, serta perjuangan menuju pengelolaan pertanian yang adil, demokratis, dan berkelanjutan di Indonesia.

Abi Fadillah

Daftar Isi

Kata Pengantar Prof. Dr. Edy Suandi Hamid., M.Ec	vii
Prakata Penulis	xi
Daftar Isi	xv
Daftar Gambar.....	xvii
Daftar Tabel.....	xviii
B A B 1 Mengapa Buku Ini Ditulis?.....	1
A. Tanah Indonesia Dalam Telusuran Sejarah	5
B. Relevansi Kondisi Saat ini	15
C. Sistematika Buku	23
B A B 2 Kerangka Teori Demokrasi Properti	27
A. Arti Penting Demokrasi Properti.....	29
B. Demokrasi Properti Ala Barat	34
C. Demokrasi Properti di Indonesia.....	38
D. Literature Demokrasi Masa ke Masa	50
E. Mengisi Kekosongan Alat Ukur	54
F. Temuan Literatur legal Formal	55
G. Temuan Survey Literature Umum.....	58
H. Temuan Variabel dan Dimensi IDPI	65
B A B 3 Kasus DKI Jakarta dan Daerah Istimewa Yogyakarta	69
A. Latar Belakang dan Tujuan IDPI DKI Jakarta....	69
B. Analisa Hipotesis Indeks Demokrasi Properti DKI Jakarta	76

C.	Latar Belakang dan Tujuan IDPI Daerah Istimewa Yogyakarta	81
D.	Analisa Hipotesis Indeks Demokrasi Properti DIY	87
B A B 4	Evolusi Lintasan Sejarah Pemikiran Faktor	
	Produksi Tanah.....	95
A.	Merkantilisme Versus Fisiokrat.....	97
B.	Pandangan Klasik: Kritik Terhadap Konsep Fisiokrat.....	99
C.	Pergeseran Paradigma ke Ekonomi Neoklasik.....	107
D.	Fragmentasi Analisis Tanah dalam Subdisiplin Ekonomi Modern	116
E.	Dari Fragmentasi Teoritis Menuju Kerangka Baru	122
B A B 5	Menuju Teori Ekonomi Pertanian Indonesia:	
	Kerangka Awal Dan Agenda	125
A.	Titik Berangkat Teoritis.....	126
1.	<i>Pertama</i> , kecenderungan membeli tanah	132
2.	<i>Kedua</i> , kemudahan mengakses tanah melalui peran pemerintah	136
3.	<i>Ketiga</i> , semakin miskin semakin sulit beli tanah.....	139
B.	Demokrasi Properti Sebagai Basis Ekonomi Pertanian Indonesia	142
C.	Prinsip-Prinsip Dasar Ekonomi Pertanian Indonesia	146
D.	Implikasi Teoritis Bagi Kebijakan Pertanian Indonesia	149
B A B 6	PENUTUP.....	155
	Daftar Pustaka	159
	Lampiran	177
	Tentang Penulis.....	187

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Rasio Gini Ketimpangan Lahan	15
Gambar 1.2 Indeks Gini Ketimpangan Tanah Hak Milik di Pulau Indonesia.....	18
Gambar 1.3 Hunian Layak Indonesia 2020	19
Gambar 1.4 Rata-Rata Harga Tanah di Negara Berkembang ASEAN (Dalam Juta Rupiah) 2020.....	20
Gambar 2.1 Sektor-Sektor Redistribusi Tanah Tahun 1967	43
Gambar 3.1 Rumah Tangga Memiliki Bangunan Rumah Tinggal DIY 2019	83
Gambar 5.1 Hubungan Antara Tanah dan Respons Kepemilikan: Jangka Pendek dan Jangka Panjang.....	136
Gambar 5.2 Negara dengan Harga Rumah Paling Tidak Terjangkau	141

Daftar Tabel

.....

Tabel 2.1	Dimensi dan Variabel Indeks Demokrasi Properti Indonesia	66
Tabel 3.1	Dimensi dan Variabel Indeks Demokrasi Properti Indonesia	75
Tabel 3.2	Aplikasi IDPI DKI Jakarta 2019	77
Tabel 3.3	Aplikasi IDPI DIY 2019	88
Tabel 5.1	Karakteristik Kelompok Pendapatan Rendah dan Menengah ke Bawah	134