

## **Spekulasi Tanah**

Ahmad Ma'ruf

**Beberapa** proyek strategis seperti pembangunan Bandara Internasional Yogyakarta Baru (NYIA) maupun Kawasan Industri Sentolo terganggu oleh ulah spekulasi tanah (KR, 20/3). Praktik spekulasi tanah sudah jamak terjadi pada lokasi-lokasi calon proyek strategis di negeri ini yang berdampak pada kenaikan harga tanah secara tidak wajar mencapai ratusan persen dari harga awal berujung pada lambannya investasi dan pembangunan ekonomi.

Praktik spekulasi tanah berimplikasi sangat serius. Tidak saja menghambat pencapaian target-target pembangunan strategis. Praktik rente ini juga berpotensi memicu problem sosial seperti kesenjangan dan konflik ekonomi atas penguasaan lahan. Lonjakan harga tanah secara langsung berdampak pada terganjalnya realisasi investasi sektor riil pada zona-zona yang telah ditetapkan dalam tata ruang.

Kawasan Peruntukan Industri (KPI) dan Kawasan Industri (KI) didesign untuk memfasilitasi tumbuh berkembangnya sektor manufaktur. Sektor ini memiliki multiplier effect yang tinggi berupa penciptaan nilai tambah, memperluas kesempatan kerja, meningkatkan fiskal daerah, bahkan berkontribusi pada nilai ekspor. Sangat disayangkan, karena ulah spekulasi tanah menjadikan lokasi KPI dan KI di banyak daerah tidak lagi diminati oleh investor.

Spekulasi tanah tidak saja dilakukan oleh individu, namun juga dilakukan oleh sindikasi korporasi. Modal awal dari spekulasi tanah adalah informasi atas rencana proyek strategis. Berawal dari oknum birokrasi yang memiliki informasi dengan akurasi tinggi, istilah umum informasi A1 atas lokasi rencana proyek. Informasi tersebut dikapitalisasi oleh spekulasi menjadi peluang investasi tanah. Peralihan kepemilikan lahan sangat cepat dan masif pada lokasi rencana proyek. Masyarakat sekitar lokasi cenderung lambat mengantisipasi, dan tidak sedikit yang tergoda oleh calo tanah yang berujung pada pelepasan hak kepemilikan lahan.

Modus spekulasi tanah berupa membeli lahan pada saat harga rendah karena informasi belum menjadi konsumsi publik sehingga harga masih murah. Modus lainnya berpola mengurus ijin lokasi usaha disertai penguasaan lahan, namun tidak dilakukan realisasi pembangunan konstruksi sebagaimana tujuan ijin lokasi. Seiring perkembangan waktu, harga tanah akan terdongkrak naik, maka pihak pemegang ijin lokasi tersebut akan menjual pada para investor yang riil membutuhkan lokasi usaha. Modus penguasaan ijin lokasi mayoritas

dilakukan pada lokasi proyek strategis seperti sekitar lokasi bandara, pelabuhan, kawasan industri, kawasan kampus, dan kawasan potensial lain seperti kawasan pariwisata.

Maraknya spekulasi tanah tidak diantisipasi dengan regulasi yang secara tegas melarang dan menghukum para pelaku rente tersebut. Model pencegahan dengan himbauan tidaklah efektif. Opsi pajak progresif atas penguasaan lahan dapat menghambat spekulasi tanah namun tidak akan mampu menghilangkan praktik rente. Pada masyarakat yang memiliki kearifan lokal seperti di Minangkabau Sumatera Barat terkait peralihan lahan yang rumit mampu menekan spekulasi tanah. Namun mayoritas daerah di Indonesia tidaklah memiliki sistem adat seperti di tanah Minang sehingga praktik spekulasi tanah sangat sulit dibatasi.

Pencegahan spekulasi pada level pengurusan administrasi peralihan kepemilikan lahan juga dapat mengurangi, namun tidak juga menghilangkan spekulasi. Seperti yang terjadi di lokasi sekitar bandara di Kulonprogo, praktik spekulasi dilakukan melalui transaksi bawah tangan sehingga pencegahan pada administrasi jual beli tanah tidak semua terdeteksi.

Opsi bank tanah oleh pemda sebenarnya konsep baik untuk pencegahan spekulasi, namun model tersebut tidaklah mudah dieksekusi karena butuh dukungan politik anggaran. Pada kasus DIY, wacana bank tanah sudah muncul lama, namun hingga kini implementasi pada pembelian skala luas belum juga terlaksana. Kendala fiskal dan komunikasi serta negosiasi pada masyarakat menjadi kendala.

Selama tidak ada regulasi nasional dan lokal yang mampu mengatur harga dan penguasaan tanah, khususnya pada zona-zona strategis, maka praktik spekulasi tanah sulit dihindari. Ketiadaan kuasa negara ini atas tanah berdampak pada proses pembangunan yang tidak progresif. Berbeda halnya dengan negara yang mampu menguasai pertanahan seperti China dan Vietnam menjadikan negara tersebut berdaya saing tinggi dalam investasi dan bisnis. \*\*\*

*Penulis adalah Pengajar Ilmu Ekonomi UMY, pengurus ICMI dan ISEI DIY, dan peneliti Inspect.*

*Terpublikasi di Harian Kedaulatan Rakyat, Jumat 23 maret 2018*