

TINJAUAN TEORETIS DAMPAK DEREGULASI SEKTOR MONETER TAHUN 1983 DAN 1988 TERHADAP HARGA TANAH DI JAKARTA

I Kadek Dian Sutrisna Artha¹

Pendahuluan

Pertanahan adalah masalah vital, landasan fisik kehidupan manusia, dari dahulu hingga sekarang, dan sampai masa mendatang. Seiring dengan proses perkembangan masyarakat, maka terjadi transformasi struktural dalam perekonomian yaitu dari sektor pertanian mengarah kepada sektor industri (Industrialisasi), yang tentunya membawa perubahan dalam komposisi kebutuhan tanah dari tanah pertanian beralih ke tanah industri dan pemukiman. Industrialisasi telah pula membawa perubahan besar dalam pola permukiman manusia; dari yang menyebar atau terpusat kecil-kecil mengikuti penyebaran pertanian berubah menjadi yang memusat dalam kota-kota, dari kota kecil hingga kota besar, dikenal dengan gejala urbanisasi. Dan secara bersama-sama akan terbentuk suatu sistem kota yang memiliki hierarki, di mana pusat-pusat kegiatan besar berada dalam kota metropolitan (Dj. A. Simarmata:1997).

Mobilitas orang (*personal mobility*), mobilitas tempat tinggal (*housing mobility*), dan mobilitas kegiatan (*activity mobility*) dalam proses urbanisasi menimbulkan nilai ekonomis pada tanah perkotaan, karena tanah perkotaan semakin mempunyai nilai guna bagi manusia (utiliti) dan akan menjadi relatif langka dibandingkan dengan penggunaannya (*scarcity*). Disamping itu nilai ekonomis tanah disebabkan pula karena tanah mempunyai hak-hak kepemilikan (*property right*). Melekatnya nilai ekonomis pada tanah dalam sistem pasar yang ditunjukkan oleh harga tanah, akan menjadi barang pilihan investasi disamping bentuk investasi finansial yang biasa didengar seperti saham, obligasi dan simpanan deposito. Sehingga akan terjadi hubungan dua arah antara harga tanah dan perekonomian, yaitu harga tanah akan mempengaruhi bagaimana kebijakan dan kinerja ekonomi, serta kebijakan ekonomi dan kinerja ekonomi akan menentukan nilai ekonomis tanah, yang ditunjukkan oleh harga tanah.

¹ Mahasiswa FEUI jurusan Ekonomi dan Studi Pembangunan, asisten dosen mata kuliah Pengantar Ekonomi Pembangunan, Juara I Lomba Karya Ilmiah Ekonomi Mahasiswa dan Wartawan Indonesia 2000.

Oleh karena itu, maka tulisan ini akan berusaha mengkaji secara teoretis pengaruh dari kebijakan ekonomi khususnya adalah kebijakan moneter di Indonesia terhadap harga tanah di Jakarta, dan bagaimana pengaruh dari perkembangan kota-kota terhadap harga tanah di Jakarta sebagai kota metropolitan, yaitu pusat industri, perdagangan, dan pemukiman.

Landasan Teoretis

Richard G. Lipsey cs memberikan definisi:” *Economics is the study of the use of scarce resources to satisfy unlimited human wants*”. Sehingga dari definisi di atas akan melahirkan permasalahan ekonomi mengenai apa yang diproduksi dan bagaimana serta apa yang dikonsumsi dan oleh siapa. Segala permasalahan di atas akan diatasi melalui sistem yang mengatur kegiatan perekonomian.

Seperti yang telah kita ketahui sumberdaya dalam perekonomian sering disebut sebagai faktor produksi yang mana dapat digunakan dalam proses produksi untuk menghasilkan output. Sumberdaya tersebut terdiri dari tanah, tenaga kerja, modal dan *entrepreneurship*. Dimana di dalam sistem ekonomi kapitalis, pihak swasta mempunyai hak untuk memiliki faktor produksi. Pemilik tanah akan menerima *rent* untuk penggunaan tanah mereka, pekerja akan menerima upah dari penjualan tenaga kerja mereka, pemilik modal akan menerima bunga, dan kesuksesan *entrepreneurs* akan menikmati keuntungan (*profit*). Sewa tanah (*rent*), bunga (*interest*), dan keuntungan (*profit*) merupakan pendapatan yang akan dipergunakan untuk membeli barang dan jasa.

Masing-masing pendapatan tersebut di atas ditentukan di dalam pasar secara parsial misalnya upah ditentukan dalam pasar tenaga kerja, tingkat suku bunga ditentukan dalam pasar modal. Tetapi bagaimana halnya dengan sewa tanah (*rent*)? Apakah tanah juga memiliki pasar untuk menentukan harganya?

Pembahasan mengenai rente tanah sebenarnya telah berlangsung lama dalam ilmu ekonomi dan selalu menjadi pusat perhatian. Ada dua aliran utama dalam teori rente tanah; aliran klasik dan neo-klasik. Aliran klasik, yang antara lain dimotori oleh Ricardo menyatakan bahwa masalah rente semata-mata timbul dari situasi kelangkaan tanah. Rente yang diterima oleh pemilik tanah dapat menghidupi pemilik tanah tanpa dia melakukan pekerjaan apapun. Aliran klasik ini sering pula dikenal dengan aliran naturalis yang percaya bahwa rente tanah merupakan pemberian alam.

Aliran neoklasik menyebutkan bahwa tanah tidak lain dari barang atau faktor produksi biasa. Dalam titik pandang ini, tanah sama dengan barang modal lain. Dan rente ditentukan oleh keseimbangan antara dua sisi ekonomi, permintaan dan penawaran (aliran kapitalis).

Dari kedua konsep ini, yang menarik untuk dibahas adalah aliran kapitalis, karena memungkinkan untuk memasukkan penentuan harga tanah ke dalam mekanisme pasar.

Seperti yang kita ketahui *supply* dari tanah adalah tetap tetapi intensitas dari penggunaan tanah yang berubah, misalnya tidak mungkin untuk meningkatkan jumlah are tanah di dalam komonitas, tetapi memungkinkan untuk meningkatkan jumlah rumah per are. Apabila pembangunan rumah meningkat, ini akan menghasilkan peningkatan dalam *supply* rumah. Tetapi beberapa perubahan dalam intensitas penggunaan tanah memerlukan waktu sehingga *supply* dianggap konstan dalam jangka pendek. Apabila *supply* dari *real estate* dianggap tetap dalam jangka pendek, maka harga tanah ditentukan oleh perubahan permintaan, yang dipengaruhi oleh :

1. Jumlah Populasi

Jumlah populasi di dunia ini cenderung meningkat, sehingga permintaan terhadap pemukiman pun meningkat. Seiring dengan proses industrialisasi, membawa perubahan besar dalam pola pemukiman manusia; dari yang menyebar atau terpusat kecil-kecil mengikuti penyebaran pertanian berubah menjadi yang memusat dalam kota-kota, dari kota kecil hingga kota besar. Secara bersama-sama kota itu membentuk suatu sistem kota, mempunyai hierarki, dimana pusat-pusat kegiatan besar berada dalam kota metropolitan. Secara garis besarnya kota mengalami empat fase perkembangan: *urbanisasi*, *suburbanisasi*, *desurbanisasi*, dan *reurbanisasi*. Pada setiap fase ini terdapat tiga kelompok mobilitas, yaitu mobilitas orang (*personal mobility or commuting*); mobilitas tempat tinggal (*housing mobility*); mobilitas aktivitas atau perusahaan (*activity mobility*).

Selama fase urbanisasi, pusat kota mengalami pertumbuhan lebih besar, baik dibandingkan dengan daerah pinggiran ataupun dalam konteks regional. Dalam subfase pertama, pusat kota bertumbuh, sedangkan pinggir kota justru mengalami penurunan. Dalam subfase kedua, baik pusat kota maupun pinggir kota mengalami pertumbuhan, tetapi dengan intensitas laju pertumbuhan pusat kota jauh lebih tinggi dibandingkan dengan pinggir kota. Jadi secara keseluruhan kota bertumbuh. Dalam fase suburbanisasi, pinggir kota (*pheripherie*) bertumbuh dengan intensitas tinggi. Selama subfase pertama suburbanisasi, pusat kota masih bertumbuh positif, sedangkan pinggir kota bertumbuh dengan intensitas tinggi. Dalam subfase kedua, pusat kota mengalami deklinasi, sedangkan pinggir kota tetap mengalami pertumbuhan positif, walau dengan intensitas yang lebih rendah dari subfase pertama. Dalam Fase desurbanisasi, pusat kota mengalami penurunan dalam jumlah penduduk maupun dalam jumlah kegiatan. Selama subfase pertama, pinggir kota masih mengalami pertumbuhan positif, sedangkan dalam subfase kedua, baik pusat kota

maupun pinggir kota mengalami deklinasi. Dalam fase reurbanisasi terjadi perubahan struktur pertumbuhan kota, karena pusat kota mula-mula mengalami penurunan, sedangkan pada subfase berikutnya, pusat kota telah bertumbuh dengan positif lagi.

Proses perkembangan kota ini sekaligus akan mempengaruhi pertumbuhan harga tanah di perkotaan, dapat diprediksi bahwa harga tanah dalam kota atau bagian kota akan seirama dengan pergerakan fase dan subfase tersebut.

2. Tersedianya kredit

Semakin tersedianya kredit untuk properti maka akan meningkatkan permintaan terhadap tanah sehingga harga tanah pun meningkat. Dan tersedianya kredit dalam perekonomian pun tergantung dari tingkat suku bunga pasar yang tercipta. Apabila tingkat suku bunga kredit relatif rendah, maka permintaan terhadap dana perbankan meningkat, tetapi terkadang fasilitas kredit ini digunakan alat spekulasi bagi investor untuk kemudian disimpan dalam pembelian tanah. Sehingga dengan tingkat harga yang terus melambung, membuat para pemilik tanah menikmati rente tanah.

Konsep rente tanah yang erat hubungannya dengan spekulasi terhadap bentuk investasi finansial lainnya, diungkapkan secara mendalam oleh Walras, dimana tanah adalah barang modal, analog dengan barang modal lainnya, yaitu rente merupakan kelebihan dari penghasilan dikurangi dengan biaya-biaya produksi serta keuntungan kapital. Dan harga tanah merupakan jumlah nilai sekarang dari semua penghasilan bersih atau manfaat masa mendatang hingga batas umur tanah tersebut. Menurut formula matematis yang dibuatnya, apabila tingkat pertumbuhan nilai tanah lebih besar dari pada tingkat suku bunga umum, dan pada masa waktu yang tak terhingga, maka memberi nilai tanah yang sangat besar, tak terhingga. Apabila pertumbuhan nilai tanah lebih kecil dari pada tingkat suku bunga umum, maka nilai tanah akan menuju pada nol dalam jangka waktu tak terhingga.

Inilah yang memungkinkan bagi para investor untuk melakukan spekulasi dengan meminjam kredit murah pada sektor perbankan dan kemudian digunakan untuk membeli tanah yang tentunya peningkatan harganya lebih cepat dari tingkat suku bunga umum. Sehingga pada titik waktu tertentu investor akan menikmati rente tanah, yang akan menambah pendapatan riil masyarakat, tanpa adanya suatu proses produksi. Maka pertumbuhan ekonomi akan terhambat, dan inflasi akan terus meningkat.

3. Perbedaan selera

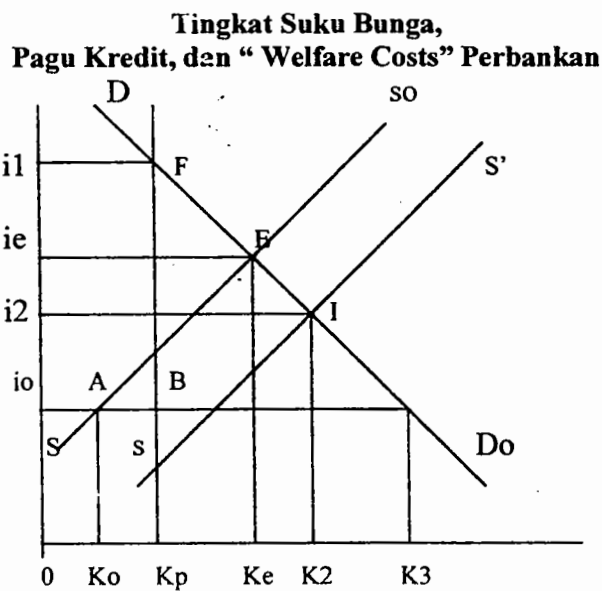
Perubahan dalam selera masyarakat tentu akan merubah pola permintaan terhadap tanah. Misalkan penduduk di perkotaan sudah mulai terganggu oleh adanya polusi, sehingga akan merubah pola permintaan mereka terhadap rumah, yang tentunya menginginkan rumah yang lebih

sejuk dan jauh dari keramaian. Sehingga permintaan terhadap tanah di pinggiran kota akan meningkat.

Dari ketiga penentu permintaan di atas menunjukkan bahwa harga perumahan akan memperlihatkan kecenderungan selalu meningkat. Tetapi seperti yang telah disebutkan pada pendahuluan, maka ada hubungan dua arah antara harga tanah dengan sistem perekonomian. Dimana harga tanah dapat menentukan kebijakan ekonomi begitu pula sebaliknya. Dan erat kaitannya dengan faktor yang kedua, yaitu tersedianya kredit, maka kebijakan moneter dari bank sentral akan ikut mempengaruhi tersedianya kredit, dan selanjutnya mempengaruhi permintaan terhadap tanah. Memang seiring dengan proses perkembangan kota dan berbagai kebijakan moneter, maka penerapan prinsip-prinsip ekonomi dalam tanah perkotaan perlu ditingkatkan.

Tinjauan Teoretis Dampak Represi Finansial dan Deregulasi 1983 dan 1988

Represi finansial adalah kebijakan pemerintah untuk membuat suatu pagu terhadap suku bunga kredit untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Di bawah ini akan dilakukan analisa grafik mengenai kebijakan represi finansial sebelum tahun 1983 dan dampak deregulasi moneter yang dilaksanakan pada tahun 1983 dan kemudian deregulasi perbankan 1988.



Sumbu vertikal pada Grafik mencerminkan tingkat suku bunga bank (dalam persen setahun) dan sumbu horisontal menggambarkan

jumlah dana yang dimobilisir oleh perbankan beserta jumlah kredit yang diberikannya (dalam Rupiah). Untuk memudahkan analisa, kita kesampingkan biaya intermediasi serta kredit macet. Dalam keadaan seperti itu, tingkat suku bunga mobilisasi dana adalah sama dengan tingkat suku bunga kredit itu. Seandainya pasar perbankan adalah merupakan pasar kompetitif, sehingga tingkat bunga kredit yang berlaku di pasar adalah i_e dan jumlah kredit dan dana yang dimobilisir adalah sebesar K_e . Kurva penawaran yang berlaku pada kondisi pasar kompetitif adalah kurva S-So dan kurva permintaan masyarakat akan kredit dicerminkan oleh kurva D-Do.

Dalam kondisi represi finansial pemerintah menetapkan pagu kredit, menentukan selektivitas arah kredit, dan menetapkan dan mensubsidi tingkat suku bunga kredit. Campur tangan seperti itu terutama berlaku bagi bank-bank negara. Adanya pagu kredit membatasi jumlah kredit yang dapat disalurkan oleh bank sebesar K_p . Tingkat suku bunga kredit yang disubsidi oleh pemerintah, misalkan i_o yang lebih rendah daripada tingkat suku bunga kompetitif, yaitu i_e .

Pada saat ini kurva penawaran efektif oleh industri perbankan (bank-bank negara) berubah menjadi garis SAB. Potongan garis masih relevan sebagai kurva penawaran untuk tingkat suku bunga di bawah i_o . Karena jumlah kredit tidak boleh melebihi K_p , maka kurva penawaran kredit mendatar setelah mencapai tingkat suku bunga i_o dan berubah menjadi tegak lurus setelah mencapai pagu kredit K_p (karena tidak boleh melampaui K_p). Karena tingkat suku bunga hanya sebesar i_o , maka dana yang dapat dimobilisir oleh bank hanya sebesar K_o . Ini menunjukkan represi finansial tidak merangsang bagi peningkatan mobilisasi tabungan masyarakat. Seandainya tidak ada penetapan tingkat suku bunga, maka perpotongan antara kurva penawaran SABF dan kurva permintaan Do, tingkat suku bunga yang terjadi adalah sebesar i_l yang tentunya lebih tinggi dari pada i_o . Tingkat suku bunga i_l ini menunjukkan keinginan dari konsumen untuk membayar bunga kredit apabila kredit dibatasi sejumlah K_p .

Welfare cost yang terjadi akibat dari adanya pagu kredit dan subsidi tingkat suku bunga kredit perbankan digambarkan oleh segitiga CEF. Dimana daerah KEF merupakan kerugian yang ditanggung oleh konsumen dan sisanya (segitiga KEC) merupakan kerugian perbankan.

Karena tingkat suku bunga kredit yang sangat rendah sebesar i_o , maka akan terjadi *excess demand* akan kredit sebesar K_1-K_3 . Nasabah yang memang beruntung menikmati tingkat suku bunga yang murah tersebut, menikmati surplus ekonomi atau rente ekonomi sebesar $i_o B F i_l$. Siapa yang menikmati surplus tersebut?

Karena adanya pembatasan seperti itu, maka tingkat suku bunga tidak lagi penting dalam menentukan alokasi kredit. Faktor-faktor non

hargalah yang akan lebih menonjol dalam menentukan alokasi kredit. Dalam kenyataannya, jarang sekali di antara nasabah yang secara efektif dapat menikmati tingkat suku bunga kredit murah itu. Sebagian daripada surplus atau rente ekonomi itu dinikmati oleh "pembagi jatah", yaitu seluruh pihak yang secara langsung maupun tidak langsung dapat mempengaruhi keputusan pemberian jatah kredit dari bank. Kredit murah yang sebenarnya dapat diarahkan untuk usaha kecil dan menengah untuk arah pembangunan ekonomi menjadi tidak efektif.

Sesuai dengan teori McKinnon, represi finansial berupa pagu kredit, kredit selektif dan pagu bunga ditiadakan dan diserahkan pada pasar. Sehingga kurva penawaran kredit dari kurva SABF menjadi kurva SSo. Keseimbangan pasar akan dicapai pada titik E, yang merupakan titik perpotongan antara kurva penawaran SSo dan kurva permintaan DDo.

Ditiadakannya campur tangan penentuan tingkat suku bunga, meningkatkan tingkat suku bunga dari i_0 menjadi i_e . Peningkatan suku bunga itu merangsang peningkatan mobilitas dana dari K_0 menjadi K_e . Bertambahnya jumlah dana masyarakat yang dapat dimobilisir oleh industri perbankan akan meningkatkan kemampuannya untuk memberikan kredit. Tetapi perlu diingat, pergeseran menuju titik keseimbangan E akan berjalan sebagaimana mestinya apabila industri perbankan bersifat kompetitif.

Pada titik keseimbangan E, konsumen yang tadinya kehilangan konsumer surplus (segitiga KFE) kini kembali menikmatinya. Kembalinya *consumer surplus* yang hilang berkenaan dengan peningkatan tingkat suku bunga yang dinikmati oleh penabung serta peningkatan jumlah kredit yang dapat dinikmati oleh masyarakat. Peningkatan tingkat suku bunga yang dinikmati oleh bank serta bertambahnya jumlah kredit yang dapat diberikannya mengembalikan *producer surplus* yang hilang. Sementara itu, setelah deregulasi, industri perbankan kehilangan rente ekonomi sebesar segi empat i_0BFi_1 .

Pada gilirannya, peningkatan efisiensi akan menggeser seluruh kurva penawaran perbankan dari SSo ke kurva penawaran baru SS' . Pergeseran kurva penawaran tersebut akan menurunkan tingkat suku bunga menjadi i_2 dan sekaligus meningkatkan mobilitas tabungan masyarakat maupun jumlah kredit menjadi K_2 .

Melihat Dampak Deregulasi 1983 dan 1988 Pada Harga Tanah di 6 Wilayah Kota Jakarta

Semenjak paket deregulasi 1983 dikeluarkan oleh pemerintah, maka represi tingkat bunga kredit yang sebelumnya diterapkan, diserahkan sepenuhnya kepada mekanisme pasar. Seperti dapat dilihat dalam tabel 3 (lampiran), bahwa sebelum 1983, pertumbuhan tingkat bunga kredit sama dengan nol, dan setelah 1983, pertumbuhan tingkat

bunga kredit mulai meningkat dan selanjutnya bervariasi. Pertumbuhan tingkat bunga kredit terbesar terjadi pada tahun 1985 yaitu 69 %.

Setelah paket deregulasi 1983, maka pemerintah menerapkan paket deregulasi Oktober 1988, yaitu memberikan kemudahan bagi pihak swasta untuk mendirikan bank, sehingga mobilitas dana lebih banyak dalam perekonomian, terutama kredit yang bisa disalurkan untuk melakukan investasi.

Pengaruh kedua kebijakan deregulasi ini, yaitu semenjak 1988 harga tanah di CBD (central Business District) mulai meningkat secara tajam, dimana daerah Sudirman menempati harga tanah tertinggi dan kemudian Gatot Subroto dan Rasuna Said.

Dan untuk kota-kota satelit seperti pondok indah, kebun jeruk dan bintaro juga mengalami peningkatan pada harga tanah.

Pada saat pertumbuhan tingkat bunga kredit meningkat tajam tahun 1985 melebihi pertumbuhan harga tanah, maka pertumbuhan harga tanah secara keseluruhan mengalami penurunan. Tetapi untuk tahun-tahun setelah 1985 pertumbuhan harga tanah jauh di atas pertumbuhan tingkat bunga kredit.

Ini menunjukkan bahwa setelah paket deregulasi 1983 dan 1988, dengan tersedianya kredit yang lebih besar bagi masyarakat, ternyata digunakan sebagai sarana untuk berspekulasi dalam tanah. Ini tentunya akan meningkatkan permintaan terhadap tanah yang selanjutnya berakibat pada peningkatan harga tanah.

Peningkatan harga tanah yang tinggi membawa dua dampak, yaitu: pertama, masalah keadilan dalam kepemilikan tanah, dimana dengan meningkatnya harga tanah akan timbul kelompok-kelompok marjinal yang disingkirkan dari perkotaan; kedua, peningkatan harga tanah akan meningkatkan pendapatan riil dari pemilik tanah sehingga meningkatkan permintaan agregat tanpa disertai dengan peningkatan produksi. Ini tentunya akan menghambat pertumbuhan ekonomi dan menimbulkan inflasi. Berbeda halnya dengan negara-negara seperti Jepang dan Jerman, walaupun peningkatan harga tanah sangat tinggi tetapi tingkat laju inflasi mereka hanya mencapai 6% (dari tahun 1955-1990), dan Jerman tingkat laju inflasinya 2.28% (dari tahun 1950-1970) Ini disebabkan karena produktifitas mereka sangat tinggi dan juga ditunjang oleh penggunaan teknologi yang lebih efisien (lihat Lampiran).

Erat hubungannya dengan proses perkembangan kota, maka dalam grafik 3 menunjukkan bahwa pertumbuhan harga tanah untuk CBD tertinggi terjadi pada saat yang bersamaan yaitu tahun 1990, mungkin disebabkan karena letak geografis yang berdekatan dan proses perkembangan kota-kota ini sama. Sedangkan untuk kota-kota satelit, puncak pertumbuhan harga tanahnya terjadi pada tahun yang berbeda.

Misalnya kebun jeruk puncak pertumbuhan harga tanahnya terjadi pada tahun 1988, Pondok Indah pada tahun 1989, Bintaro 1990.

Dari pertumbuhan tingkat harga ini, menunjukkan bahwa di dalam proses perkembangan kota, masih digolongkan ke dalam tahap suburbanisasi, yaitu setelah tahun 1991, pertumbuhan harga tanah di Pondok Indah, Kebun jeruk dan Bintaro melebihi pertumbuhan harga tanah di CBD. Dari perbandingan pertumbuhan harga tanah ini, berarti bahwa telah terjadi mobilitas orang, kegiatan, dan perumahan menuju kota-kota satelit tersebut. Mungkin disebabkan karena suasana CBD yang sudah penuh dan padat serta faktor lingkungan yang tidak sehat.

KESIMPULAN

Dengan melakukan kajian teoritis terhadap dampak kebijakan Deregulasi 1983 dan 1988 di sektor moneter, menunjukkan bahwa dengan dihilangkannya pagu tingkat bunga kredit dan diberikannya kemudahan untuk pendirian bank, menyebabkan jumlah kredit yang disalurkan ke masyarakat pun meningkat. Ini bisa menjadi ajang spekulasi bagi para investor, yang mengakibatkan melambungnya harga tanah di CBD, yang tentunya memiliki dampak ketidakadilan dalam kepemilikan tanah dan menghambat pertumbuhan ekonomi serta menimbulkan inflasi. Berbeda halnya dengan negara Jepang dan Jerman, walaupun pertumbuhan harga tanahnya tinggi, tetapi disertai dengan produktifitas yang tinggi pula, sehingga tingkat laju inflasi dapat ditekan.

Dilihat dari perkembangan harga tanah di kota-kota satelit, menunjukkan bahwa tahun 1991 ke atas, pertumbuhan harga-harga tanah di Pondok Indah, Kebun Jeruk dan Bintaro, melebihi pertumbuhan harga tanah di CBD. Berarti telah terjadi mobilitas orang, kegiatan dan perumahan menuju kota-kota satelit ini. Proses perkembangan kota-kota di Jakarta berdasarkan data-data yang ada, dapat digolongkan telah mencapai tahap suburbanisasi, yaitu pertumbuhan pinggir kota dan pusat kota positif, tetapi pertumbuhan pinggir kota melebihi pusat kota. Ini dapat ditunjukkan oleh pertumbuhan harga tanah di kota-kota bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Andrews, Richard B. *Urban Land Economics And Public Policy*. New York: Macmillan Company, 1971.
- Lipsey, Richard G. *Economics*. New York: HarperCollins Publisher Inc., 1996.
- McKenzie, Dennis. *Essential of Real Estate Economics*. New Jersey: Prentice-Hall, Inc., 1992.

Nasution, Anwar. *Tinjauan Ekonomi Atas Dampak Paket Deregulasi Tahun 1988 pada Sistem Keuangan Indonesia*. Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama,1991.

Simarmata. Dj. A. *Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia (Grasindo), 1997.

LAMPIRAN

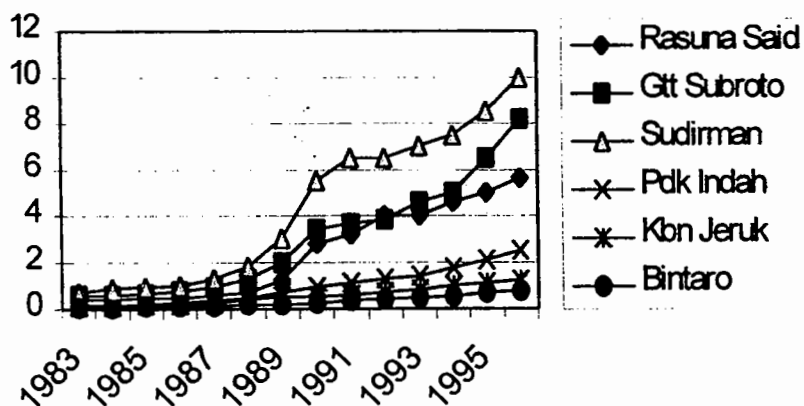
Tabel 1. Perkembangan Harga Tanah 6 Kota di Jakarta 1983-1996

Bintaro	Kbn Jeruk	Pdk Indah	Sudirman	Gatot Subroto	Rasuna Said	
0.06	0.1	0.16	0.7	0.6	0.4	1983
0.08	0.125	0.18	0.85	0.6	0.4	1984
0.11	0.15	0.2	0.95	0.65	0.45	1985
0.125	0.175	0.275	1	0.75	0.45	1986
0.14	0.25	0.35	1.25	0.9	0.6	1987
0.16	0.425	0.45	1.8	1.25	0.7	1988
0.18	0.5	0.7	3	2	1.2	1989
0.25	0.55	0.9	5.5	3.4	2.8	1990
0.35	0.6	1.1	6.5	3.65	3.2	1991
0.4	0.7	1.25	6.5	3.8	4	1992
0.45	0.8	1.4	7	4.6	4	1993
0.55	1	1.75	7.5	5	4.6	1994
0.7	1.1	2.1	8.5	6.5	5	1995
0.75	1.2	2.5	10	8.2	5.6	1996

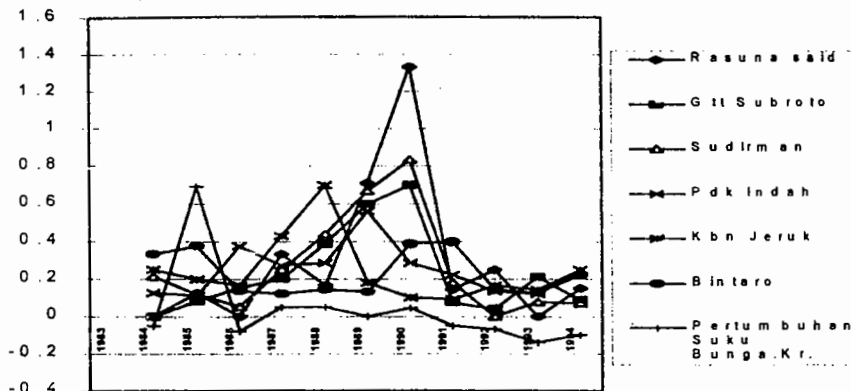
Tabel 2. Suku Bunga Nominal Kredit dan Pertumbuhannya per Tahun

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Suku Bunga Kredit Nominal	10.5	10.5	12	11.4	19.3	17.8	18.7	19.6	19.4	20.3	19.3	17.9	15.4	14.25
Pertumbuhan suku bunga kredit		0	0.1429	-0.05	0.693	-0.078	0.051	0.0481	-0.0102	0.0464	-0.049	-0.073	-0.14	-0.07

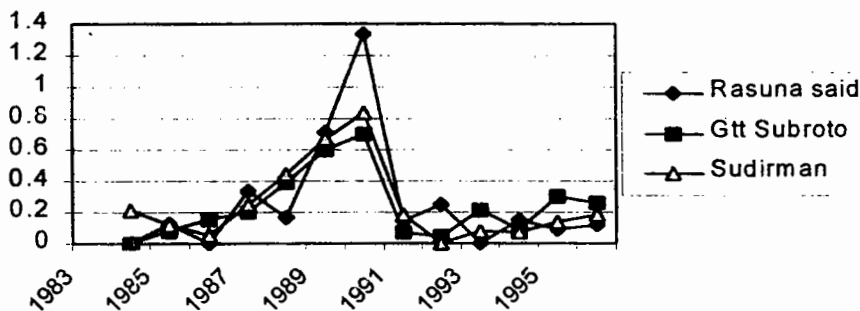
Crafik 1. Perkembangan Harga Tanah 6 kota di Jakarta Tahun 1983-1996



Grafik 2. Pertumbuhan per Tahun Harga Tanah 6 Kota di Jakarta dan Pertumbuhan per Tahun Suku Bunga Kredit



Grafik 3. Pertumbuhan Harga Tanah Per Tahun CBD 1983-1996



Grafik 4. Pertumbuhan Harga Tanah per Tahun 3 Kota Satelit di Jakarta 1983-1996

