

Peran Ekonomi Perkotaan dalam Ekonomi Nasional

Djamester A. Simarmata
Pasca Sarjana Ilmu Ekonomi FEUI

ABSTRACT

This article discusses the indirect roles of urban economy to the national economy through its property and land market. Some national economic instruments have inevitable effects on the local variables, making the concept of regional autonomy limited. The level of interest rates is determined by the central bank, which has a strong nationwide effects, influencing the valuation of property and land, namely in the urbanized areas. One of the main concerns of many people and both local and national governments in the urbanized area is on housing. How should the national policies and local policies be harmonized so that the lower households could afford decent shelters for their families? And how should the policies on the property sectors with its interrelation to the banking system be remedied in order to avoid its negative impacts to the national economy. As is well known, the land and property sector largely depend on local policies.

Kata kunci: Perkotaan, pembangunan
Klasifikasi JEL: R00

I. PENDAHULUAN

Data terakhir PDB Indonesia menunjukkan peran dominan dari sektor industri dan pelayanan. Secara kasar orang dapat menyatakan bahwa industri dan pelayanan berlokasi di daerah perkotaan (*urbanized areas*). Namun secara demografik, jumlah penduduk wilayah perkotaan masih berada pada posisi 35 persen. Luas wilayah perkotaan juga relatif sangat rendah, berada di bawah 10 persen luas Indonesia. Namun demikian dua faktor itu berpengaruh besar dalam ekonomi nasional, seperti persentasi penghasilannya dalam PDB serta nilai moneter properti dan tanah yang sangat besar dibanding nilai total wilayah nasional. Bila demikian halnya, peran pengelolaan ekonomi perkotaan dalam ekonomi nasional tentu sangat vital, dan bila ekonomi semua wilayah perkotaan nasional telah terkelola dengan baik, dampaknya tentu akan mendukung ekonomi nasional.

Salah satu komponen nilai moneter aset ekonomi perkotaan terletak dalam nilai tanah dan properti, dengan tidak melupakan nilai aset dalam mesin-mesin atau kekayaan bentuk non-fisik lain. Negeri raksasa ekonomi di dunia yang sudah terkenal dengan harga tanah sangat mahal ialah Jepang. Negeri itu ternyata masih tetap berada dalam situasi resesi atau malah depresi sejak kejatuhan harga saham dan properti tahun 1990. Berita terakhir menyatakan bahwa lembaga pemeringkat Moody telah pula menurunkan posisi negeri itu. Sistem perbankan Jepang terkenal sangat mengandalkan peran agunan atau *collateral* dalam pemberian kredit, dan sebagian darinya berbentuk properti dan tanah.

Demikianlah bahwa ekonomi Indonesia pun, terutama di kota-kota besar, di mana dari informasi sebelum krisis menunjukkan tingkat pemberian kredit ke sektor properti lebih tinggi dibanding pada sektor pertanian. Situasi ini terlihat mempunyai kemiripan dengan ekonomi Jepang. Selain itu, sektor perdagangan juga memperoleh porsi kredit yang sangat tinggi. Yang menjadi pertanyaan ialah tentang ada tidaknya alasan obyektif yang mendukung daya tarik sektor properti, serta adakah salah satu komponen dari sektor itu yang sangat menjanjikan sehingga menarik para investor. Demikianlah, dengan tetap mengacu pada kelembagaan ekonomi, perlu kiranya mengemukakan bagaimana peran mekanisme pasar dalam pembentukan harga pasar komponen properti perkotaan. Apakah terjadi diskrepansi dalam pasar komponennya dan hukum ekonomi mana yang dapat digunakan menjelaskan gejala tersebut.

II. PENDEKATAN

Dalam melihat daya tarik satu aset terhadap investasi seperti halnya dalam tanah perkotaan, tulisan ini melakukan analisis ekspektasi keuntungan investasi dalam tanah dibanding suku bunga deposito. Ekspektasi keuntungan investasi tanah dihitung dengan melihat tingkat pertumbuhan harga tanah perkotaan. Harga-harga tanah dalam kota DKI diambil dari beberapa lokasi, sedangkan tingkat suku bunga deposito dianggap sebagai *opportunity cost* investasi. Selanjutnya angka tadi dibandingkan pula dengan ekspektasi keuntungan perusahaan terbaik, yang diperoleh dari angka ROE dan ROI rata-rata kajian 131 perusahaan BEJ, dengan cakupan data antara tahun 1989 hingga 1996.

Pasar properti dapat diuraikan dalam dua kelompok: pasar bangunan lengkap, dan pasar sewa menyewa. Pasar sewa-menyewa adalah perdagangan produk pelayanan bangunan terkait, khusus di sini rumah tinggal. Bangunan lengkap dapat diuraikan lagi dalam dua komponen utama, yaitu tanah dan struktur bangunan. Tanah mempunyai pasar sendiri, dan bahan bangunan pun mempunyai pasar sendiri. Secara khusus dapat dikatakan bahwa tanah lebih mempunyai kendala pasokan, dapat karena terikat pada lokasi atau akibat dari adanya *zoning* dalam kota, sehingga mempengaruhi pasokan tanah untuk kebutuhan tertentu, seperti perumahan. Tetapi di Jakarta khususnya, dan Indonesia pada umumnya, berlaku instrumen penguasaan areal tanah berupa apa yang disebut sebagai hak penguasaan sebidang tanah oleh pengembang, yang tidak lain dari monopoli, tanpa ada kaitan pada argumen ekonomi skala pembangunan, dan tanpa persetujuan mereka yang berdiam dalam kawasan tersebut.

II.1. Berbagai Distorsi Pasar Rumah dan Pasar Sewa

Dalam ekonomi yang sehat, nilai moneter satu aset hendaknya sama dilihat dari berbagai segi. Harga rumah, dapat dicari dari pengembang atau sumber informasi lain yang telah berada dalam domain publik seperti media massa. Di sisi lain, orang dapat memperoleh harga sewa perumahan, juga dari media massa atau sumber lain. Namun demikian kajian ini menggunakan studi kasus, dari daerah sekitar tempat tinggal penulis, serta informasi informal lain dari diskusi yang juga bersifat kasuistik. Contoh yang dikemukakan di sini adalah sebagai berikut: harga rumah adalah sekitar Rp 400 juta, sedang besar sewa dari rumah yang kira-kira setara adalah Rp 20 juta per tahun. Contoh lain dari pengalaman sewa beberapa orang yang penulis kenal masih memberikan angka analog antara perbandingan besar sewa dengan harga penawaran rumah lengkap. Dengan melakukan pendekatan yang sangat disederhanakan, yakni perhitungan analog dengan evaluasi

obligasi (bonds)¹, maka nilai sekarang (Present value) sewa-sewa tersebut dengan menggunakan suku bunga sebesar 16 persen, adalah sebesar $20/0,16 = \text{Rp } 125 \text{ juta}$. Nilai sekarang ini sangat jauh dari harga rumah saat ini, yang berjumlah 400 juta rupiah. Surat penetapan PBB Departemen Keuangan menunjukkan harga tanah sekitar 300 juta rupiah, sedangkan taksiran nilai konstruksi adalah hampir 150 juta rupiah. Data dan hasil perhitungan ini semua menunjukkan divergensi besar antara pasar rumah, nilai NJOP, nilai struktur, sewa-menyewa. Seperti disebutkan sebelumnya, dalam ekonomi yang sehat, harga-harga itu hendaknya mengarah pada titik konvergen. Bila tidak, akan ada diantaranya yang mengandung distorsi, misalnya seperti harga tanah, atau harga rumah, atau komponen lain.

Data harga tanah NJOP tambah taksiran nilai struktur seharusnya memberi harga rumah sebesar 450 juta rupiah. Padahal nilai sekarang sewa-sewa rumah hanya sebesar 125 juta rupiah, sedang harga pasar rumah adalah 400 juta rupiah. Nilai sekarang sewa yang dihitung tentu berubah, bila suku bunga yang digunakan berbeda, misalnya bila suku bunga adalah 5 persen, maka nilai sekarang sewa adalah persis 400 juta rupiah, sama dengan harga pasar. Dari sini orang menemukan distorsi dalam berbagai pasar serta juga besaran suku bunga. Berikut ini akan dikemukakan beberapa ulasan terkait:

Suku Bunga. Dari data serta perhitungan tadi orang dapat mengatakan bahwa kajian pasar properti menyimpulkan suku bunga saat ini terlalu tinggi (16 persen dibanding dengan 5 persen). Kekecewaan seperti ini telah banyak dikemukakan oleh banyak pihak, yang pada gilirannya mengarah pada tuduhan kesalahan pengelola moneter serta atau menyalahkan IMF. Seandainya pun suku bunga bank adalah 10 persen, maka nilai sekarang sewa-sewa rumah adalah 200 juta rupiah, masih jauh dari harga pasar tadi. Kembali menunjuk pada divergensi antara fakta dan hasil perhitungan dari metoda yang telah diakui oleh teknik finansial dalam ilmu ekonomi. Dengan asumsi *ceteris paribus*, kebijakan bunga Bank Indonesia berada pada pihak yang salah.

NJOP terlalu tinggi. Dengan melihat taksiran nilai struktur tadi, dan dengan menganggap bahwa pasar bahan bangunan serta jasa konstruksi telah benar karena berada dalam pasar kompetitif, maka NJOP Departemen Keuangan terlalu tinggi. Pertanyaan sederhana disini mengatakan bahwa Depkeu telah menentukan NJOP untuk mencapai target pajak dari PBB, tanpa melihat nilai ekonomi sebenarnya dari satu aset. Kembali lembaga vital dalam bidang fiskal berada pada sisi yang salah. Apalagi bila suku bunga lebih rendah dari yang berlaku sekarang, nilai NJOP itu akan kembali terlalu melambung di atas nilai ekonomi aset tersebut. Seperti diandaikan tadi, bila suku bunga adalah sebesar 10 persen maka nilai sekarang sewa hanyalah 200 juta rupiah, jauh di bawah NJOP tanah, 300 juta rupiah, yang tidak lain hanya satu komponen harga rumah. Hingga kini telah terlibat dua instansi pusat, penguasa fiskal dan penguasa moneter di pihak yang salah, dilihat dari perhitungan pasar properti, yang menggunakan prinsip finansial-ekonomi.

Pasar Tanah (non NJOP). Pasar tanah setelah krisis menunjuk pada situasi lesu sehingga cenderung berada di bawah nilai NJOP (dalam kasus Cipayung-Ciracas). Nilai harga tanah dalam satu lokasi cenderung meningkat dengan pembangunan jalan umum dekat atau pada lokasi tanah yang menjadi obyek observasi. Dalam buku penulis tahun 1997² disajikan hasil perhitungannya bahwa nilai proyek pembangunan jalan dapat berada pada sekitar

¹ Rumus lengkap Nilai Sekarang satu arus penerimaan dapat dilihat dalam apendiks.

² D. A. Simarmata (1997): "Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia. Konsep, Fakta dan Analisis" CPIS, Jakarta, hal. 25-27.

seperempat hingga setengah nilai tambah tanah akibat pembangunan jalan. Yang menjadi masalah disini, bahwa terjadi distorsi antara manfaat yang diperoleh para pemilik tanah dengan pajak PBB yang mereka bayar. PBB yang dibayar dapat dikaitkan dengan biaya pembangunan prasarana, terutama jalan dengan sistem drainasi, karena efek yang sangat segera antara pembangunannya dengan kenaikan harga tanah. Tetapi sungguh merisaukan melihat distorsi tadi, menyebabkan ekspektasi keuntungan investasi dalam tanah dan properti yang jauh di atas kegiatan produktif. Tabel 1 menunjukkan angka pertumbuhan harga-harga tanah untuk 6 (enam) lokasi di Jakarta. Angka pertumbuhan itu berada antara 21,1 hingga 23,6 persen, yang secara keseluruhan berada cukup tinggi di atas angka rata-rata tingkat deposito, sebesar 15,8 persen, dan jauh di atas angka rata-rata tingkat inflasi, sebesar 7,9 persen. Angka-angka itu semua berada dalam kurun waktu antara tahun 1983 hingga 1996. Data ini menunjukkan bahwa dalam kurun waktu itu, daya tarik investasi pertanahan jauh lebih tinggi dibanding dengan deposito di bank. Dari kajian lain³ atas 131 perusahaan yang terdaftar di pasar modal BEJ (Bursa Efek Jakarta), dengan kurun waktu kajian antara 1989-1996, diperoleh hasil yang merisaukan bahwa hanya ada 29 perusahaan yang mempunyai ROE (*return on equity*) dan hanya 4 perusahaan dengan ROI (*return on investment*) yang lebih besar dari bunga deposito. Angka ini juga kembali menunjukkan daya tarik investasi lebih rendah dalam sektor ekonomi, yaitu pasar modal, yang pada umumnya dianggap sebagai cerminan kelompok perusahaan dengan kinerja terbaik. Tetapi faktanya⁴ kembali menunjuk kinerja yang malah masih lebih buruk dari menabung di bank, yang juga masih lebih buruk dari investasi/spekulasi pada kegiatan pertanahan.

Tabel 1. Laju Pertumbuhan Harga Tanah Tahunan 1983-1996, dalam %

	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	Avg*
1		0	12,5	0	33,3	16,67	71,4	133	14,3	25	0	15	8,7	12	22,5
1		0	8,33	15,38	20	38,89	60	70	7,35	4,11	21,1	*8,7	30	26,2	22,3
1		21,43	11,8	5,263	25	44	66,7	83,3	18,2	0	7,69	7,14	13,3	17,6	22,7
1		12,5	11,1	37,5	27,3	28,57	55,6	28,6	22,2	13,6	12	25	20	19	23,6
1		25	20	16,67	42,9	70	17,6	10	9,09	16,7	14,3	25	10	9,09	21,1
1		33,33	37,5	13,64	12	14,29	12,5	38,9	40	14,3	12,5	22,2	27,3	7,14	21,4
6		10,4	4,8	5,7	9,3	8,1	6,4	7,8	9,4	7,6	9,6	8,5	9,4	8	7,9
6	Deposit	18	15,4	16,8	17,7	18,6	17,3	23,3	19,6	14,6	12,5	16,7	17,3	15,8	
	16														
		Inflasi Rata-rata 1983-96 = 7.9 %					Bunga Deposito Rata-rata 1983-96 = 15.8 %								

D.A. Simarmata⁴

* Artinya Laju pertumbuhan harga tanah rata-rata di masing-masing lokasi sejak tahun 1983 hingga dengan 1996.

Hasil pembahasan ini dapat memberi kesimpulan kontradikif dengan apa yang dibicarakan dalam bagian "*NJOP terlalu tinggi*" sebelumnya. Sebenarnya hal ini tidak perlu terjadi, bila sistem pembiayaan prasarana telah sehat, sehingga harga setiap persil tanah tidak lagi

³ D.A. Simarmata (2002): "Membangun Kembali di Atas Puing. Tinjauan dari sudut ekonomi politik dalam krisis yang berkepanjangan", Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta, hal.133-139 serta halaman 160-166

⁴ Simarmata, D.A (2002), op.cit. hal. 139-140.

mengandung komponen *rente-ekonomi*⁵, yang pada gilirannya menjadi dasar penentuan harga tanah yang sehat dan dengan demikian harga setinggi yang ada sekarang dapat dihindarkan. Untuk ini perlu membentuk sistem pajak yang tepat, dimana penulis mengusulkan sistem yang disebut sebagai *symmetrical treatment of externalities*.

Porsi Nilai Tanah dalam Harga Rumah Tidak Sehat. Persentase nilai tanah dalam harga rumah di Indonesia menunjukkan perbandingan tidak sehat karena menduduki porsi yang berada di atas 50 persen, malah ada yang berada di atas 75 persen⁶. Padahal di beberapa negara maju seperti Perancis dan Amerika Serikat, porsi nilai tanah dalam harga rumah yang sebanding dengan rumah-rumah di Indonesia hanyalah sebesar 20 persen. Bila data ini dijadikan patokan bagi evaluasi sebelumnya, orang akan menemui kesimpulan yang sangat mengejutkan. Andaikan bahwa nilai konstruksi yang disebut sebelumnya untuk kelompok perumahan yang ditinjau telah tepat, yakni 150 juta rupiah. Bila nilai tanah berada pada posisi 20 persen, maka harga rumah seyogyanya adalah sebesar 187,5 juta rupiah, dan harga tanahnya seharusnya hanya 37,5 juta rupiah. Sungguh jauh dari nilai yang tercantum dalam surat PBB Depkeu, 300 juta rupiah, dan semua ini menunjukkan bahwa, dengan titik tolak situasi kebijakan ekonomi saat ini, baik nasional-makro atau lokal, harga rumah perkotaan penuh dengan banyak ragam distorsi. Dalam keadaan lingkungan ekonomi yang sehat, diskrepansi tersebut tidak perlu terjadi, menuju pada satu titik konvergensi, walaupun barangkali tidak harus identik. Salah satu tugas lembaga terkait, terutama pemerintah ialah membentuk kebijakan ekonoini yang memungkinkan situasi pasar tanah yang sehat, mendorong pemilikan rumah sehat bagi semua keluarga.

II.2. Tanah Dalam Ekonomi Perkotaan

Informasi dan data harga rumah dan komponennya adalah dari situasi sebelum krisis. Tetapi kelihatannya situasi tersebut masih tetap berlaku tanpa perubahan berarti, atau paling tidak, porsi komponen harga tanah belum menurun secara signifikan setelah krisis. Nilai nominal harga tanah masih tetap atau meningkat, walaupun nilai riil dihitung dalam dollar memang rurun. Tanpa ada perubahan dan perbaikan kebijakan, komposisi harga rumah seperti yang ada sekarang akan tetap berlangsung seperti apa adanya, yang tetap menjadikan investasi dan spekulasi tanah perkotaan sebagai kegiatan sangat menguntungkan, walaupun tidak mendatangkan manfaat sosial yang sebenarnya. Karena, keuntungan finansial yang diperoleh dari tanah pada hakekatnya tidak memberi kontribusi produksi riil dalam ekonomi, yang pada tahap pertama mengakibatkan dampak *inflatoir*, lalu kemudian pemburukan distribusi penghasilan dan pemilikan aset dalam masyarakat. Pengalaman beberapa dekade sebelumnya menunjukkan banyaknya orang yang menjadi kaya tiba-tiba dari permainan atau tepatnya spekulasi tanah, yang dalam bahasa umum disebutkan sebagai kegiatan investasi. Yang menjadi masalah ialah bahwa kegiatan spekulatif itu dilakukan oleh orang-orang yang mempunyai kekuasaan langsung pada arah pembangunan wilayah perkotaan. Mereka menguasai informasi tangan pertama atas rencana pembangunan wilayah-wilayah serta prasarana terkait, dan lalu memborong tanah dalam wilayah rencana pembangunan tersebut. Ini mempunyai kesamaan tinggi dengan *insider trading* dalam pasar modal, sehingga seyogyanya memperoleh hukuman. Banyak pembangunan jalan dibelokkan karena daerah yang akan dilalui adalah milik para pejabat tertentu. Ini tidak lain dari situasi pemerkosaan hak-hak masyarakat dan negara, dimana

⁵ D.A. Simaarmata (1997), op. cit. lihat bab IV, hal 205-272.

⁶ Rumah-rumah di daerah elit ada yang mempunyai persentasi nilai tanah hingga lebih dari 80 persen.

para pejabat terkait telah disumpah untuk menjalankan tugasnya mengurus kepentingan umum, bukan kepentingan pribadi.

Data dari negara maju menunjukkan bahwa daerah pemukiman kota menguasai luas sebesar sekitar 35 persen wilayah kota. Di banding dengan penggunaan lain, ternyata daerah pemukiman adalah yang tertinggi persentasenya, sehingga dapat menjadi faktor penting dalam penentuan harga tanah dalam kota. Padahal di negara maju, sistem rumah susun telah menjadi modus perumahan yang luas, sehingga secara rata-rata, sejumlah tertentu dari rumah tangga akan mendiami luas lahan lebih kecil dibanding bila semua rumah dibangun langsung di atas permukaan tanah. Data beberapa kota besar Indonesia, seperti Jakarta dan Bandung memberi angka perbandingan tanah untuk pemukiman yang lebih tinggi, yaitu berada sekitar 45 persen.

Kelihatannya terlihat semacam penyesuaian, bahwa makin tinggi perbandingan tanah untuk pemukiman, terjadi semacam pelangkaan relatif tanah pemukiman sehingga meningkatkan harganya secara relatif pula (relatif terhadap daya beli umum tentunya). Ini adalah situasi yang didukung oleh data bahwa komponen nilai tanah dalam harga rumah DKI Jakarta berada sekitar antara 50 hingga 75 persen. Ini dapat dikembalikan pada pasar tanah yang tidak sehat, baik karena masih ada unsur *monopoli* penguasaan lahan oleh pengembang maupun tidak adanya kebijakan pemerintah yang tepat dalam pencapaian sasaran penyesuaian harga tanah. Para pengembang menyatakan berlakunya prinsip pasar bebas bagi sektor properti yang mencakup masalah pertanahan, sedang pemerintah tidak berbuat apa-apa atau malah mendukung, di dalam lingkungan monopolistik penguasaan lahan pembangunan perumahan oleh para pengembang. Penulis telah mengajukan salah satu dari beragam usul untuk mengatasi masalah ini ialah deregulasi pembangunan rumah atau memberi izin penguasaan lahan kepada pengembang bila dengan itu biaya per rumah dapat berkurang. Hal demikian berarti menggunakan argumen ekonomi berdasarkan ekonomi skala, di mana berbagai biaya bersama (*common costs*) per satuan rumah akan mengecil dengan naiknya jumlah rumah yang dibangun.

Studi Glaeser dan Gyourko⁷ baru-baru ini tentang keterjangkauan keluarga untuk memiliki rumah menunjukkan dampak negatif dari adanya *zoning*. Secara umum mereka mendapati bahwa dalam kebanyakan kota di Amerika, kecuali New York dan daerah California, harga rumah adalah mendekati biaya konstruksi. Peningkatan harga tanah terjadi dalam kota atau wilayah yang mempunyai pengaturan *zoning*.

Kondisi Indonesia, khususnya Jakarta dan kota-kota besar lain, ialah kelangkaan tanah yang cocok untuk daerah pemukiman. *Zoning* akan memberi dampak pelangkaan lokal, sedangkan kekurangan relatif dalam wilayah kota keseluruhan akan menghasilkan pelangkaan yang bersifat menyeluruh dalam kota. Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah menghadapi harga perumahan yang berada jauh di atas kemampuan beli mereka, atau mereka menghadapi kelangkaan rumah dengan harga yang sesuai dengan daya beli. Banyaknya permintaan dari pembeli pada kelompok berpenghasilan rendah kembali mempunyai dampak pelangkaan relatif kelompok perumahan terkait, dan akhirnya harga kelompok rumah itupun naik. Demikianlah bahwa terjadi semacam proses saling kejar antara peminat rumah kelompok masyarakat rendah dengan kelompok perumahan yang harganya pun terus bergerak naik. Masyarakat ini menghadapi *moving target* dalam usaha

⁷ Edward L. Glaeser and Gyourko, Joseph: "The Impact of Zoning on Housing Affordability", NBER Working Paper, March 2002.

pemilikan rumah, di mana umumnya, peningkatan upah selalu berada di bawah kenaikan harga rumah, yang dipicu oleh kenaikan harga tanah.

II.3. Penyehatan Harga Tanah Perkotaan Bagi Penyehatan Ekonomi.

Proporsi penduduk perkotaan saat ini yang baru berada pada tingkat 35 persen pasti akan merangkak naik, baik karena tekanan demografik di daerah pedesaan maupun karena rangsangan untuk mencari peluang hidup lebih baik di kota. Kehidupan kota yang gemerlapan menjadi daya tarik besar bagi banyak orang, terutama dari kelompok muda. Dari sisi lain, kemajuan teknologi pertanian telah meningkatkan produktivitas pertanian sehingga membutuhkan penurunan jumlah tenaga kerja per satuan produk. Inilah faktor yang menyebabkan adanya surplus relatif tenaga kerja pedesaan yang diperparah lagi oleh peningkatan jumlah penduduk secara alamiah.

Bila penyediaan perumahan tidak mampu mengimbangi peningkatan kebutuhan, maka harga rumah akan lebih meningkat lagi. Di bawah proses itu terjadi kelangkaan relatif tanah pemukiman. Secara teknis finansial, situasi ini tentu akan dimanfaatkan oleh mereka yang mengetahui masalah ini untuk *berinvestasi (berspekulasi)* dalam tanah, dan berarti menggeser preferensi investasi dari sektor produktif ke sektor tanah, atau dari *tradable goods ke non-tradable goods*. Dampaknya ialah peningkatan harga tanah yang lebih tinggi lagi, pertama dalam daerah kota satu per satu, lalu pada keseluruhan daerah perkotaan. Secara umum daerah sekitar perkotaan pun akan mengalami peningkatan harga yang biasanya digunakan bagi kegiatan industri atau manufaktur. Situasi ini berdampak negatif berupa peningkatan kebutuhan investasi per kapasitas, yang dapat dinyatakan secara lain, peningkatan ICOR (*incremental capital output ratio*). Situasi ini membawa dampak negatif bagi ekonomi nasional, karena dari sejumlah dana yang sama akan terbangun kapasitas produksi yang lebih rendah, yang secara serentak menurunkan daya serapnya terhadap tenaga kerja. Tanpa mengaitkan kenaikan harga tanah pada kebutuhan investasi sektor industri, kenaikan porsi harga tanah dalam harga pun rumah akan tetap meningkatkan angka ICOR, karena investasi keluarga dalam perumahan termasuk kelompok kegiatan investasi dalam ekonomi secara keseluruhan, dan dampak ini akan memberatkan naiknya komponen investasi yang tidak produktif dalam tanah.

Sesuai dengan konstataasi pada awal tulisan ini, kontribusi yang dominan dari sektor industri dan pelayanan terhadap ekonomi nasional, yang umumnya berlokasi pada daerah *urbanized areas* (tidak harus ditengah kota), maka kemampuan mengelola daerah perkotaan dengan sehat akan mempunyai dampak signifikan terhadap ekonomi nasional. Seperti telah disebutkan pula di depan, salah satu aspek ekonomi perkotaan terletak pada masalah pertanahan dan property. Salah satu indikator kesehatan ekonomi perkotaan ialah bila harga-harga tanah dan properti umumnya dapat dipertanggungjawabkan secara ekonomi. Contoh harga rumah daerah Cipayung-Ciracas yang dikemukakan sebelumnya jelas merupakan situasi tidak sehat. Dan dalam perspektif ekonomi, suku bunga yang ditentukan oleh bank sentral akan turut membentuk berbagai kemungkinan situasi *bawah tanah*, artinya yang baru terlihat dari hasil perhitungan.

Data table 1 menunjukkan bagaimana prospek investasi dalam tanah memberi harapan keuntungan yang jauh lebih tinggi dari deposito, dan juga dibanding dengan angka ROI rata-rata untuk 127 perusahaan BEJ antara tahun 1989-96. Sebagai ilustrasi dari preferensi investasi pada sektor properti sebelum krisis, data publikasi BI pada waktu itu menunjukkan bahwa *outstanding credit* untuk properti pada tahun 1996 berjumlah 53,8

trilyun rupiah jauh lebih besar dibanding dengan hanya 17,63 trilyun rupiah untuk sektor pertanian. Padahal sektor pertanian menyerap tenaga kerja yang jauh lebih banyak serta mempunyai potensi untuk diekspor untuk memperoleh devisa, *tradable goods*. Tetapi berhubung dengan potensi keuntungan sektor properti yang jauh lebih tinggi, maka investasi ke sektor itu mengalir dengan deras, yang juga diamini oleh sektor perbankan. Kita masih teringat kasus Robby Cahyadi, dimana kredit untuk kegiatan pertekstilan justru dialihkan ke kegiatan properti, yang tentunya karena mengejar potensi keuntungan yang sangat tinggi tadi.

Baik karena nilai moneter tanah dan bangunan perkotaan yang sangat tinggi, dan potensi peningkatan permintaan perumahan akibat peningkatan urbanisasi, serta pada saat yang sama kelompok perbankan lebih menyenangi wilayah perkotaan, peran penyehatan ekonomi perkotaan akan mempunyai peran besar dalam penyehatan ekonomi nasional. Paling tidak langkah tersebut akan mengurangi potensi krisis yang dipicu sektor properti atau *property-driven crisis* seperti yang baru lalu.

Terlihat adanya interaksi cukup berarti antara kebijakan lokal perkotaan dengan kebijakan nasional, baik dalam bidang moneter maupun dalam fiskal. Dalam iklim saat ini yang memberi tempat otonomi tinggi pada daerah, kajian kebijakan interaktif antara pemerintah pusat dan daerah makin terasa mendesak. Kajian sebelumnya menghasilkan kesimpulan yang menyatakan bahwa suku bunga bank saat ini terlalu tinggi dibanding dengan tingkat bunga yang dapat membuat kalkulasi pasar sewa dengan pasar rumah menuju hasil yang sama atau berdekatan. Berbagai komentar umum dalam masyarakat juga menyayangkan tingginya suku bunga yang berlaku.

III. KESIMPULAN DAN SARAN

Peran sektor properti perkotaan pada masa lalu ternyata bersifat negatif pada alokasi dana, menjauh dari sektor produktif dan mengelompok pada sektor *non-tradable goods*. Hasil kajian peningkatan harga tanah memang pada masa itu menunjuk pada situasi yang lebih menguntungkan bila berinvestasi di tanah. Situasi itu ternyata juga berlaku pada investasi pasar modal BEL, sehingga terjadi *crowding out* dana dari *tradable goods* menuju sektor property dan *non-tradable goods* pada umumnya.

Masalah tanah perkotaan dan properti pada umumnya adalah komponen ekonomi lokal, sehingga penyehatan ekonomi lokal, dan khususnya ekonomi perkotaan yang akan mampu memberi lingkungan pembentukan harga tanah yang mempunyai pembenaran ekonomi (*economically justifiable*), akan turut menjadi faktor penentu kesehatan ekonomi nasional.

Proses urbanisasi yang terus berlangsung dan dengan intensitas yang meningkat akan menjadikan tanah dalam wilayah perkotaan mengalami peningkatan kelangkaan relatif, sehingga akan meningkatkan harga relatifnya juga, bila tidak ada kebijakan baru yang sesuai, baik pada tingkat lokal bersama dengan nasional (moneter dan fiskal).

Berhubung dengan berbagai kesimpulan yang dikemukakan di sini, perlu ada program nasional untuk pemberdayaan ekonomi perkotaan untuk dapat mengarah pada situasi ekonomi yang sehat. Jakarta, yang berada dalam jaringan kota metropolitan global perlu lebih dibenahi lagi, terutama karena jumlah uang beredar di kota ini telah dominan dibanding dengan wilayah nasional. Tanpa penyehatan masalah harga tanah dan properti

pada umumnya, kota Jakarta akan melakukan *penghisapan* terus menerus pada wilayah lain di Indonesia serta kota-kota lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascher, F.: "Metapolis Ou l'Avenir des Villes", Editions Odile Jacob, Paris, tt
- Aydalot, P. "Economie Regionale et Urbaine", Economica, Paris, 1985.
- Bahl, R.W. , Johannes F. Lir: "Urban Public Finance in Developing Countries", Oxford University Press, 1992.
- Corbridge, S. et al (editors): "Money Power And Space", Blackwell, Oxford, UK, 1994.
- Fujita, M.: "Urban Economic Theory", Cambridge University Press, New York, 1989.
- Mieszkowski, P. and Mahlon Straszheim (editors): "Current Issues in Urban Economics", The John Hopkins University Press, Baltimore-London, 1979.
- Simarmata, D.A., "Bahan-bahan Kuliah MPKP", 2001-2002

APENDIKS

Penggunaan Metoda Pendekatan Perhitungan Nilai Properti

Misalkan satu arus penerimaan disimbolkan sebagai R_t pada tahun t dan suku bunga pada tahun itu adalah i_t , maka Nilai Sekarang dituliskan sebagai berikut:

$$PV = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{R_t}{(1+i_t)^t} \quad (1)$$

atau bila diambil rumus kontinyu, nilai sekarang ditulis sebagai berikut:

$$PV = \int_{t=0}^{\infty} R e^{-it} dt \quad (2)$$

Dalam rumus ini R_t dapat dianggap sebagai sewa tahunan yang dapat pula dianggap konstan, R , sedangkan i_t adalah suku bunga yang ditentukan oleh Bank Indonesia. Umumnya, besar sewa dapat berubah tiap tahun, demikianpun suku bunga. Tetapi dalam hal obligasi, suku bunga yang digunakan dapat dianggap konstan, demikianpun apa yang disebut sebagai *coupon*, serta jangka waktu bergerak hingga tak terhingga. Rumus untuk nilai sekarang obligasi berubah menjadi $PV = \frac{C}{i}$, sebagaimana yang digunakan dalam

bahasan teks di depan. Rumus ini dapat digunakan sebagai pendekatan pertama, sedangkan dalam keadaan sebenarnya, rumus lebih kompleks akan digunakan, di mana akan diperhitungkan pula adanya pembangunan kembali struktur yang telah rusak dimakan waktu. Misalnya dapat disebut bahwa struktur bangunan diganti setiap 40 tahun atau setiap 35 tahun. Biaya rekonstruksi dapat dikembalikan pada biaya rata-rata (bukan rata-rata hitung) per tahun, sehingga kembali dapat diperoleh angka ekuivalensi penerimaan tahunan konstan. Demikianpun bila sewa bertumbuh dengan pertumbuhan tetap, orang dapat mencari penerimaan ekuivalen yang tetap, sehingga rumus pendekatan di atas tetap dapat berguna sebagai pendekatan pertama.