

## PERANAN SEKTOR KONSTRUKSI DALAM KRISIS EKONOMI INDONESIA : TINJAUAN TERHADAP TEORI SIKLUS BISNIS

Elda Luciana Pardede<sup>1</sup>

### PENDAHULUAN

Sejak tahun 1997 kurs Rupiah mengalami depresiasi terhadap Dollar Amerika Serikat (AS) yang dipicu oleh turunnya nilai Bath Thailand terhadap Dollar. Dan seperti efek domino, hal ini mempengaruhi kurs negara di kawasan Asia Tenggara lainnya seperti Malaysia dan Indonesia. Bagi Indonesia sendiri, krisis ini meluas akibatnya ke segala bidang, seperti struktur investasi, perbankan dan keuangan, bahkan ketenagakerjaan. Hal ini terlihat dari didirikannya BPPN untuk mengatasi krisis perbankan, menurunnya kinerja ekonomi sektor riil, khususnya sektor industri, dan meningkatnya jumlah pengangguran terbuka.

Banyak ekonom yang telah mencoba menjelaskan fenomena krisis tersebut dengan berbagai teori, tetapi tampaknya sedikit yang mencoba menjelaskannya sebagai bagian dari siklus bisnis. Teori ekonomi mengenai siklus bisnis ini sebenarnya telah lama berkembang, dan telah diuraikan oleh beberapa ahli ekonomi terkenal, contohnya Schumpeter. Bila diklasifikasi, ada empat siklus bisnis dilihat dari jangka waktu terjadinya, yaitu Siklus Kitchen, Siklus Juglar, Siklus Kuznets, dan Gelombang Kondratieff. Siklus Kitchen adalah siklus yang mengalami satu gelombang kegiatan ekonomi, dari titik terendah yang satu ke titik terendah lainnya selama 3-4 tahun. Siklus Juglar meliputi masa waktu 9-11 tahun, dan Siklus Kuznets dalam masa waktu 15-22 tahun. Gelombang Kondratieff sendiri mengalami siklus selama 40-60 tahun<sup>2</sup>. Untuk ketiga jenis siklus bisnis yang pertama, penyebab utama pergerakan gelombang kegiatan ekonomi adalah investasi. Bedanya, Siklus Kitchen menekankan peran investasi dalam stok barang-barang atau *inventory investment*, yang

---

<sup>1</sup> Penulis adalah mahasiswi FEUI jurusan Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan, staf Lembaga Demografi FEUI, dan asisten dosen Matematika Ekonomi 1.

<sup>2</sup> Uraian konsep siklus bisnis ini diperoleh dari Sumitro Djojohadikusumo, *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1991) khususnya bab IX yang mengulas teori siklus bisnis yang telah berkembang dari pemikiran berbagai ahli ekonomi.

terdiri dari bahan baku atau penolong, suku cadang, barang setengah jadi maupun *final goods*. Siklus Juglar sendiri menekankan pada faktor investasi pada barang modal tetap, dan Siklus Kuznets-lah yang menekankan peranan penting dari sektor konstruksi. Gelombang Kondratieff sendiri menekankan peran empat faktor dinamika, yaitu inovasi dan teknologi, peperangan dan revolusi, produksi emas, dan sumber daya alam.

Tulisan ini mengkhususkan diri kepada pembahasan siklus Kuznets yang menekankan faktor kegiatan sektor konstruksi sebagai penyebab gelombang naik dan turunnya perekonomian. Dalam konteks Indonesia, aplikasinya dipakai untuk menjelaskan salah satu faktor penyebab terjadinya krisis ekonomi yang dianggap sebagai bagian gerakan menurun dalam siklus dengan melihat data yang berkaitan dengan siklus tersebut. Bagian pertama merupakan uraian mengenai konsep Siklus Kuznets itu sendiri. Berikutnya adalah uraian mengenai data empiris Indonesia berkaitan dengan siklus tersebut, khususnya dalam hal investasi dan pertumbuhan sektor konstruksi. Yang terakhir adalah uraian khusus mengenai harga tanah, yang merupakan komponen terbesar dalam modal sektor konstruksi.

## SIKLUS KUZNETS

### Pengertian Siklus Kuznets

Yang disebut dengan suatu siklus dalam ekonomi adalah satu gelombang kegiatan ekonomi, yaitu tahap ekspansi yang ditandai dengan perkembangan kegiatan perekonomian di berbagai sektor, dan kemudian mengalami kemunduran dengan menurunnya kinerja berbagai bidang ekonomi yang disebut tahap resesi, yang kemudian akan meningkat lagi untuk mengalami tahap ekspansi. Salah satu teori siklus ekonomi jangka menengah diuraikan oleh Simon Kuznets dalam *Economic Change* (1953). Siklus ini mengalami resesi-ekspansi-resesi dalam jangka waktu sekitar 15-22 tahun, yang faktor utama penyebabnya adalah kegiatan sektor konstruksi. Beberapa data empiris menunjukkan bahwa rata-rata siklus ini berkisar 16-17 tahun, yang terdiri dari 11 tahun kegiatan ekspansi dan 5-6 tahun proses konstruksi.

Yang dimaksud dengan sektor konstruksi oleh Kuznets dalam siklus bisnis tersebut adalah prasarana bangunan komersial dan industri, perumahan, dan lain-lain<sup>3</sup>. Sektor ini dianggap penting oleh Kuznets karena mempengaruhi pengeluaran pemerintah dan swasta. Produk sektor ini seperti perumahan dan perkantoran merupakan kebutuhan pokok bagi

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 245.

masyarakat karena aktivitas manusia sepanjang waktu juga dilakukan pada suatu ruang dengan luas tertentu. Selain itu, sektor konstruksi mempengaruhi kegiatan ekonomi industri terkait seperti kayu, semen, besi dan baja, serta barang-barang keperluan gedung komersial dan rumah tangga<sup>4</sup>. Karena itu siklus dalam kegiatan sektor konstruksi sejalan dengan siklus pengeluaran pemerintah dan swasta untuk sektor ini, serta mempengaruhi pula siklus dalam industri-industri terkait. Tetapi ada pula beberapa faktor yang secara tidak langsung mempengaruhi sektor konstruksi, yaitu variabel demografi seperti pertumbuhan jumlah rumah tangga dan besarnya arus migrasi.

#### Investasi dalam Siklus Bisnis

Perubahan-perubahan dalam volume dan tingkat investasi mempengaruhi siklus bisnis, khususnya investasi riil dalam modal tetap, yang terdiri dari peralatan pabrik, peralatan modal, dan konstruksi bangunan, serta stok persediaan barang seperti bahan baku dan *final goods*. Menurut Tugan-Baranowski, investasi riil adalah faktor utama dalam fluktuasi kegiatan ekonomi<sup>5</sup>. Ia berpendapat bahwa pada saat ekspansi, kegiatan investasi dibiayai oleh tiga sumber dana, yaitu tabungan dan cadangan yang belum digunakan, tabungan berjalan dari peningkatan pendapatan, dan kredit perbankan yang semakin longgar. Dana ini, di samping adanya penemuan teknologi baru, mendorong meningkatnya investasi yang dilaksanakan dengan melakukan perluasan usaha dan pembukaan lahan usaha yang baru. Karena pada suatu titik tertentu ada keterbatasan dari peluang usaha sehingga tambahan pada barang modal tidak memungkinkan lagi<sup>6</sup>, maka pada akhirnya terjadi kondisi "kelebihan produksi di atas kemampuan berkonsumsi" yang juga disebabkan oleh alokasi investasi yang kurang tepat.

Kondisi ketidakseimbangan antara produksi dan konsumsi inilah yang menyebabkan terjadinya *turning point* pada tahap ekspansi, dan dimulailah suatu tahap resesi. Faktor lain yang mempertajam disparitas dan distorsi dalam proses produksi dan konsumsi adalah terjadinya spekulasi di kala kegiatan ekspansi semakin meningkat. Kondisi tersebut membawa dampak pada keuangan dan kredit, sebab dana yang dipakai untuk melakukan investasi yang tidak terkonsumsi tadi (atau investasi yang tidak mampu memberikan *return* yang diharapkan) tidak dapat

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 246.

<sup>5</sup> Hal ini merupakan pendapat Tugan-Baranowski dan Spiethof dalam *ibid.* Buku Mikhail Tugan-Baranowski yang menjelaskan hal ini berjudul *Studien zur Theorie und geschichte Der Handelskrisen in England* (1901).

<sup>6</sup> Proses ini merupakan tambahan penjelasan mengenai kaitan investasi dengan siklus bisnis oleh Arthur Spiethof dalam bukunya *Krisen* dalam *Handwoerterbuch der Staatswissenschaften* (1925) yang diuraikan dalam *ibid.*

dikembalikan oleh pengusaha dan hal inilah yang membawa krisis finansial.

Kaitan uraian ini dengan Siklus Kuznets adalah karena sektor konstruksi pada umumnya berjalan dengan dilaksanakannya investasi pada modal tetap, seperti pabrik dan bangunan. Sejalan dengan uraian di atas, bila tidak dimungkinkan lagi dilakukannya investasi pada pabrik, perumahan, dan perkantoran, maka akan dimulai terjadinya resesi. Hal tersebut akan membuat para pengusaha di sektor tersebut tidak memperoleh masukan dana untuk membayar kredit yang mereka gunakan untuk investasi. Akibatnya akan terjadi kemacetan pembayaran kredit, sehingga membawa kepada krisis finansial.

## **SEKTOR KONSTRUKSI INDONESIA DALAM SIKLUS KUZNETS**

### **Pertumbuhan Sektor Konstruksi**

#### ***1. Berdasarkan Pertumbuhan tiap Sektor dalam Produk Domestik Bruto***

Dari lampiran 1 dan 2 dapat kita lihat perkembangan sektor konstruksi dibandingkan dengan sektor lainnya di Indonesia. Tampak bahwa sejak periode 1988-89 sampai periode 1998-97 sektor inilah yang memiliki pertumbuhan paling besar. Tetapi tampak pula bahwa ketika krisis terjadi, sektor ini pula yang paling anjlok pertumbuhannya.

Hal ini mungkin berkaitan dengan konsep bahwa telah terjadi kejenuhan pada sektor konstruksi yang menyebabkan mulai masuknya perekonomian ke tahap krisis. Kenyataan ini sesuai dengan siklus Kuznets, sehingga dapat disimpulkan sementara bahwa memang terjadi tahap ekspansi di sektor konstruksi yang secara teoritis akan memicu terjadinya krisis.

#### ***2. Berdasarkan Struktur Penanaman Modal Dalam Negeri***

Dari data pada lampiran 3 dan 4 terlihat bahwa terjadi pertumbuhan rencana penanaman modal di sektor konstruksi yang sangat besar dibanding sektor lainnya pada periode tertentu. Pertumbuhan ini mencapai 100 hingga 200 persen pada tahun 1988-89, 1989-90, dan 1993-94. Begitu pula bila kita anggap sektor perumahan dan perkantoran merupakan bagian dari sektor properti, maka pertumbuhan rencana penanaman modalnya sangatlah besar untuk periode 1989-90 dan 1992-93, yaitu di atas 100 persen.

Bila kita kaitkan dengan diberlakukannya Pakto 1988, maka pertumbuhan investasi ini dipicu oleh kemudahan pemberian kredit seperti yang telah diuraikan di atas. Dan jika telah terjadi kejenuhan dalam investasi sektor ini, sesuai dengan siklus Kuznets, akan terjadi

resesi. Ekspansi dalam sektor ini telah berlangsung hampir 11 tahun (tepatnya 10 tahun, mulai 1986-96), maka sesuai kerangka teoretis akan terjadi resesi.

### **Komponen Harga Tanah dalam Sektor Konstruksi**

Fred Harrison mengemukakan adanya siklus yang berbeda dalam harga tanah (*land price cycle*) yang pada setiap akhir siklusnya diikuti oleh resesi ekonomi. Karena harga tanah merupakan komponen yang menentukan dalam sektor konstruksi, maka siklus ini dapat dikatakan sebagai bagian dari siklus Kuznets<sup>7</sup>.

Dari data pada lampiran 5 dapat dilihat bahwa harga tanah di Indonesia, khususnya di Jakarta, meningkat sebesar sekitar 20 persen per tahun dalam 13 tahun selama periode 1983-96. Padahal bila dibandingkan dengan pertumbuhan harga tanah di Jerman yang adalah ekonomi ketiga terbesar di dunia, kenaikan harga tanah dalam 20 tahun, yaitu 1950-70, hanya sekitar 13 persen per tahun. Di Jepang sendiri, yang juga mengalami krisis karena kenaikan harga tanah ini, pertumbuhan harga tanahnya hanya sekitar 16 persen per tahun. Kedua negara maju tersebut adalah negara yang kuat ekonominya sehingga mampu untuk menahan agar kenaikan harga tanah ini tidak membawa krisis yang mendalam seperti Indonesia. Dari uraian ini kita dapat memperoleh gambaran kasar bahwa kenaikan harga tanah ini ikut memicu krisis di Indonesia.

Bila dilihat lebih jauh lagi, ternyata dapat disimpulkan pula bahwa sejak dikeluarkannya Pakto 1988, kenaikan harga tanah terjadi dengan cukup pesat, karena hanya dalam jangka waktu 8 tahun harga tanah sudah naik sekitar 20 persen per tahun.

### **Sektor Konstruksi sebagai Penyebab Krisis Ekonomi**

Bila struktur investasi di sektor Indonesia dibiayai oleh pinjaman luar negeri, maka seperti diuraikan di atas, bila terjadi kejenuhan dalam investasi di sektor konstruksi akan menyebabkan terjadinya krisis dalam bidang keuangan, yang di Indonesia dipicu oleh turunnya kurs Rupiah terhadap Dollar, sehingga terciptalah kemacetan pembayaran kredit.

#### **1. Keadaan Neraca Pembayaran Indonesia**

Dari grafik lampiran dapat dilihat bahwa transaksi berjalan Indonesia yang negatif terus-menerus dibiayai oleh transaksi modal yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta. Pada awalnya transaksi ini paling besar memang dilakukan oleh pemerintah, yang merupakan pinjaman lunak terutama dari IGGI/CGI yang dipakai untuk proyek-proyek pembangunan jangka panjang. Tetapi mulai tahun 1990, komponen

---

<sup>7</sup> Seperti yang dikemukakan oleh Djamester A. Simarmata dalam "Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia" (Jakarta: CPIS, 1997), *hlm.* 16.

transaksi modal swasta yang memegang peran besar. Bahkan pada tahun 1995 telah mencapai tiga puluh kali lipat transaksi modal pemerintah.

Bila komponen transaksi modal swasta tersebut merupakan penanaman modal langsung dan berkaitan dengan sektor konstruksi, yaitu berupa bangunan, perumahan, dan lain-lain, maka dapat dilihat bahwa penanaman modal ini juga ikut mendorong masuknya perekonomian Indonesia ke dalam krisis. Hal ini dipicu pula oleh masuknya modal jangka pendek seperti *portfolio investment* yang pada tahun 1995-96 hampir sebesar penanaman modal langsung. Ketidakpastian modal jangka pendek ini menyebabkan defisit transaksi berjalan terus-menerus membengkak.

## **2. Kaitan Sektor Konstruksi dengan Keadaan Transaksi Berjalan**

Bila dilihat anjloknya sektor konstruksi, seperti uraian di atas, karena turunnya kurs Rupiah terhadap Dollar, maka dapat diduga bahwa sektor konstruksi yang pertumbuhannya paling besar selama ini sebagian besar dibiayai oleh utang luar negeri, terutama utang swasta. Krisis kurs tersebut membawa ketidakmampuan pengusaha untuk membayar kembali pinjaman mereka, apalagi karena investasi dalam sektor konstruksi memberikan *return* yang relatif lebih lama.

Sesuai dengan struktur penanaman modal dalam negeri yang didominasi sektor konstruksi pada tahun-tahun tertentu, dan karena setelah turunnya kurs rupiah, maka pertumbuhan sektor ini langsung anjlok. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sebagian besar investasi dalam sektor ini dibiayai dengan pinjaman luar negeri. Karena sektor ini secara teoretis telah mengalami kejenuhan, yang dipicu oleh kurs, maka terjadilah resesi. Apalagi bila investasi dalam sektor konstruksi yang paling besar adalah komponen harga tanah yang tidak produktif. Hal ini menyebabkan pengusaha tidak mampu untuk mengembalikan kredit. Maka dapat dikatakan bahwa kenaikan harga tanah yang luar biasa dapat memicu krisis ekonomi.

## **KESIMPULAN**

Investasi berlebihan pada sektor konstruksi dapat menjadi salah satu sebab terjadinya krisis ekonomi di Indonesia, di mana komponen harga tanah yang besar dibandingkan dengan negara lainnya menjadikan terlalu banyak dana yang dibutuhkan untuk melakukan investasi di sektor tersebut. Padahal *return* dari sektor ini dalam jangka panjang baru dapat dihasilkan. Dan bila terjadi titik jenuh dalam melakukan investasi, serta investasi tersebut dilakukan dengan menggunakan pinjaman luar negeri, perekonomian akan terseret pada krisis finansial. Di Indonesia akibatnya

meluas ke bidang ketenagakerjaan. Hal inilah yang dapat dijelaskan melalui teori siklus ekonomi yang dikembangkan oleh Kuznets dan didukung oleh Tugan-Baranowski dan Arthur Spiethof.

Tetapi penjelasan ini masihlah kasar sifatnya, dan lebih banyak data empiris yang diperlukan guna membuktikan kebenarannya. Untuk itu masih perlu dilakukan studi lebih lanjut dan pengujian terhadap konsep tersebut. Namun yang diharapkan ialah, bila krisis ekonomi Indonesia merupakan bagian dari suatu siklus, maka daripadanya perekonomian dengan sendirinya akan meningkat kembali setelah mencapai titik terendah, di mana jangka waktu yang dibutuhkan untuk meningkat lagi tidak selama yang diuraikan oleh Kuznets, yaitu 5-6 tahun.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bank. Indonesia. Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia. Desember 1990.  
\_\_\_\_\_. Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia. Desember 1994.  
\_\_\_\_\_. Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia. Agustus 1998.
- Biro Pusat Statistik. Statistik Indonesia. 1989.  
\_\_\_\_\_. Statistik Indonesia. 1991.  
\_\_\_\_\_. Statistik Indonesia. 1992.  
\_\_\_\_\_. Statistik Indonesia. 1994.  
\_\_\_\_\_. Statistik Indonesia. 1995.  
\_\_\_\_\_. Statistik Indonesia. 1997.  
\_\_\_\_\_. Statistik Indonesia. 1998.
- Djojohadikusumo, Sumitro, *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*, (Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, 1991)
- Spiethof, Arthur, *Krisen Handwoerterbuch der Staatswissenschaften* (1925)
- Simarmata, Djamester A., dalam "Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia" (Jakarta : CPIS, 1997)
- Tugan-Baranowski, Mikhail, *Studien zur Theorie und geschichte Der Handelskrisen in England* (1901)

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RENCANA PENANAMAN MODAL DALAM NEGERI YANG  
DISETUJUI PEMERINTAH

Menurut Sektor  
(Dalam Milyar Rupiah)

Sektor	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Jasa lain	9156	16045	7334	18874	22868	59053	131898	24695
Perumahan	35042	17462	43929	38038	53372	94656	43005	15475
Pengangkutan	9055	8801	38274	31198	39559	30657	46494	32605
Perhotelan	38971	31147	30513	43419	37925	50193	25979	11504
Konstruksi	2750	2154	1856	7311	8477	15600	8770	19920
Industri	264643	190792	240321	319218	433419	692177	793343	449280
Pertambangan	1823	2363	692	1124	2051	4601	1263	1163
Kehutanan, Perikanan	45938	24853	30925	74011	100959	160715	148077	53151

Sumber : Bank Indonesia, *Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia Desember 1990, Desember 1994, dan Agustus 1999*

PERTUMBUHAN HARGA TANAH DI JERMAN  
1950-1970

	1950	1960	1970	Pertumbuhan
Harga Tanah	100	310	1201	13.2341
Sewa Rumah	100	132	242	4.5179
Konstruksi Perumahan	100	157	269	5.0721
HIK	100	120	157	2.2810



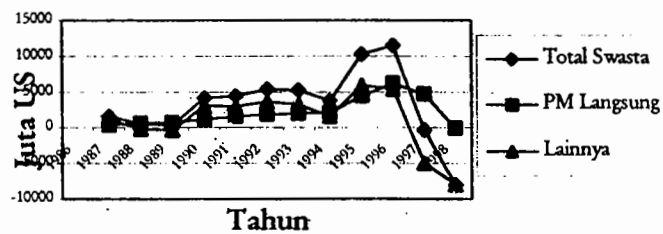
**RASIO HARGA ASET DAN PERTUMBUHANNYA DI JEPANG  
1955-1970**

	Rasio	Pertumbuhan
ResLand-Price Ratio	200	16.3439
Stock Price Ratio	90	13.7197
CPI Ratio	8	6.1213

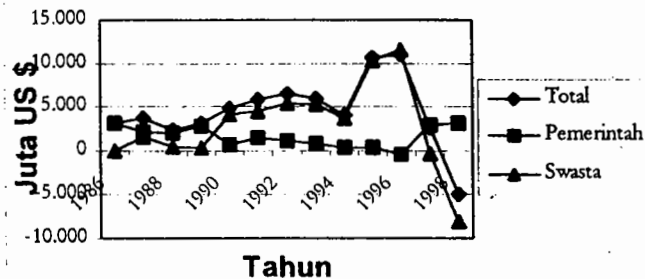
**PERTUMBUHAN HARGA TANAH DI JAKARTA  
1983-1986 DAN 1988-1996 (Dalam Persen)**

Rasuna Said	22.5	29.68
Gatot Subroto	22.2	26.51
Sudirman	22.7	23.91
Pondok Indah	23.5	23.91
Kebun Jeruk	21.0	13.85
Bintaro	21.4	21.30

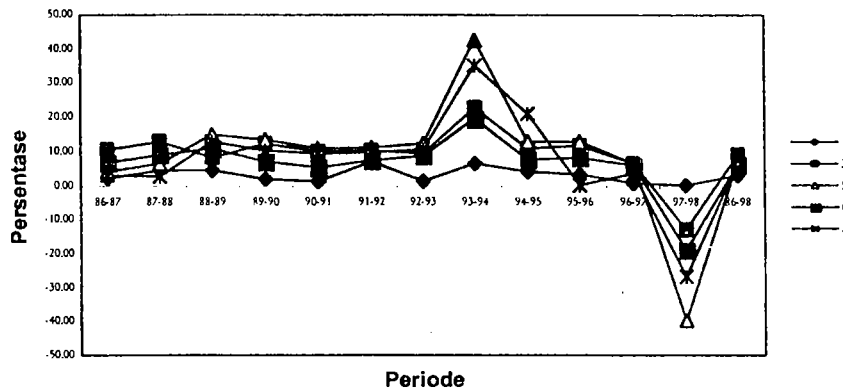
**PERKEMBANGAN TRANSAKSI  
MODAL SWASTA, 1986-1998 (Dalam  
Juta US \$)**



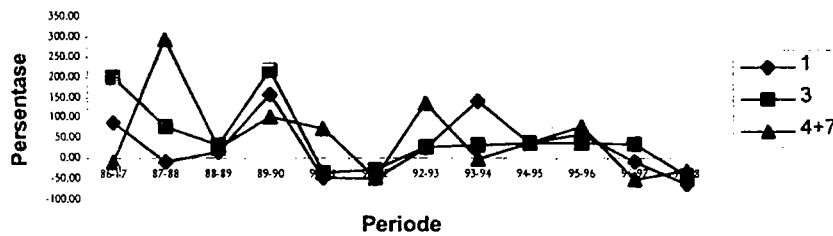
**PERKEMBANGAN TRANSAKSI  
MODAL PEMERINTAH DAN SWASTA,  
1986-1998 (Dalam Juta US\$)**



**PERKEMBANGAN PERTUMBUHAN BEBERAPA SEKTOR  
1986-1999 (Dalam Persen)**



**PERKEMBANGAN PERTUMBUHAN RENCANA PENANAMAN  
MODAL DALAM NEGERI BEBERAPA SEKTOR  
1986-1998 (Dalam Persen)**



- Keterangan :
- 1 = Pertanian, Kehutanan, Perikanan
  - 3 = Industri
  - 4 = Konstruksi
  - 5 = Perhotelan
  - 6 = Pengangkutan
  - 7 = Perumahan
  - 8 = Jasa jasa lain