

PERAN PEREMPUAN DALAM PENGAMBILAN KEBIJAKAN



Oleh : Fatmah Afrianty Gobel

Lahir di Gorontalo, 02 April 1973. Sekretaris pada Center for Policy Analysis (CEPSIS). Menyelesaikan Sarjana di FKM UNHAS Makassar. Saat ini adalah Staf Pengajar FKM Universitas Muslim Indonesia (UMI) Makassar, juga mahasiswa Pascasarjana FKM UI.

Ada perubahan secara kuantitatif kabinet SBY-JK yang mengakomodir tuntutan gerakan perempuan dengan menampilkan empat orang menteri dari jenis kelamin perempuan, masing-masing : Meutia Hatta sebagai Menteri Negara Pemberdayaan Perempuan, Sri Mulyani Indrawarti sebagai Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional, Mari Elka Pangestu sebagai Menteri Perdagangan dan Siti Fadillah sebagai Menteri Kesehatan. Komposisi demikian merupakan nilai tambah bagi kabinet SBY-JK yang diberi label Kabinet Indonesia Bersatu (KIB) yang menempatkan perempuan dalam garda depan pengambilan kebijakan negara. Apalagi bila dibandingkan selama Orde Baru, jumlah perempuan dalam setiap kabinet tidak lebih dari dua orang, tampaknya setelah pasca reformasi pandangan demikian sepertinya masih dominan. Sementara secara kuantitatif dan kualitatif, jumlah perempuan terdidik semakin bertambah banyak.

Dalam konteks peran perempuan, saya teringat kembali kelahiran sebuah organisasi perempuan yang berniat memperjuangkan perlunya peningkatan peran perempuan dalam pengambilan kebijakan yaitu Forum Cendekia Muslimah Peduli (FCMP). Organisasi tersebut dideklarasikan di ICMI Center pada 13 Agustus 2003 lalu. Kelahirannya dipelopori oleh para aktivis perempuan

kenamaan, diantaranya seperti Prof. Dr. Ir. Zoer'aini Djamal Irwan MS, Prof. Dr. Ir. Aida Vitayala S. Hubeis, Ida Fauziah dan beberapa lainnya.

Kehadiran organisasi perempuan semacam FCMP menambah deret partisipasi politik perempuan dalam kehidupan berbangsa. Khusus kelembagaan organisasi perempuan Islam, sebelumnya telah terbentuk organisasi perempuan pada beberapa ormas Islam seperti Aisyiyah di Muhammadiyah, Muslimat NU, dan Forhati di KAHMI, selain partai politik yang juga memiliki unit organisasi perempuan seperti KPPG di Partai Golkar dan perempuan amanat nasional di PAN.

Proses Lahirnya

Kelahiran FCMP didahului dengan digelarnya Workshop yang bertema "peningkatan peran perempuan dalam peminatan pengambilan kebijakan" yang dilangsungkan di ICMI Center pada 25 Juni 2003. Dari workshop tersebut sejumlah kesepakatan ditelorkan. Kesepakatan utamanya berfokus pada perluasan partisipasi politik bagi perempuan sebagaimana diamanahkan dalam UU No. 12/2003 tentang Pemilu. Kesepakatan tersebut diantaranya adalah pentingnya bagi kaum perempuan memanfaatkan peluang kuota 30 persen untuk menjadi anggota par-

lemen. Dianjurkan bagi kaum perempuan yang akan mencalonkan diri agar berusaha maksimal untuk berada pada nomor jadi untuk mensiasati apabila suara yang didapat sang calon tidak mencukup untuk satu kursi. Bagi yang berada diluar partai politik namun berminat menjadi anggota parlemen, dianjurkan untuk segera melamar dengan mempertimbangkan *platform* partai yang diminatinya.

Kesepakatan penting lainnya adalah fungsi ICMI sebagai fasilitator dalam mengadakan pertemuan-pertemuan (*school of politics*) yang membahas issue-issue perempuan yang perlu diperjuangkan melalui parlemen. *School of politics* tersebut dapat berguna sebagai bekal sebelum memasuki gelanggang politik yang sesungguhnya agar dapat bertindak responsif dan aspiratif. Pemateri dari *school of politics* diharapkan dapat diisi oleh tokoh-tokoh perempuan dari ormas maupun dari partai politik, utamanya dari personil Kaukus Perempuan Politik Indonesia (KPPI).

Posisi ICMI dalam proses tersebut berposisi sebagai pemantau proses perekrutan calon anggota legislatif karena eksistensinya sebagai organisasi yang memiliki kekuatan dalam masyarakat. Bila didapati adanya partai politik yang tidak konsisten dengan kuota 30 persen perempuan dalam partainya maka ICMI akan mengumumkan kepada publik tentang partai yang tidak menjalankan amanah undang-undang pemilu. Dengan pengumuman tersebut diharapkan para konstituen partai memberi hukuman (*punishment*) untuk tidak memilih partai yang bersangkutan sampai dirubahnya komposisi calon legislatif sesuai ketentuan perundang-undangan.

Kesemua proses tersebut pada pokoknya diharapkan dimotori dan didukung

penuh oleh Kementerian Negara Pemberdayaan Perempuan. Sedang ICMI dan KPPI dapat melakukan pembentukan opini publik yang positif tentang kesiapan perempuan mengisi kuota 30 persen di parlemen. Dengan opini publik yang baik dimata masyarakat, pada saat pemilu nantinya para konstituen tidak ragu lagi menyampaikan dukungan suaranya pada caleg perempuan yang dinilainya pantas dan mampu untuk itu.

Visi Organisasi

Sebagaimana umumnya sebuah organisasi, kelahirannya membawa misi yang dilandasi oleh visi yang dituju. Dengan dilandasi oleh kaidah Islam yang mengatakan "tidak ada perbedaan antara perempuan dan laki-laki kecuali atas dasar keimanannya", gerakan perempuan Islam tertuju pada kesetaraan gender. Visi resmi yang ingin dituju FCMP adalah "terwujudnya masyarakat madani dengan keadilan dan kesetaraan gender yang bermartabat, sesuai dengan kaidah-kaidah Islam". Berdasarkan visi tersebut, kemudian mengandung misi yang terdiri atas tiga : (1) penggalakan sosialisasi keadilan dan kesetaraan gender yang bermartabat dan Islami melalui gerakan kultural dan struktural; (2) meningkatkan kesadaran akan kualitas perempuan melalui pendidikan dan pelatihan terpadu yang terdiri atas pendidikan spritual, intelektual dan praktikal; (3) meningkatkan berbagai usaha di bidang ekonomi, pengangkatan derajat ketenagakerjaan (publik dan domestik), politik, hukum dan kesehatan.

Untuk mencapai visi dan misi organisasi, maka forum merumuskan beberapa program kerja. Setidaknya ada 4 (empat) program awal yang akan dilakukan yakni : (1) program penyuluhan dan

sosialisasi yaitu melakukan penyadaran kepada masyarakat secara luas atas visi forum agar mendapatkan respon positif dan dukungan; (2) program pelatihan yaitu menyiapkan kader-kader perempuan yang memiliki semangat kejuangan untuk memperjuangkan aspirasi perempuan di lembaga-lembaga publik sehingga dapat menghasilkan kebijakan yang aspiratif terhadap issue-issue perempuan; (3) program advokasi yaitu melakukan pembelaan terhadap aspirasi kaum perempuan dalam setiap proses pengambilan kebijakan publik; dan (4) program pembangunan jaringan kerja dan jaringan informasi dengan pihak-pihak terkait.

Dalam menjalankan program tersebut ditempuh dua pendekatan dalam penerapannya. Pendekatan pertama adalah pendekatan yang memegang prinsip saling menghormati dan menghargai identitas dan ciri khas dari masing-masing anggota baik personal maupun kelembagaannya. Sedang pendekatan kedua adalah pendekatan kekeluargaan yang menerapkan keakraban, kebersamaan dan persaudaraan sebagai suatu keluarga besar yang harus saling menunjang, saling tolong dan saling menasehati untuk mencapai cita-cita bersama.

Keanggotaan FCMP terbuka untuk individu-individu maupun organisasi yang memiliki tekad untuk menghilangkan ketimpangan gender. Sebelum terbentuknya kepengurusan pertama, dibentuk tim badan pekerja yang beranggotakan dari peserta pertemuan yang hadir pada saat deklarasi. Struktur kepengurusan didesain berbentuk presidium yang terdiri dari 4 (empat) orang, dibantu dengan sekretaris, bendahara dan bidang-bidang yang diperlukan. Periode kepengurusan selama dua tahun dan sesudahnya dapat dipilih kembali melalui musyawarah anggota.

Refleksi Kritis

Bila mengamati mukadimah deklarasi FCMP, alasan utama kelahirannya untuk merebut peluang keterwakilan perempuan dalam lembaga parlemen sebagaimana termaktub dalam pasal 65 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 2003 tentang Pemilihan Umum. Pada alinea kedua isi deklarasi disebutkan, "... peluang ini akan tidak menjadi bermakna apabila tidak dapat dimanfaatkan dengan benar dan sebaik mungkin. Oleh karena itu sosialisasi peningkatan peran perempuan dalam wilayah publik, baik dalam jumlah maupun kualitas perlu terus ditingkatkan". Rumusan ini mengandung anjuran untuk benar-benar terlibat aktif dan meraih peluang konstitusional dalam rangka peningkatan peran publik perempuan. Dorongan konstitusional itu dimaknai sebagai peluang besar untuk merebut berbagai jabatan publik yang strategis dalam pengambilan kebijakan publik, utamanya dalam pengambilan keputusan politik, yang sejak reformasi berpusat pada parlemen (*legislative heavy*).

Pada ketiga alinea deklarasi juga disebutkan, "selama ini, dengan minimnya jumlah perempuan yang terlibat dalam perencanaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi dari seluruh kebijakan dan program di berbagai kehidupan dan pembangunan, berakibat kepentingan, aspirasi, kemampuan, permasalahan serta potensi perempuan sering terlupakan sehingga menimbulkan kesenjangan gender". Pada bagian ini alasan ideologis lebih kental mewarnai tuntutan perannya dalam domain publik. Harus diakui, timbulnya kesenjangan gender, lebih disebabkan oleh pola pengambilan keputusan yang lebih banyak didominasi kalangan pria yang nota bene selalu ingin menancapkan hegemoninya terhadap perempuan.

Peningkatan peran perempuan diranah publik didorong oleh rendahnya kuantitas perempuan dalam menduduki jabatan publik. Tercatat saat ini persentase perempuan sebagai anggota DPR/MPR hanya 8,9 persen. Di jajaran eksekutif, seperti kementerian hanya dua perempuan yang menduduki jabatan strategis tersebut, sedang di jajaran eselon I dibawahnya sekitar 4 persen. Jabatan duta besar dari 21 hanya satu orang perempuan. Dalam bidang yudikatif, seperti Mahkamah Agung dari 17 Hakim Agung, perempuan hanya satu. Demikian pula di Dewan Pertimbangan Agung yang sudah dibubarkan beberapa saat lalu, dari 37 anggota hanya satu perempuan.

Proporsi keterwakilan dalam parlemen Indonesia memang masih tergolong rendah. Bila dibandingkan dengan sesama negara berkembang seperti India, jumlah perempuan yang menduduki Panchayat Raj (Dewan Daerah) sudah

mencapai 33 persen. Demikian pula di Afrika Selatan, keanggotaan perempuan dalam Dewan Nasional mencapai 30 persen, dan dari 29 anggota kabinet 8 diantaranya adalah perempuan. Belum lagi bila dibandingkan dengan negara-negara maju seperti Swedia dan Norwegia. Di negara Swedia keterwakilan perempuan sudah mencapai 42,7 persen (149 dari 349 kursi parlemen), diatas dari negara Norwegia yang mencapai 36,4 persen (60 dari 165 kursi parlemen).

Berdasarkan perbandingan diatas, mengindikasikan bahwa angka 30 persen sebagai target peningkatan peran perempuan dalam parlemen bukanlah angka yang muluk-muluk. Kehadiran FCMP dapat lebih mendorong dan memfasilitasi perempuan, khususnya perempuan Muslimah untuk mengambil peran penting diranah publik demi terselenggaranya pemerintahan yang berspektif gender.



Resensi Buku

Aburizal Bakrie, *Avant Garde Bisnis Indonesia Kontemporer*

Judul : Merebut Hati Rakyat : Sumbangan Pemikiran Aburizal Bakrie
Penulis : Aburizal Bakrie
Penyusun : Lalu Mara Satria Wongso
Penerbit : Primamedia, Jakarta
Cetakan : Pertama, Oktober 2004
Tebal : ix + 364

Membaca artikel-artikel yang tersaji pada bagian awal buku ini, serasa membaca bandingan pemikiran Joseph E. Stiglitz tentang globalisasi dalam bukunya yang monumental "Globalization and its Discontent". Pemikiran Aburizal Bakrie tentang globalisasi dalam hubungannya dengan pembangunan ekonomi di Indonesia, tampak jelas pemihakannya pada dunia bisnis Indonesia *vis a vis* bisnis global. Globalisasi ekonomi yang diantaranya memunculkan multinational corporation/transnational company tidak boleh menjadi penghalang bagi pengusaha nasional untuk mampu bersaing dalam pasar global.

Diskursus tentang globalisasi di Indonesia memang mengandung kontroversi karena membawa konsekwensi yang besar dalam pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan rakyat. Globalisasi yang ditandai dengan masuknya produk-produk asing ke pasar domestik lebih cenderung

menggeser eksistensi pengusaha kecil yang jumlahnya relatif besar dalam struktur bisnis di Indonesia. Serbuan retail asing, sebagai salah satu contoh, telah menggeser pengusaha-pengusaha kelas toko klontong pada sudut-sudut kota. Hal ini memunculkan wajah globalisasi sebagai wajah dunia konsumerisme dan asing-isasi dunia bisnis Indonesia.

Tentang isu ini, Aburizal Bakrie memberi usulan bahwa globalisasi dapat memberikan kesejahteraan dengan memperkuat dunia usaha melalui peningkatan daya saing (hal. 13). Bagaimanapun, inti pembangunan adalah kesejahteraan. Bahkan mazhab politik yang menjadi *mainstream* adalah *welfare state*, dimana negara hadir untuk mensejahterakan warganya. Pemihakan negara pada kesejahteraan ditempuh melalui regulasi ekonomi yang berdimensi kesejahteraan rakyat, seperti peningkatan

investasi pada sektor industri manufaktur yang banyak menyerap tenaga kerja.

Kunci untuk meningkatkan daya saing terletak pada penguasaan teknologi yang tepat yang menjanjikan efisiensi, produktifitas dan nilai tambah yang lebih besar, demikian resep Aburizal (hal. 19). Bagaimana hal ini dapat diwujudkan? Tentunya dengan meningkatkan SDM (sumber daya manusia) yang kompeten dan koheren dengan industri dan teknologi terkini. Hal ini terkait kebijakan pendidikan disatu sisi seperti dengan keberadaan institusi perguruan tinggi teknik, alokasi anggaran untuk pendidikan SDM dibidang teknik, serta kebijakan teknologi seperti peningkatan peran dan fungsi divisi R & D (research & development) yang dimiliki pemerintah seperti LIPI dan BPPT, disamping divisi riset pada perguruan tinggi.

Aburizal menyadari faktor daya saing sebagai titik kelemahan bisnis domestik. Akibatnya struktur dunia usaha kita disebutnya *hollow-middle*, dimana lapisan bawah diwarnai lautan pengusaha kecil, lemah dan serba kesulitan. Terkait dengan itu adalah kelangkaan pemimpin dan manajer-manajer bisnis profesional sehingga harus mengeluarkan dana sangat besar untuk menyewa manajer-manajer asing. Hal ini disebutnya ketimpangan struktural, sektoral dan spasial yang menimbulkan kesenjangan sosial.

Hubungan bisnisnya dengan berbagai bangsa tak menyurutkan rasa nasionalisme Aburizal. Nasionalismenya amat kental dengan tekadnya membangun kemandirian bangsa, bila membaca artikel-artikelnya dalam Bab III, utamanya bagaimana ia mendefenisikan kemandirian bangsa. Ia mendefenisikan kemandirian bangsa bisa dilihat dari kemampuannya mengelola masalah-masalah internal tanpa campur tangan bangsa atau lembaga asing serta berperan aktif dalam kancah

pergaulan antar bangsa berdasarkan prinsip-prinsip kesetaraan, kemanusiaan dan keadilan.

Pada bagian lain buku ini yang tak kalah menarik adalah ulasan tentang industri dan teknologi. Kemampuan artikulasi gagasan dan pemikiran Aburizal Bakrie tak kalah bagusnya dengan pengamat industri dan teknologi terkemuka Indonesia, Thee Kian Wie. Dengan bahasa yang lugas, Aburizal menguraikan kapasitas teknologi Indonesia serta kecenderungannya yang mengarah kepada de-industrialisasi. Faktanya adalah pangsa produk *low-tech* cenderung meningkat, produk *mid-tech* menurun dan *high-tech* cenderung stagnan. Pada tahun 1985 kategori *low-tech* hanya sekitar 44 persen dan terus meningkat sampai 1998 sehingga mencapai 48 persen. Sementara pada kategori *mid-tech* justru terjadi penurunan dari 38 persen pada 1985 menjadi 34 persen pada 1998.

Pada kondisi ini dimungkinkan munculnya *technopreneurship*. Ciri-ciri *technopreneurship* adalah penguasaan pada teknologi yang menjadi keunggulan kompetitif bagi bisnis yang dijalkannya. Seorang *technopreneur* harus mampu mensinergikan antara kemampuan dalam mengembangkan dan menguasai teknologi dengan kemampuan mengolah teknologi menjadi bisnis yang menguntungkan. Jadi esensi *technopreneurship* adalah mengembangkan bisnis berbasis teknologi. Inilah yang menjadi impian Aburizal.

Horison pemikiran Aburizal Bakrie ternyata tidak dibatasi oleh *background* ilmunya : enjineri, tetapi mampu melakukan artikulasi secara fasih tentang ekonomi makro, politik dan budaya. Dunia industri Indonesia yang pertumbuhannya banyak didorong oleh intervensi pemerintah menyebabkan dunia bisnis banyak berhubungan dengan politik.

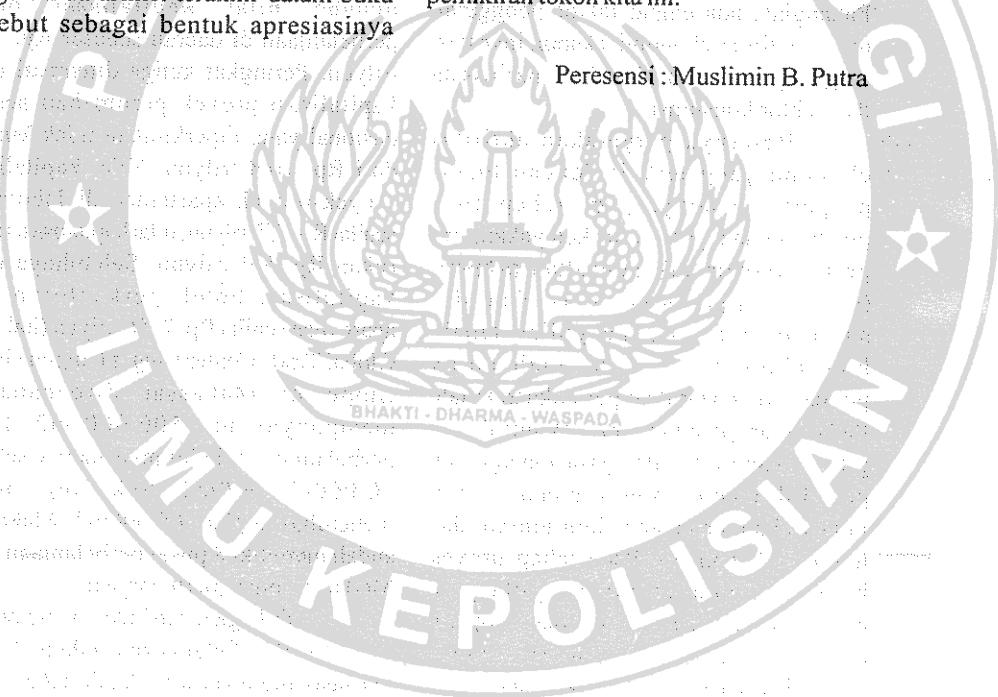
Tentang realitas ini Aburizal mengakui bahwa peluang-peluang usaha banyak diraih melalui lobi-lobi kekuasaan politik. Sementara ia mengharapkan peluang-peluang usaha mestinya didapat dengan *right business* bukan *money engineering* (hal. 179)

Perhatiannya pada dunia ilmu pengetahuan sebagai *the ultimate of culture* menjadi bidang pengabdian baru bagi Aburizal Bakrie. Wujudnya dengan penganugerahan Ahmad Bakri Award bagi anak bangsa yang memiliki prestasi besar dalam memajukan budaya bangsa. Penganugerahan penghargaan tersebut yang dimulai sejak tahun 2003 pada setiap bulan Agustus telah memberi warna baru terhadap perkembangan ilmu pengetahuan sebagai bagian dari budaya bangsa. Dua artikel terakhir dalam buku tersebut sebagai bentuk apresiasinya

terhadap anak bangsa yang memiliki jasa besar terhadap perkembangan ilmu pengetahuan Indonesia sarat akan pesan-pesan kebudayaan.

Aburizal Bakrie adalah sosok yang paling otoritatif dalam berbicara tentang bisnis, industri dan teknologi di Indonesia saat ini. Eksistensinya dalam bisnis Indonesia dapat dikatakan sebagai *avant garde*. Namun buku yang sangat penting ini, sayangnya tidak disertai dengan indeks pada bagian akhir selain adanya beberapa paragraf repetisi pada artikel dengan judul yang berbeda pada bagian-bagian akhir buku. Kekayaan pemikiran Aburizal Bakrie akan lebih mudah ditelusuri bila pada edisi berikutnya menyertakan indeks, sebagai alat untuk mencari kata kunci sekaligus keluasan pemikiran tokoh kita ini.

Peresensi : Muslimin B. Putra



Potret Bisnis Properti Pra dan Pasca Krisis Ekonomi

Judul : Bisnis Properti Menuju *Crash* Lagi?
Penulis : Panangian Simanungkalit
Penerbit : PSPI, Jakarta
Cetakan : Pertama, 2004
Tebal : xiv + 390

Buku ini lebih banyak membahas peran sektor bisnis konstruksi terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Menurut Panangian, ada empat faktor penggerak utama aktifitas ekonomi: ekspor, investasi langsung (PAM dan PMDN), pariwisata dan sektor konsumsi.

Besarnya pergerakan aktifitas ekonomi yang terkait dengan bisnis properti, misalnya pada tahap awal pembangunan: jasa studi kelayakan, appraisal (penilaian), konsultan properti (studi pasar), perencanaan, arsitektur, dan surveyor, termasuk pengujian tanah, kontraktor penggalian tanah untuk pondasi, pembentukan permukaan tanah. Pada tahap pembangunan (kontruksi) : giliran kontraktor dan jasa manajemen proyek dan supplier yang bergerak, disusul industri bangunan, arsitektur interior dan lembaga keuangan. Pada tahap proyek hampir rampung: tampil pula jasa periklanan dan pemasaran, broker properti, penasihat hukum dan jasa-jasa lainnya. Pada tahap selesainya proyek, muncul jasa property management (pengelola properti) dan bisnis turunan lainnya. Pembangunan properti memang mempunyai *multiflier effect* yang kuat.

Pada tahun 2004, proyek-proyek pusat perbelanjaan tetap memimpin dengan nilai Rp. 20 trilyun lebih, disusul dengan nilai kapitalisasi pusat perbelanjaan di daerah sebesar Rp. 16,5 trilyun. Peringkat ketiga ditempati nilai kapitalisasi proyek perumahan secara nasional yang diperkirakan tidak kurang dari Rp. 10,8 trilyun. Nilai kapitalisasi proyek-proyek apartemen di Jabotabek senilai Rp. 7,7 trilyun, nilai kapitalisasi ruko-rukan Rp. 5,9 trilyun. Selebihnya nilai kapitalisasi hotel, perkantoran dan apartemen senilai Rp. 2,56 trilyun (hal. 83). Global Trade Center yang dibangun Group Lippo di Makassar direncanakan mempunyai luas 500.000 m². Luas perbelanjaan sebelumnya hanya sekitar 10.000-15.000m². Sekarang sudah menembus angka 200.000m². Makassar sudah memiliki 8 pusat perbelanjaan, dan Medan 10 pusat perbelanjaan.

Pada bagian lain buku ini menyoroti peran BPPN. Selama dua tahun, BPPN berhasil melepas aset hasil 1.651 unit dengan total nilai Rp. 1,51 trilyun dari nilai buku Rp. 1,53 trilyun yang berarti recovery rate cuma 98 %. Dari total 1.726 aset yang ditawarkan pada PPAP (Program

Penjualan Aset Properti) tahap I, terjual 847 aset yang diperebutkan oleh 4.994 penawar. Aset yang terjual itu harga dasarnya hanya Rp. 285 milyar, tapi mampu mendatangkan uang tunai bagi BPPN sebesar Rp. 400 milyar melalui pola FAME (full acces maximum entry). (hal. 113-117).

Pada bulan September 2002, kembali menggelar penjualan aset propertinya lewat program PPAP. Sekitar 8.000 unit aset properti di BPPN senilai 8 trilyun ditawarkan dengan harga yang sangat menarik dengan diskon 30-50% dari harga pasar. Sebagian aset properti yang dijual BPPN berasal dari aset-aset sejumlah bank berupa ruko, kios, rumah, apartemen dan tanah kosong yang dikenal dengan BJDA (barang jaminan yang diambil alih). BJDA adalah barang – barang milik bank yang diserahkan kepada BPPN sebagai ganti pembayaran utang-utang pemilik bank kepada pemerintah akibat pembekuan operasi bank bersangkutan. BPPN menerima transfer aset kredit dari pihak perbankan yang berjumlah lebih dari 350.000 debitor dengan total mencapai sekitar Rp. 300 trilyun, Rp. 240 trilyun (60%) dikuasai sekitar 200 debitor.

Tahun 1994-95, kredit yang dialirkan ke sektor properti tumbuh rata-rata 40-50%, jauh melampaui pertumbuhan kredit ke seluruh sektor yang rata-rata tumbuh 20%- 22%. Faktor penyebab seretnya aliran dana perbankan ke sektor properti adalah SK BI No. 30/46/Kep/Dir yang dikeluarkan pada bulan Juli 1997, menyusul gelembung kredit macet serktor properti. SK BI ini diinterpretasikan kalangan perbankan seolah-olah BI memasukkan sektor properti ke dalam negative list penyaluran kredit.

Pada masa pra-krisis, porsi dana bank untuk membiayai suatu proyek properti lewat kredit (loan financing) sebesar 70% dari total pembiayaan properti, sementara 30% lagi merupakan

porsi pengembang berupa modal sendiri atau equitas (self financing).

Disebutkannya, antara tahun 1993-1996, nilai kapitalisasi bisnis properti nasional diperkirakan mencapai Rp. 90,5 trilyun. Pada periode yang sama, kredit yang disalurkan kalangan perbankan ke sektor properti secara akumulatif mencapai Rp. 70 trilyun. Artinya hampir 80% dana yang digunakan pengembang untuk membangun berbagai proyek properti berasal dari kredit perbankan. Cuma 20% berasal dari equitas pengembang dan uang muka yang dikutip dari uang muka konsumen.

Hingga tahun 1997 jumlah kredit yang disalurkan ke sektor properti mencapai Rp. 68,3 trilyun, Rp. 48,4 trilyun berupa kredit konstruksi dan kredit real estate. Sisanya hanya sebesar 29 % (Rp. 19,8 trilyun) kredit yang disalurkan kepada konsumen berupa KPR. Hingga 1998, kredit konstruksi Rp. 28,4 trilyun, dan kredit real estate Rp. 24,0 trilyun. Laju pertumbuhan kredit dinikmati oleh KPR yang tumbuh 38,8% sedangkan kredit real estate 29,2% dan kredit konstruksi 26,4%.

Banyak dari para pengembang papan atas yang berupaya menjaring dana masyarakat melalui penawaran saham perdana (IPO-initial public offering) dan penerbitan obligasi. Total nilai kapitalisasi proyek properti selama lima tahun (2000-2004) mencapai lebih dari Rp. 162,5 trilyun atau rata-rata Rp 32 trilyun pertahun dana segar beredar di sektor properti.

Angka penjualan rumah tertinggi pertama kali terjadi pada tahun 1983 sebanyak 141.700 unit. Kedua pada tahun 1989 sebanyak 168.000 unit dan tertinggi ketiga pada tahun 1997 yang mencapai 250.000 unit. Apartemen-apartemen mungkin saja kosong secara fisik tapi sebenarnya sudah dimiliki konsumen, baik konsumen maupun end-user. Apartemen kosong itu kerap dijadikan tempat tinggal

para perempuan "simpanan" pejabat, pengusaha, dan kaum yuppies. Sex after lunch yang dulu biasa dilakukan di kamar-kamar hotel, banyak berpindah ke unit-unit apartemen. (hal. 107).

Nilai ekspansi kredit perbankan ke sektor properti tahun 2004 (Januari-Juli) tumbuh mencapai rata-rata 24% dengan nilai ekspansi Rp. 11,25 triliun. Nilai ini hampir sama tahun 2003 senilai Rp. 11,98 triliun. Prediksi PSPI, gairah bisnis properti akan mencapai puncaknya pada tahun 2005 dengan nilai kapitalisasi Rp. 70,5 triliun.

Buku ini juga membahas sisi buruk dibalik bisnis properti. Praktek-praktek yang tak dapat diungkap BI adalah praktek *mark up* oleh debitor, *plafondering* oleh kreditor, dan *window dressing* dalam laporan kredit perbankan disektor properti. Perbankan yang terlalu jor-joran menebar kredit ke sektor properti adalah Bank Summa 1991, Bank Perniagaan 1885, Bank Pasific 1996 dan Bank BHS 1997 yang menjadi pelajaran berharga bagi bisnis perbankan. Tata ruang seolah berubah menjadi tata uang, siapa yang punya uang bisa mengatur ruang (hal. 255).

Pertumbuhan penduduk berimplikasi pada pertumbuhan kepemilikan rumah dan diiringi perkembangan penjualan tanah. Misalnya, perkembangan harga tanah di Pondok Indah, Jakarta Selatan pada tahun 1984 cuma Rp. 180.000/m². Sepuluh tahun kemudian (1994) harganya melonjak sepuluh kali lipat hingga mencapai 1,8 juta/m². Dan kini pada tahun 2004 rata-rata tidak kurang dari Rp. 8 juta/m². (hal. 160). Para pemilik duit dari daerah membidik properti di Jakarta dengan berbagai alasan: seperti untuk menyekolahkan anaknya, untuk menekan biaya pengeluaran hotel karena sering harus mondar-mandir dari daerah ke Jakarta, dan untuk investasi. Padahal bisnis ini juga memiliki bermacam resiko

kredit. Resiko kredit properti ada tiga: resiko pasar, resiko likuiditas dan resiko kredit itu sendiri. Di Jakarta dalam kurun waktu 20 tahun terakhir, hanya bisa dibangun sekitar 18.000 unit rusun, atau rata-rata hanya 900 unit rusun per tahun. Bandingkan dengan para pengembang swasta yang pada waktu bersamaan telah membangun sekitar 65.000 unit (1980-2007) atau rata-rata sekitar 2.300 unit rusun menengah atas (apartemen) per tahun. (hal. 341)

Buku ini juga membahas peran pemerintah dalam sektor perumahan. Dana subsidi pemerintah untuk RSH lewat APBN tahun 2001 besarnya Rp.256 milyar untuk mensubsidi 130.000 unit RSH, 2002 Rp. 256 dengan unit yang sama, 2003 Rp.450 milyar 150.000 unit RSH demikian pula tahun 2004. Gerakan Nasional Pembangunan Sejuta Rumah targetnya 200 ribu rumah sederhana sehat (RSH), yang tercapai hanya dibawah 50 ribu.

Sektor properti bisa melambankan orang menjadi kaya raya, tapi di saat yang berbeda, sektor propertipun sanggup menjerumuskannya ke jurang kehancuran (hal. 299). Karena siklus bisnis properti berkisar 3-5 tahun, mulai dari siklus time to buy (ketika harga-harga masih rendah) hingga time to sell (ketika kenaikan harga-harga sudah jenuh).

Rekomendasi buku ini diantaranya : perlunya dibangun sedikitnya 500.000 unit RSH untuk tahun 2004-2009, 50.000 unit apartemen murah di kota-kota besar, dirikan segera lembaga *secondary mortgage facilities*, buka akses kepemilikan properti bagi orang asing 100% dan hidupkan kementerian perumahan. SMF adalah salah satu lembaga keuangan yang memiliki peranan sangat penting dalam pengerahan dan pengelolaan sumber dana jangka panjang bagi pembiayaan pemilikan perumahan.

Peresensi: Primus Priambudi