



BAB 4

**Restrukturisasi Properti,
UKM, dan Petani**

Lukman Purnomosidhi, Wakil Ketua – sekarang Ketua — Dewan Pimpinan Pusat REI (Real Estat Indonesia) tanpa ragu menyebut Rizal Ramli sebagai "Dewa Penyelamat Sektor Real Estat". Kok bisa?

"Peran Bang Rizal Ramli sangat besar dalam restrukturisasi sektor properti ketika menjabat sebagai Ketua Komite Kebijakan Sektor Keuangan (KKSK)," kata Lukman.

Begitu ceritanya. Ketika krisis ekonomi mendera Indonesia pada tahun 1997/1998, setelah sektor perbankan kolaps, sektor properti termasuk yang paling awal tersungkur. Timbunan kredit macet para pengembang di sektor perbankan menggunung. Jika tadinya para pengembang berlomba-lomba membangun perumahan, apartemen, pusat perbelanjaan, dan gedung-gedung perkantoran, mendadak sontak berhenti. Tidak ada lagi pembangunan proyek-proyek baru. Bahkan proyek yang sedang berjalan pun disetop begitu saja. Ratusan ribu tukang bangunan kehilangan pekerjaan. Ribuan karyawan perusahaan pengembang dirumahkan.



Dahlan Rebo Pahing

Di sepanjang jalan Sudirman-Thamrin, ada banyak proyek properti skala besar yang terbengkalai. Cuma menyisakan tiang pancang atau besi beton yang menjulang. Sektor properti benar-benar mati suri. Utang pengembang dari sektor perbankan sudah beralih ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Angka kredit macet sektor properti yang "ditimbun" di BPPN pada tahun 2000/2001 mencapai Rp 70 triliun – terdiri atas Rp 45 triliun kredit macet sektor properti, dan Rp 25 triliun aset properti milik bank-bank yang dilikuidasi pemerintah

Pengurus REI berupaya keras menghidupkan kembali sektor properti. Mereka sibuk melobi DPR, Departemen Perumahan dan Prasarana Wilayah, Departemen Keuangan, KSK, dan BPPN.

Pengurus REI meminta keringanan utang anggotanya yang mengendap di BPPN. Maksudnya tak lain agar bisnis properti yang tiarap panjang bisa bergerak lagi. Bolak-balik melobi tak ada hasilnya. Pihak pemerintah sendiri tidak ada yang punya inisiatif untuk menyelesaikan problem utang pengembang itu. Mereka saling lempar tanggungjawab. Persoalannya memang sensitif: memberi keringanan utang kepada para pengembang, yang nota bene pengusaha besar. "Tidak ada yang berani melakukan restrukturisasi sektor properti. Padahal, sektor itu paling mudah restrukturisasinya karena aset utamanya adalah lahan," kata Rizal Ramli.

Pada masa krisis harga tanah anjlok hingga 70%. Dan akan tetap menjadi aset mati jika sektor properti tidak direstrukturisasi. Padahal, sektor properti memiliki efek pelipatgandaan (*multiplier effect*) yang sangat besar karena punya kaitan ke depan dan ke belakang (*forward and backward linkages*) yang sangat panjang. Sektor properti terkait dengan lebih dari 100 jenis industri, mulai dari semen, besi baja, keramik dan saniter, kayu, cat, alat listrik dan elektronik, hingga furnitur.

Yang lebih penting lagi, sektor properti merupakan bidang usaha yang banyak menyerap tenaga kerja. Jika satu unit rumah dikerjakan oleh 10 tukang, misalnya, maka untuk membangun 50.000 unit rumah akan terserap 500.000 tenaga kerja. Jelas, potensi sektor properti sangat besar untuk mengurangi angka pengangguran yang meledak pasca krisis ekonomi 1997.

Berdasarkan pertimbangan itu, Rizal Ramli tak ragu lagi untuk merestrukturisasi sektor properti yang dituangkan lewat SK No 01/KKSK pada tanggal 11 April 2001 tentang Pola Kebijakan Restrukturisasi Utang Pengembang. Ada tiga opsi pada pola restrukturisasi yang ditempuh. *Pertama*, penyelesaian tunai. Jika para pengembang mau membayar utangnya yang tercatat di BPN secara tunai, pemerintah bersedia memberikan diskon bagi pokok utang maupun bunga yang tertunggak.

Diskon utang pokok paling besar diberikan kepada pengembang RSH (rumah sederhana sehat), yakni 50%. Sedangkan pengembang properti non-RSH akan mendapatkan potongan utang pokok 20%. Demikian juga pengembang kawasan industri, persediaan stok tanah atau proyek yang masih belum selesai, juga mendapatkan korting pokok utang sebesar 20%. Cuma pengembang raksasa yang membangun properti komersial, seperti hotel, mal, dan apartemen yang tidak dikurangi utang pokoknya. Sedangkan bunga yang tertunggak, semua menikmati diskon 100% — bagi mereka yang berutang di bawah Rp 50 miliar. Adapun yang utangnya lebih dari Rp 50 miliar, potongan bunga tertunggaknya mencapai 75%. Skema penyelesaian tunai ini jangka waktu pelunasannya enam bulan.

Kedua, skema restrukturisasi. Dalam skema ini, hanya pengembang RSH yang mendapatkan diskon pokok. Itu pun besarnya cuma 25%. Sedangkan diskon bunga tertunggaknya berkisar antara 50% (proyek properti komersial) hingga 65% (pengembang RSH). Jangka waktu restrukturisasi utangnya maksimal selama 10 tahun, dengan masa tenggang waktu pembayaran pokok maksimal tiga tahun dan bunga maksimal dua tahun. Suku bunga yang ditetapkan adalah suku bunga pasar atau suku bunga BPPN. Hanya pengembang RSH yang dikenakan suku bunga pasar/BPPN dikurangi 3%.

Ketiga, skema *asset settlement*. Dalam opsi restrukturisasi ini, yang mendapatkan diskon pokok hanya pengembang RSH, sebesar 25%. Sedangkan diskon bunga tertunggak diberikan secara merata kepada semua pengembang berkisar antara 50% - 65%.

Kebijakan KKSK terhadap restrukturisasi sektor properti itu jelas menunjukkan keberpihakan pada kalangan masyarakat kelas bawah dan menengah. Yaitu terlihat pada fasilitas dan kemudahan yang

lebih besar diberikan kepada pengembang RSH. Bukankah mereka yang paling banyak melayani segmen pasar kelas akar rumput?

"Karena krisis, sektor properti menjadi mandek dan mengalami kesulitan. Kami melihat sangat perlu untuk melakukan restrukturisasi sektor properti agar bisa segera bangkit kembali," kata Rizal, ketika mengumumkan restrukturisasi utang para pengembang itu, pada tanggal 13 April 2001.

Keputusan KKS K itu disambut hangat para pengembang. Ketua Umum REI, Yan Mogi menilai, kebijakan KKS K itu sudah mengakomodasi usulan REI yang disampaikan kepada BPPN pada pertengahan tahun 2000. "Kebijakan ini merupakan yang terbaik yang diberikan pemerintah kepada pengembang saat ini," kata Yan Mogi.

Kebijakan restrukturisasi itu langsung membuat "melek" sektor properti setelah sekian lama "pingsan". Menurut pakar properti Panangian Simanungkalit, restrukturisasi sektor properti merupakan faktor utama kebangkitan kembali bisnis properti pasca krisis ekonomi (lihat Panangian Simanungkalit: *Bisnis Properti Menuju Crash Lagi*, Pusat Studi Properti Indonesia, 2004).

Sektor properti segera bergerak kembali setelah direstrukturisasi di masa Menko Perekonomian **Rizal Ramli**.



Dahlian Rebo Pahing



Dahlan Rebo Pahing

Para pengembang berlomba membangun berbagai bangunan, termasuk ruko, setelah sektor properti direstrukturisasi.

Memang, setelah mendapat sentuhan restrukturisasi, para pengembang yang tadinya tiarap langsung tancap gas lagi membangun proyek-proyek properti baru. Hal itu tampak dari pertumbuhan nilai kapitalisasi bisnis properti yang naik dari Rp 9,88 triliun pada tahun 2001 menjadi Rp 12,99 triliun pada tahun 2002, dan melonjak tajam hingga mencapai Rp 26,95 triliun pada tahun 2003.

“Begitu direstrukturisasi, aset-aset properti keluar dari BPPN dan para pengembang pun bisa kembali menjalankan bisnisnya,” kata Rizal Ramli. Selang setahun kemudian, sektor properti menjadi pendorong utama pertumbuhan ekonomi pada tahun 2002. Ya, pemerintahan Megawati menikmati hasil jerih payah Tim Ekonomi Kabinet Gus Dur.

Restrukturisasi UKM

Krisis ekonomi yang menerpa Indonesia sejak tahun 1997 memukul telak semua sektor ekonomi tanpa pandang bulu – kecuali sektor pertambangan dan perkebunan yang berorientasi ekspor. Para konglomerat dan pengusaha besar menggelepar karena tidak kuat lagi menanggung beban utang yang tiba-tiba menggunung. Demikian

pula para pengusaha kecil dan menengah, menjerit-jerit terimpit utang.

Memang, krisis ekonomi berdampak besar pada semua orang. Daya beli masyarakat merosot drastis sehingga perputaran bisnis berjalan lamban. Usaha kecil dan menengah (UKM) dihadapkan pada beban utang yang berlipat ganda, sementara kemampuan membayar utangnya malahan kian menurun karena omzet usahanya anjlok. Status kreditnya berada pada kategori lima (macet). Jumlah UKM yang terbelit kredit macet tidak tanggung-tanggung, mencapai 14.000 unit. Nilai pinjaman UKM itu besarnya Rp 5 miliar atau kurang dari itu.

Jika UKM mati suri, perekonomian juga sulit diharapkan pulih kembali. Karena itu, begitu diangkat sebagai Menko Perekonomian – sekaligus Ketua KKSK, Rizal Ramli langsung merestrukturisasi utang UKM. Restrukturisasi yang dilakukan adalah memberi kesempatan kepada UKM untuk mendapat potongan utang pokok dan bunganya sebesar 50% asal dibayar secara tunai sekaligus.

Semula, kalangan perbankan enggan menerima kebijakan tersebut. Tapi, Rizal Ramli mampu memberikan alasan yang rasional: jika tetap mengharapakan kredit macet itu dibayar sebagaimana adanya, kredit itu akan macet selamanya. Sebaliknya, jika diberi keringanan, kredit itu akan dibayar separonya. Jadi, bank bisa mendapatkan dana dan neracanya menjadi lebih bersih.

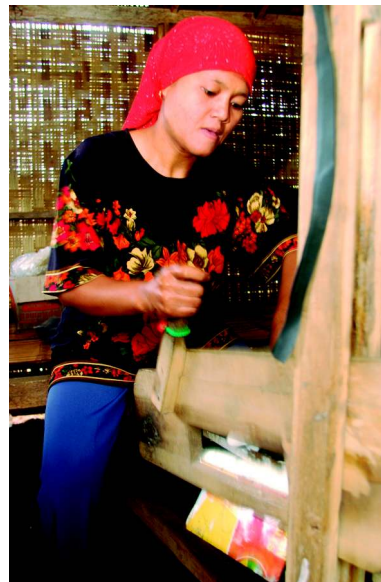
Begitu restrukturisasi UKM digulirkan pada bulan Oktober 2000, ada banyak sekali UKM yang membayar utangnya. “Entah dari mana mereka mendapatkan dananya. Mungkin pinjam dari kanan-kiri,” kata Rizal Ramli.

Seperti biasa, pro-kontra selalu muncul terhadap suatu kebijakan yang dinilai kontroversial. Beberapa pengamat ekonomi melontarkan kritikan yang tajam terhadap Rizal Ramli yang memberikan *hair cut* pada utang UKM.

“Saya heran, pengusaha besar mendapat keringanan dan kemudahan penyelesaian kredit macetnya semua diam saja. Tapi, ketika UKM mendapat potongan utang, langsung ribut semua. Di mana rasa

Restrukturisasi utang Usaha Kecil dan Menengah (UKM) berdampak positif bagi perekonomian nasional.

keadilan mereka?” tanya Rizal Ramli, yang akhirnya tidak mempedulikan berbagai kritik dan keberatan yang dilontarkan para pengamat. Misi Rizal Ramli jelas: membuka jalan bagi UKM untuk hidup dan berkembang kembali sehingga bisa menggerakkan rodak perekonomian dan menyerap tenaga kerja dalam menjalankan unit-unit bisnisnya.



Dahlan Rebo Pahing

Restrukturisasi utang UKM berdampak positif bagi unit-unit bisnis skala kecil dan menengah untuk menggairahkan perekonomian yang lagi lesu darah. Selain itu, juga membantu perbankan merampingkan angka kredit macet di neracanya. “Pada tahun 2001, restrukturisasi utang UKM memberi kontribusi Rp 1 triliun bagi keuntungan Bank Mandiri. Jadi, separo keuntungan Bank Mandiri tahun itu berkat restrukturisasi UKM,” kata Rizal Ramli.

Restrukturisasi utang bukan cuma menyentuh kalangan pengusaha. Para petani pun mendapatkan fasilitas serupa lewat restrukturisasi KUT (kredit usaha tani). Bahkan restrukturisasi KUT lebih dulu dilakukan sebelum sektor properti dan UKM.

Restrukturisasi KUT dilakukan lewat penghapusan bunga kredit 100% dan diskon utang pokok pinjaman berkisar antara 25% - 50% — bergantung pada luas lahan yang dimiliki petani. Jika luas lahan pertaniannya kurang dari 0,5 hektare (ha), potongan utang pokoknya 50%. Jika luas lahannya 0,5 – 1 ha, diskonnya 35%. Sedangkan petani yang memiliki luas lahan di atas 1 ha mendapat korting 25%.

Restrukturisasi KUT merupakan salah satu dari tiga program jangka pendek upaya peningkatan produktivitas dan kesejahteraan para petani. Program lainnya: menjamin ketersediaan pupuk, perbaikan mekanisme distribusi dan menjamin harga pupuk yang terjangkau di tingkat petani; meningkatkan nilai tukar (*terms of trade*) bagi para petani. “Tiga paket itu diharapkan selesai dan memberikan hasil nyata dalam tempo tiga sampai empat bulan,” kata Rizal Ramli.*