



PERTUMBUHAN SEKTOR PROPERTI YANG SANGAT CEPAT MENJADI ANDALAN, EVERGRANDE PENGEMBANG APARTEMEN CINA, PERTUMBUHAN YANG JUGA MEMATIKAN

Natallios Peter Sipasulta¹, Dionysia Kowanda², Siti Nurafiah³
Prodi Manajemen, Universitas Gunadarma

Article History

Received : 26-Desember-2023
Revised : 28-Desember-2023
Accepted : 03-Januari-2024
Published : 03-Januari-2024

Corresponding author*:

Natallios Peter Sipasulta

Contact:

npsipasulta@staff.gunadarma.ac.id

Cite This Article:

Sipasulta, N. P. ., Kowanda, D. ., & Nurafiah, S. . (2024).
PERTUMBUHAN SEKTOR
PROPERTI YANG SANGAT
CEPAT MENJADI ANDALAN,
EVERGRANDE PENGEMBANG
APARTEMEN CINA,
PERTUMBUHAN YANG JUGA
MEMATIKAN. Jurnal Ilmiah
Multidisiplin, 3(01), 88–94.

DOI:

<https://doi.org/10.56127/jukim.v3i01.1141>

Abstract: *Being an apartment developer and providing housing for people in need is certainly a good and noble job, besides helping the government in accelerating the handling of housing problems needed by the people, it can also be a source of income for the developer company or developer. If the quality and availability of these apartments or housing is sufficiently added if the prices are set affordable then the public's interest will certainly be very high, and it is certain that in a short time the finished units will be sold in very large quantities. Another important consideration in the process that developers go through, which is certainly supported by the government, is the impact of the implementation of these development projects that are able to improve the surrounding economy, where other businesses, both new and existing, will grow. Other companies will also feel the good influence of every apartment construction project that starts with supplying iron, cement, stone, wood, and others including the opening of job opportunities for many people ranging from manual labor to technicians to project leaders and many more. again another positive impact formed by the construction of an apartment complex development project. The question that arises now is why a big developer like Evergrande from China then suffered a meltdown and is currently even carrying a large debt burden including unfulfilled promises to apartment buyers who have paid down payments and installments but have not been able to enjoy the apartment. which is offered.*

Keywords: *Developer, apartment, debt, down payment, installment.*

Abstrak: Menjadi pengembang apartemen dan menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat yang membutuhkan tentulah sesuatu pekerjaan yang baik dan mulia, disamping membantu pemerintah dalam mempercepat penanganan permasalahan perumahan yang dibutuhkan oleh rakyat banyak juga dapat menjadi salah satu sumber pendapatan bagi perusahaan pengembang atau developer tersebut. Jika kualitas dan ketersediaan dari apartemen atau perumahan ini cukup ditambah lagi jika harga yang ditetapkan terjangkau maka animo masyarakat tentu akan sangat tinggi, dan dapat dipastikan bahwa dalam waktu singkat unit-unit yang sudah jadi tersebut akan terjual dalam jumlah yang sangat banyak. Pertimbangan lain yang juga penting dalam proses yang dilalui oleh para pengembang, yang tentunya didukung oleh pemerintah adalah dampak dari pelaksanaan proyek-proyek pembangunan tersebut yang mampu meningkatkan ekonomi disekitarnya, dimana akan tumbuh usaha-usaha lain, baik baru maupun yang sudah ada. Perusahaan-perusahaan lain akan ikut merasakan pengaruh baik dari setiap proyek pembangunan apartemen yang dimulai dengan mensuplai besi, semen, batu, kayu, dan lainnya termasuk terbukanya lapangan pekerjaan bagi banyak orang mulai dari tenaga kasar hingga para teknisi sampai kepada pemimpin jalannya proyek dan masih banyak lagi dampak positif lain yang terbentuk dengan adanya pembangunan suatu proyek pengembangan komplek apartemen. Pertanyaan yang muncul sekarang adalah, apa sebabnya pengembang besar seperti Evergrande dari Cina ini kemudian mengalami kehancuran dan saat ini bahkan menanggung beban hutang yang tidak sedikit termasuk janji yang belum terpenuhi kepada para pembeli apartemen yang telah membayar uang muka dan cicilan tetapi belum juga dapat menikmati apartemen yang ditawarkan.

Kata Kunci: *Pengembang, apartemen, hutang, uang muka, cicilan*

PENDAHULUAN

Ini adalah kisah panjang dari perkembangan ekonomi negara Cina, kisah tentang kesombongan, tentang kemewahan, tapi diatas semuanya itu, ini adalah kisah tentang hutang, kemajuan pesat yang membuat orang tertegun dan takjub yang terjadi dalam sektor perumahan dengan kredit bunga murah, krisis besar dari sebuah perusahaan yang dibangun oleh satu orang yang berpikir dan percaya bahwa dia dapat melakukan apa saja selama dia bisa meminjam uang yang cukup.

Ini adalah kisah tentang kegagalan dari seorang besar dari Cina bahkan seorang pengembang terbesar dunia, seorang pengembang yang berasal dari tempat yang tidak dikenal yang dalam 10 tahun berhasil memiliki USD 150 miliar kekayaan. Sebuah perusahaan pengembang perumahan dengan hutang terbesar di dunia adalah Grup Evergrande. Jika Evergrande jatuh maka ini akan menjadi kasus kebangkrutan terbesar di Cina. Kisah ini adalah kisah yang paling dalam dan penting bagi negara Cina sebagai salah satu ujung tombak pertumbuhan ekonomi dunia.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian bersifat kualitatif yaitu berupa penjelasan dan uraian yang diperoleh dari berbagai sumber literatur dan bacaan terkait mata pengembang perumahan terkuat di Cina. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pustaka (library research) yakni penelitian dilaksanakan dengan cara pencarian literatur (kepustakaan) baik berupa buku, catatan, jurnal, web (internet) dan juga informasi lainnya yang berhubungan dengan tema penelitian ini.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder berupa catatan, dokumen, jurnal, buku dan catatan yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui pertumbuhan hingga kejatuhan pengembang properti terbesar Cina yang dikenal dengan sebutan Evergrande.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Selama bertahun-tahun, pasar perumahan telah menjadi yang utama dalam perekonomian negara Cina. Kita tidak dapat menganggap enteng betapa pentingnya sektor property bagi negara Cina. Seperti tiga dari pertumbuhan ekonomi Cina berasal dari sector property, sementara untuk negar-negara lain misalnya US pertumbuhan ekonomi dari sector property hanya kira-kira 17% sementara Inggris sekitar 20%, alasan pertumbuhan sebesar itu adalah karena adanya migrasi besar-besaran dari orang-orang di negara Cina yang berpindah dari desa-desa atau daerah-daerah pinggiran kemudian memasuki kota-kota (Shanghai correspondent financial times), ratusan bahkan ribuan bahkan jutaan anak-anak muda lebih khusus lagi para wanita muda pindah dan memasuki kota-kota (ASIA, n.d.).

Mereka berpindah dari semula adalah petani dimana mereka menghasilkan pendapatan sebanyak yang diterima oleh orang-orang 1000 tahun yang lalu dalam sejarah Cina, benar-benar pendapatan yang jauh dibawah yang seharusnya, mereka menghabiskan 4-5 jam dalam perjalanan menuju kota untuk bekerja pada pabrik-pabrik yang kemudian mengubah profesinya dari petani menjadi pekerja pabrik.

Pada tahun 1990 ketika Evergrande dibentuk terdapat lebih kurang seperti tiga penduduk Cina sudah bermukim di kota. Pertumbuhan penduduk kota di Cina berkembang mulai dari 415 juta jiwa di tahun 1998 ketika perubahan konsep perumahan dimulai menjadi lebih dari 900 juta jiwa diakhir tahun 2021, saat ini lebih banyak orang tinggal di kota-kota dari pada mereka yang tinggal di daerah-daerah di luar kota (Cina, n.d.)

Sebelum tahun 1998 setiap penduduk yang tinggal di kota di Cina akan mendapat apartemen secara gratis dari pemerintah, orang-orang yang tinggal di apartemen-apertemen milik pemerintah akan diberikan kesempatan untuk membeli dengan nilai yang sangat kecil, kemudian bank-bank di Cina mulai memberikan pinjaman perumahan juga memberikan pinjaman untuk perusahaan-perusahaan pengembang perumahan.

Setiap orang yang pindah dari pinggiran kota untuk tinggal di kota maka mereka perlu mendapatkan apartemen sebagai rumah mereka, sehingga para perusahaan pengembang perumahan atau apartemen tersebut berlomba untuk membangun apartemen untuk orang-orang ini.

Pekerja konstruksi yang bekerja untuk perusahaan-perusahaan pengembang menempati sekitar 10% dari total tenaga kerja di Cina pada saat itu. Penjualan lahan dan tanah yang kemudian dipakai untuk membangun real estate juga apartemen berjumlah kira-kira satu per tiga dari pendapatan asli daerah pemerintah setempat. Ini menciptakan kondisi yang sangat baik untuk dimulai terjadinya ledakan pembangunan perumahan atau apartemen.

Evergrande dibentuk pada tahun 1997 oleh Hui Ka Yan pada saat yang sangat tepat, dia adalah seorang yang sangat baik dalam mengambil kesempatan dan melipatgandakan kesempatan dengan melihat kecenderungan kebutuhan masyarakat pada penyediaan perumahan atau apartemen.

Perusahaan pengembang seperti Evergrande dan yang lainnya kemudian membangun kota-kota di Cina dan dalam banyak kesempatan sering kali dimulai dari titik nol untuk mengakomodasi kebutuhan perumahan atau apartemen dari orang-orang yang masuk ke kota dalam jumlah yang sangat besar dalam sejarah perpindahan manusia.

Memiliki rumah sendiri dimana sebelumnya pemerintah menetapkan kebijakan bahwa kepemilikan rumah secara pribadi tidak diperbolehkan, sehingga ketika dibuka kesempatan untuk memiliki rumah sendiri maka terjadi lonjakan yang sangat besar pada masyarakat menengah untuk memiliki rumah sendiri. Masyarakat tingkat menengah yg pada saat itu berjumlah sekitar 400 juta jiwa. Ini adalah masa pencobaan atas lonjakan ekonomi yang sangat besar bagi Cina dalam 20 tahun terakhir ini.

Hui Ka Yan sangat menikmati situasi ini dan menggunakannya dengan sangat baik. Dia memanfaatkan kesempatan ini sejak dari awalnya. Dia kemudian memulai berbagai proyek pembangunan di kota Guangzhou, dengan demikian ia lebih mudah untuk meminjam uang dalam jumlah yang sangat besar, jadi dia memulai dari nol dan dalam waktu 10 tahun dia memiliki USD 150 miliar di neraca pembukuannya. Dari tahun 2004 sampai dengan 2020, total keuntungan yang dibukukan Evergrande rata-rata per tahun adalah 44 %, pertumbuhan perusahaan yang tercepat yang terjadi di Cina pada saat itu.

Hui Ka Yan juga melihat ada kesempatan untuk membangun apartemen dengan ukuran kecil yang kemudian secara cepat menjadi sangat sukses. Di tahun 2017 dia masuk dalam daftar orang terkaya di Cina, dengan jumlah kekayaan USD 42.5 miliar, ini adalah perpindahan yang besar dari kondisinya yang dulu ketika memulai usaha ini dari bawah. Orang yang bertemu dia akan mengatakan bahwa dia adalah orang yg berkarisma, seorang agen penjual yang sangat luar biasa, dia senang memiliki karyawan yang lulus dari universitas ternama dari negara barat, untuk dijadikan sekretarisnya, untuk mengangkat derajatnya dimata banyak orang di Cina, membuat dia seperti orang yang mengikuti pola pikir barat.

Dia juga memiliki kemampuan yang baik untuk membangun hubungan dengan politisi dimana dia kemudian dapat memperoleh jalan untuk mendapatkan pinjaman dalam jumlah yang lebih besar, diantaranya dia memiliki hubungan yang baik dengan tycoon dari Hongkong, Joseph Lau yang kemudian menanamkan modalnya dalam jumlah yang sangat besar di Evergrande. Dia juga merupakan orang yang menjadi bagian dari delegasi presiden Xi Jinping ketika mengunjungi Inggris di tahun 2015, karena tidak sembarang orang dapat menjadi anggota delegasi presiden Cina dengan mudah, hal ini menunjukkan bahwa dia sukses dalam menjalin hubungan dengan para politisi Cina dengan sangat baik.

Pimpinan evergrande ini memiliki harta kekayaan yang sangat melimpah, dia kemudian berkawan dengan orang-orang kaya Cina dan memiliki rumah mewah di lokasi yang sangat mahal dengan sebutan The Peak, dia memiliki kapal pesiar yang sangat mahal, dia juga dikenal sebagai orang yang murah hati dengan membagikan hadiah-hadiah kepada orang-orang, dia suka bergaul dengan orang-orang penting di Cina, hongkong bahkan di inggris. Pada tahun 2015 ketika klub sepak bolanya yang bernama Guangzhou Evergrande memenangkan piala Asia Premiership, dia berhasil menghadirkan pangeran Andrew dari inggris, Jack Ma pemilik Ali Baba untuk datang di hotelnya untuk merayakan kemenangan itu, sebagai salah cara bagi dia untuk menampilkan diri supaya terlihat lebih menyenangkan, dia membagikan kepada para tycoon ini fasilitas-fasilitas untuk dapat mereka pgunakan.

Evergrande memulai segala sesuatu dari nol kemudian memiliki ribuan proyek pada lebih dari 200 kota di seluruh Cina daratan, dan mencatat kekayaan yang sangat besar. Inilah model usaha yang berhasil berkembang secara sangat cepat dengan membeli tanah dari pemerintah daerah karena pemerintah daerah adalah kunci pertumbuhan ekonomi di Cina, merekalah orang-orang yang memutuskan apakah disuatu wilayah akan dijadikan kawasan industry atau tempat membangun pabrik atau perumahan. Jadi para pengembang akan membeli tanah dari pemerintah dengan tujuan membangun apartemen diatas tanah itu, lalu menjual apartemen-aprtemen tadi sebelum mereka membangun apartemen tersebut.

Pembeli apartemen harus membayar uang muka untuk mendapatkan apartemen, dalam prakteknya Evergrande kemudian mengalokasikan uang muka tadi untuk membeli tanah di daerah yang lain dengan tujuan membangun apartemen juga, sehingga proyek pembangunan apartemen yang pertama tidak

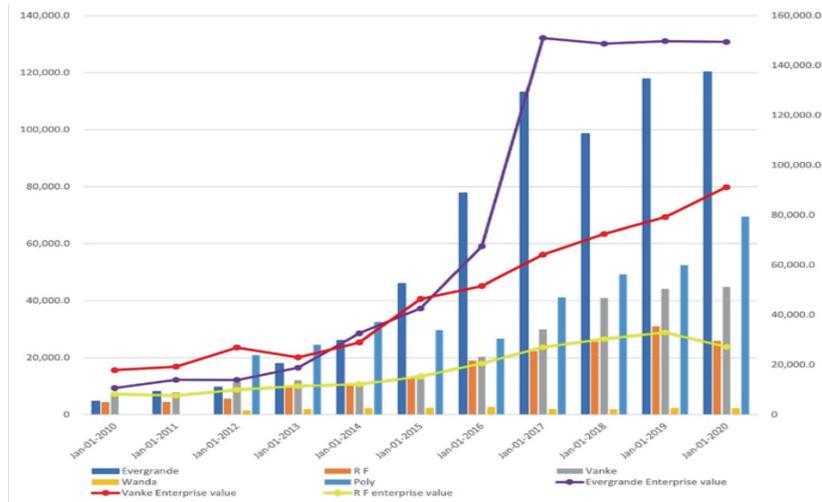
berjalan karena dananya dipakai untuk membeli tanah di daerah lain, hal ini yang menyebabkan kemarahan para pembeli apartemen tadi. Perlombaan seperti ini terjadi diantara para pengembang dimana mereka berlomba untuk memenangkan pasar yang memang sangat ingin memiliki apartemen milik pribadi. Pemerintah Cina kemudian berusaha untuk mengendalikan dan membatasi situasi ini, dengan cara membatasi penggunaan pinjaman dalam negeri untuk membeli tanah, itulah alasan kenapa pinjaman luar negeri, obligasi yang dijual di pasar internasional menjadi sangat menarik bagi para pengembang yang membutuhkan dana yang besar tadi. Tetapi Evergrande kemudian mengambil keuntungan dari tidak terbatasnya dana dari investor global atas kebutuhan pinjaman real estate Cina. Makin jelas kemudian bahwa hal ini menjadi terlalu besar untuk dibiayai.

20 tahun terakhir di Cina benar-benar terlihat sebagai suatu periode yang tidak direncanakan sebelumnya yang terjadi pada pertumbuhan ekonomi mereka yang digerakan oleh lonjakan pembangunan perumahan. Tetapi sekarang semua orang berpikir bahwa Cina sedang keluar dari jalur. Tingkat pertumbuhan masyarakat perkotaan telah mencapai 3% – 4% tetapi telah turun menjadi 2%, sehingga era dimana permintaan perumahan yang tinggi untuk pekerja pendatang tadi dapat dikatakan telah berlalu. Rasio antara apartemen yang kosong dapat berkisar antara 10% sd 50% di kota-kota kecil. Cukup banyak rumah-rumah yang kosong di Cina, yang dapat ditempati oleh kira-kira 90 juta orang, lebih banyak dari penduduk inggris dan jerman. Bangunan-bangunan baru diselesaikan dengan terlalu cepat tanpa memperhatikan sarana pendukung lainnya, jika kita berkendara di pinggiran kota maka kita dapat melihat seperti hutan apartemen yang sangat banyak dimana tidak ada orang yang menempati.

Disuatu wilayah yang terpencil kita dapat menemukan berdirinya apartemen-apartemen tetapi tidak ada sarana lain disana misalnya perkantoran, infrastruktur dan sarana untuk bekerja. Kemampuan untuk membeli rumah di Cina saat ini merupakan yang terburuk di dunia, diperlukan 50 tahun bagi karyawan kelas menengah di Beijing untuk dapat membeli apartemen kelas rata-rata, dimana dengan ratio ini dibutuhkan sekitar 15 tahun bagi pekerja di London dan 10 tahun di New York.

Hal ini tentu menjadi perhatian pembuat keputusan yang dipimpin oleh presiden XI Jinping, mereka menyadari bahwa tidak bisa terus menerus membangun perumahan atau apartemen yang tidak terjual dengan menggunakan hutang yang tidak bisa dibayar oleh perusahaan pengembang. Perusahaan pengembang selalu memiliki cara untuk mendapatkan pinjaman yang lebih besar lagi, yang dapat ditandai dari 3 ciri ini, 3 ratio hutang yang harus dipatuhi para pengembang agar dapat memperoleh pinjaman dari bank (media, n.d.)

Yang pertama rasio hutang terhadap asset adalah $< 70\%$, perbandingan hutang terhadap ekuitas harus kurang dari 100% dan rasio aktiva lancar terhadap pinjaman jangka pendek harus lebih besar dari 1, sementara Sebagian besar dari pengembang di Cina tidak dapat memenuhi persyaratan ini sehingga mereka tidak dapat memperoleh pinjaman dari bank. Hal-hal ini berakibat pada keputusan banyak kreditor untuk tidak memberikan pinjaman lagi kepada Evergrande dan pengembang yang lain, dimana sejalan dengan itu, pemerintah pun mendorong perbankan untuk pelan-pelan mengerem persetujuan pinjaman perumahan. Evergrande tidak dapat menjual apartemen dan tidak dapat memperoleh pinjaman baru dari bank-bank Cina, yang mengakibatkan mereka tidak mampu membayar pinjaman yang sudah berjalan, inilah inti dari persoalan yang timbul. Ketiga persyaratan inilah yang menyebabkan berhentinya kebiasaan saat itu yaitu menggunakan pinjaman untuk membiayai cicilan (lines, n.d.)



Sumber: International Conference on Business and Policy Studies
 → CONF-BPS 2022: Proceedings of the 2022 International Conference on Business and Policy Studies
 pp 700-713

Pada kebanyakan masyarakat pengembang di Cina ada keyakinan bahwa pemerintah akan menyelamatkan pengembang-pengembang besar jika terjadi masalah yang berat dan sulit diselesaikan seperti ini, karena Cina adalah negara yang masih dikontrol oleh pemerintahan yang dikuasai partai komunis.

Negara Cina pernah melihat ekonomi barat pernah hampir runtuh di tahun 2008 karena krisis keuangan yang disebabkan oleh terjadinya praktek yang disebut “Debt Bubble” yang kurang lebih berarti bahwa terjadinya tunggakan yang sangat tinggi akibat tidak terbayarnya cicilan pinjaman perumahan. Pemerintah Cina melihat hal ini sebagai hal yang tidak boleh terjadi karena terlalu beresiko bagi perekonomian Cina. Pemerintah melihat jika terjadi pinjaman yang terlalu besar pada satu pihak adalah sesuatu yang negative atau tidak baik dan hal ini terjadi pada Evergrande.

Yang terjadi pada Evergrande adalah seperti permainan Lego dimana bangunan yang disusun terbentuk dari banyak balok yang mendukungnya, dalam kasus Evergrande terdapat banyak sekali pihak yang terlibat selama ini antara lain penasihat investasi yang menggabungkan layanan keuangan lainnya untuk memenuhi kebutuhan klien yang berpenghasilan tinggi (wealth management investor), pemegang obligasi luar negeri, banyak bank, pemerintah daerah yang menjual tanah ke Evergrande untuk dipakai sebagai jaminan untuk mengambil pinjaman ke bank, pemerintah pusat yang berusaha mengatur sumber pinjaman modal atau hutang perusahaan yang digunakan untuk meraih hasil dengan maksimal (leverage) agar tidak terpusat disatu pengembang saja, ada masyarakat kebanyakan yang menjadi pembeli apartemen baik dari Evergrande maupun pengembang lain, ada pekerja konstruksi yang tergantung pada Evergrande terkait gaji mereka, banyak lagi perusahaan lain yang terkait dengan urusan penyediaan semua kebutuhan pengembang baik barang maupun layanan terkait pembangunan apartemen, didalam Cina maupun diluar negara Cina. Seperti bangunan Lego tadi, maka permasalahan Evergrande ini seperti menarik balok-balok dari tumpukannya membuat susunan balok-balok ini menjadi miring.

Satu blok yang tidak ditarik dari susunan balok-balok ini adalah permintaan pasar. Komponen yang paling penting yang menyebabkan susunan balok-balok ini menjadi bermasalah adalah 3 syarat rasio hutang yang telah dijelaskan sebelumnya diatas yaitu kemampuan pengembang untuk dapat meminjam dalam bentuk-bentuk yang berbeda. Memang jika diperhatikan maka Evergrande sudah dapat dikatakan runtuh tetapi mesin pengembang perumahan Cina belum seluruhnya runtuh pada saat itu. Ini dapat dikatakan sebagai awal mula keruntuhan pengembang perumahan di Cina. Pinjaman dari bank masih dapat dikatakan tersedia, penyediaan obligasi juga masih berjalan, kedua hal ini akan benar-benar mematikan para pengembang perumahan jika tidak tersedia dan akan terjadi lebih banyak lagi kebangkrutan pengembang perumahan di Cina. Ini adalah puncak gunung es yang mengisyaratkan bahwa ada lebih banyak pengembang perumahan di Cina yang mengalami permasalahan ini diseluruh negeri.

Tiba-tiba terdapat sangat banyak proyek pengembangan apartemen di Cina yang berhenti beroperasi karena permasalahan ini.

Di bulan September 2021 terjadi kondisi yang sangat penting dimana Evergrande tidak membayar kewajibannya pada produk-produk wealth manajemen, dimana dana yang dipakai adalah dana dari para penabung kaya yang pada umumnya disalurkan kepada pengembang-pengembang perumahan atau apartemen seperti Evergrande. Para pemilik dana ini kemudian beramai-ramai mengunjungi kantor pusat Evergrande untuk meminta uang mereka dikembalikan, tetapi tidak berhasil, dimana beberapa waktu berikutnya Evergrande tidak dapat membayar cicilan bunga obligasi-obligasi dalam mata uang dollar mereka. Inilah pertama kalinya terjadi gagal bayar dari pengembang perumahan/apartemen Cina atas pinjaman luar negeri mereka. Hal ini kemudian menyebabkan seluruh pasar obligasi dollar Cina runtuh. Ini adalah keruntuhan dari beberapa bank terbesar dunia terkait dana yang diinvestasikan di Cina ketika dana-dana besar tadi di investasikan pada obligasi milik Evergrande, sehingga banyak pihak kemudian mengharapkan dapat menerima Kembali dana investasi mereka walaupun dalam jumlah yang lebih sedikit (*hair-cut*). Banyak pengembang perumahan lain di Cina yang mengalami kesulitan yang besar untuk mendapatkan dana segar dari pasar internasional. Orang-orang tidak lagi mempercayai perusahaan-perusahaan Cina yang berkata kami mengeluarkan obligasi dan kami akan membayar sesuai perjanjian yang disepakati. Semua ini benar-benar berubah pandangan masyarakat internasional terhadap perusahaan-perusahaan Cina yang akan mengeluarkan obligasi. Obligasi luar negeri sebesar hingga USD 20 miliar telah masuk kedalam Evergrande karena semua orang berpikir bahwa pemerintah Cina tidak akan membiarkan sector perumahannya hancur, tidak akan pernah membiarkan sector konstruksinya runtuh. Banyak orang kemudian panik mempertimbangkan bagaimana jika seluruh system keuangan global hancur. Ada pemikiran bagaimana jika hutang Evergrande dapat direstrukturisasi, sementara pada pihak lain Evergrande mungkin dapat dinyatakan bangkrut.

Jumlah yang dipinjam Evergrande sangat besar sekali sekitar USD 300 Miliar yang adalah sekitar 2% dari GDP Cina, sehingga ada pemikiran jika terjadi kegagalan dalam merestruktur pinjaman Evergrande maka proses selanjutnya adalah penjualan harta kekayaan Evergrande, pertama pelunasan hutang Evergrande bisa memakan waktu berpuluh tahun lamanya, kedua ekonomi Cina akan sangat terpengaruh apa lagi sektor perumahannya. Evergrande akan menjadi peristiwa kebangkrutan terbesar dalam sejarah Cina. Evergrande telah membuat ketakutan para investor diseluruh dunia, yang menyebabkan terjadinya efek domino, dalam pemahaman tentang kasus Evergrande maka ditemukan beberapa kesalahan yang terjadi dan beberapa perusahaan mengalami kesulitan keuangan yang cukup parah, perusahaan yang memiliki investor dari luar negeri yang mengeluarkan obligasi internasional. Kasus Evergrande ini dapat dikatakan mirip dengan kasus Lehman Brothers di Amerika ketika terjadi krisis ekonomi tahun 2008 terkait perumahan akibat salah urus dalam hal utang perusahaan yang sangat besar, tetapi perbedaannya adalah pemerintah Cina akan berusaha sekuat tenaga untuk menjaga agar Evergrande tidak menyebabkan runtuhnya perekonomian Cina.

KESIMPULAN

Mulanya para investor luar negeri yang menanam uangnya di obligasi luar negeri perumahan atau apartemen Cina seperti BlackRock, Goldman Sachs atau HSBC percaya bahwa pemerintah Cina tidak akan membiarkan sector perumahan hancur yang ternyata kemudian semua keyakinan itu terbukti tidak benar. Jika memang kemudian terjadi restrukturisasi maka pertanyaannya adalah apakah dikemudian hari masih ada keyakinan para investor untuk mau berinvestasi di Cina (auditor, n.d.)

Pertanyaan berikutnya yang tidak terjawab dalam runtuhnya Evergrande adalah dimana para auditor, diman PwC, Evergradne memiliki auditor yang disebut Big Four audit selama bertahun-tahun, yang kemudian di pertengahan tahun 2021, Evergrande memberi tahu investor-investornya bahwa Evergradne kemungkinan tidak dapat membayar kewajiban-kewajiban keuangannya. Auditor pemerintah di Hong Kong telah menjalankan pemeriksaan atas hasil kerja PwC. Kasus Evergrande ini mengubah pandangan dunia terhadap Cina sebagai lokomotif pertumbuhan ekonomi (choice, n.d.)

Membangun jembatan, perumahan, kota telah menjadi penggerak utama pertumbuhan yang nyata tidak hanya untuk Cina tetapi juga ekonomi global. Inilah saatnya untuk mengambil waktu bagi pembuat peraturan di Cina untuk memikirkan kembali mengenai ketergantungan mereka pada sektor perumahan sebagai penggerak pertumbuhan ekonomi.

Menurut IMF, kontribusi GDP Cina (+/- 30%) terhadap GDP dunia dalam periode 2013 sd 2018 yang adalah dua kali lipat dari kontribusi GDP Amerika (+/- 10%) pada periode yang sama. Jika terjadi sedikit perubahan kecil di Cina maka akan memberi pengaruh ke seluruh dunia (participation, n.d.)

Inilah persentase kecil itu, yang merupakan bagian yang dipegang oleh Evergrande yang telah mempengaruhi ekonomi Cina. Kita tidak dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi hanya dengan meminjam, meminjam dan meminjam.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Altman, E. I., Hu, X., & Yu, J. (2022). Has the Evergrande debt crisis rattled Chinese capital markets? A series of event studies and their implications. *Finance Research Letters*, 50. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103247>
- [2] China's participation in the IMF, the World Bank, and GATT: toward a global economic order. (1990). *Choice Reviews Online*, 28(03). <https://doi.org/10.5860/choice.28-1647>
- [3] Deev, O., Lyócsa, Š., & Výrost, T. (2022). The looming crisis in the Chinese stock market? Left-tail exposure analysis of Chinese stocks to Evergrande. *Finance Research Letters*, 49. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103154>
- [4] Fernandez-Feijoo, B., Romero, S., & Ruiz, S. (2018). Financial Auditor and Sustainability Reporting: Does it matter? *Corporate Social Responsibility and Environmental Management*, 25(3). <https://doi.org/10.1002/csr.1449>
- [5] Gurov, S., & Teplova, T. (2023). Media sentiment, news and liquidity of Chinese property developer stocks amidst the shadow of a mortgage crisis in China. *International Journal of Emerging Markets*. <https://doi.org/10.1108/IJOEM-08-2022-1232>
- [6] Johnston, L. A. (2019). The Belt and Road Initiative: What is in it for China? *Asia and the Pacific Policy Studies*, 6(1). <https://doi.org/10.1002/app5.265>
- [7] McDonald, S. (2023). China Belt and Road Initiative. In *Contemporary Strategic Chinese American Business Negotiations and Market Entry*. https://doi.org/10.1007/978-981-19-6986-7_16
- [8] Suparyati, A., & Fadilah, N. (2015). DAMPAK ECONOMIC FREEDOM TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI NEGARA ASIA. *Jurnal Ekonomi Dan Studi Pembangunan*, Volume 16, Nomor 2.
- [9] Yang, C., Zhang, X., Zhu, Y., & Sun, Y. (2023). The Impact of Three Red Lines Policy on Chinas Real Estate Industry. *Advances in Economics, Management and Political Sciences*, 7(1). <https://doi.org/10.54254/2754-1169/7/20230252>