



Hunian Layak MBR

Warga berada di kampung nelayan pesisir Pantai Pantura, Mauk, Tangerang, Banten, beberapa waktu lalu. Pemerintah melalui Kementerian PUPR dengan menggandeng perbankan membangun hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan mengalokasikan program bantuan pembiayaan perumahan sebesar Rp28 triliun pada tahun 2022. Menteri PUPR Basuki Hadimuljono mengatakan, penyaluran KPR subsidi FLPP bagi MBR tidak hanya diukur dari besarnya kredit yang tersalurkan, melainkan juga harus dilihat kualitas rumah subsidi yang dibangun pengembang, sehingga keluhan konsumen bisa diatasi dengan baik.

Antara

2022, REI Jakarta Berharap Penjualan Apartemen Tumbuh 15%

JAKARTA – Penjualan apartemen bisa tumbuh 15% di Jakarta pada 2022 dibandingkan dengan 2021. Selain ditopang oleh Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP), pertumbuhan dapat terwujud jika pandemi Covid-19 kian mereda.

Oleh Edo Rusyanto

“Tahun 2022, apabila kasus Covid-19 berkurang, kita harapkan ada kenaikan penjualan apartemen sekitar 15%,” ujar Arvin F Iskandar, ketua DPD Real Estat Indonesia (REI) DKI Jakarta kepada *Investor Daily*, baru-baru ini.

Harapan itu, sambung dia, merujuk pada pengalaman setahun sebelumnya, ketika yang tumbuh berkisar 10-15%. Tahun 2021, pertumbuhan penjualan apartemen terjadi ketika pemerintah menggolongkan PPN DTP yang memungut diskon harga 10%.

“Iya ada kenaikan 10-15% dengan kebijakan *free PPN*,” tutur Arvin.

Menurut Arvin, untuk tahun ini, peningkatan penjualan dipengaruhi juga oleh beberapa aspek, yakni lokasi apartemen dan harga yang diberikan oleh developer. Lalu, strategi promosi dari developer dan skema kredit pemilihan apartemen (KPA) yang berjalan baik.

“Developer harus memberi harga yang baik dengan fasilitas bagus. Lalu, melakukan promosi atau *gimmick marketing* yang berbeda seperti diskon cukup besar,” kata Arvin.

Selain itu, tambahnya, didukung oleh KPA yang syaratnya lebih mudah. “Saat ini yang diminati oleh konsumen adalah apartemen dengan segmen harga menengah, yaitu berkisar Rp 300-800 juta,” papar Arvin.

Saat Beli Apartemen

Sementara itu, *Senior Associate Director Research Colliers* Indonesia Ferry Salanto, mengatakan bahwa penjualan apartemen pada kuartal IV-2021 tercatat sebanyak 516 unit. Angka itu 2,6 kali lebih besar daripada penjualan kuartal III-2021.

“Total yang terjual selama 2021 adalah 1.289 unit,” ujar dia, dalam paparan virtual, baru-baru ini.

Dari sisi unit yang diserahkan kepada konsumen, tambahnya, tercatat sebanyak 4.325 unit. “Naik 60% dibanding tahun 2020,” tutur Ferry.

Untuk tahun 2022, jelas dia, adanya perpanjangan insentif PPN DTP yang diperpanjang hingga Juni 2022 akan berdampak positif terhadap sektor properti.



Arvin F Iskandar

“Terlebih bila insentif itu berlaku untuk untuk properti *indent*, akan berdampak lebih positif,” kata Ferry.

Dia mengatakan, sektor properti dapat mulai bangkit pada 2021. Hal itu dimungkinkan jika pandemi Covid-19 relatif terkendali dan capaian vaksinasi Covid-19 kian tinggi. Selain itu, ada diskon PPN yang diperpanjang hingga Juni 2022.

“Dampaknya akan positif bagi penjualan apartemen. Semester I-2022 kami lihat pasar akan memanfaatkan diskon PPN. Kalau mau investasi di apartemen, sekaranglah saatnya,” ujar Ferry.

Dia menegaskan, dengan adanya perpanjangan insentif PPN DTP, selama semester I-2022 menjadi waktu yang menarik bagi para investor apartemen.

Menyinggung apartemen di Kawasan *transit oriented development* (TOD), Ferry mengatakan, selama beberapa tahun terakhir belum menunjukkan kinerja lebih baik dibandingkan non-TOD. Tapi, kedepan menjadi menarik karena memberi solusi bagi masyarakat kota untuk mempersingkat waktu tempuh ke tempat aktifitas.

“Sudah ada kecenderungan penjualan apartemen TOD yang lebih baik,” ujar dia.

Hal yang perlu diantisipasi, tambah dia, tentang adanya rencana Bank Indonesia (BI) menaikkan suku bunga pada akhir 2022. “Pembeli harus siap-siap uang lebih,” tuturnya.

Sebagaimana diberitakan *Investor Daily*, Menteri Koordinator (Menko) Bidang Perekonomian Airlangga Hartarto menyebut Presiden Joko Widodo

(Jokowi) telah menyetujui usulan mengenai perpanjangan insentif pajak pertambahan nilai (PPN) atas rumah ditanggung pemerintah (DTP). Rencana insentif PPN rumah DTP diperpanjang pada Januari sampai dengan Juni 2022.

“Untuk insentif fiskal, PPN ditanggung pemerintah untuk perumahan ini disetujui oleh Bapak Presiden, (tetapi) besarnya dikurangi,” kata dia dalam Konferensi Pers Refleksi Capaian 2021 dan Outlook Ekonomi 2022, belum lama ini.

Airlangga mengatakan insentif PPN rumah DTP masih diperlukan untuk mendorong pemulihan sektor properti. Tetapi besaran insentif tersebut akan dikurangi 50%.

Secara rinci, untuk penyerahan rumah tapak atau rumah susun baru dengan harga jual paling tinggi Rp 2 miliar, rencananya insentif PPN DTP hanya diberikan 50%. Sementara pada penyerahan rumah tapak dan rumah susun dengan harga jual di atas Rp 2 miliar hingga Rp 5 miliar, insentif PPN DTP yang diberikan hanya 25%.

“Untuk insentif fiskal PPN ditanggung pemerintah untuk perumahan Rp 0-2 miliar dikurangi menjadi sebesar 50%, dan untuk Rp 2 miliar sampai Rp 5 miliar menjadi sebesar 25%. Untuk itu bisa diberikan kepada yang berkontrak di depan sehingga ada waktu untuk membangun,” jelas dia.

Adapun menurut PMK 103/2021 yang berlaku hingga 31 Desember 2021, insentif PPN DTP 100% diberikan atas penyerahan rumah tapak atau rumah susun baru dengan harga jual paling tinggi Rp 2 miliar, sedangkan insentif PPN DTP 50% berlaku atas penyerahan rumah tapak dan rumah susun dengan harga jual di atas Rp 2-5 miliar.

Pasokan 2022

Sementara itu, data Colliers International Indonesia menyebutkan bahwa pada 2022 pasokan apartemen di Jakarta akan melonjak 24,41% menjadi 5.381 unit dibandingkan setahun lalu sebanyak 4.325 unit.

Ferry mengatakan, meningkatnya pasokan apartemen pada 2022 karena banyak proyek baru yang seharusnya diluncurkan pada 2020-2021 mundur karena adanya pandemi Covid-19.

“Tidak ada proyek baru yang diperkenalkan pada kuartal IV-2021, kami memperkirakan banyak proyek baru

di tahun 2022 setelah tertahan selama 2 tahun terakhir,” kata Ferry.

Menurut Ferry, sampai akhir 2021 total unit apartemen yang mulai diserahkan kepada konsumen mencapai 4.325 unit, atau melesit sekitar 60% dibandingkan dengan tahun 2020 yang mencapai 2.698 unit. Sehingga total stok apartemen di Jakarta hingga tahun 2021 hanya naik sebesar 2% secara tahunan yaitu mencapai 222.059 unit.

Dia menambahkan, Ferry tingkat serapan untuk apartemen sendiri ada sedikit kenaikan sebesar 0,23% per kuartal atau naik sebesar 0,28% secara tahunan menjadi 87,52%. Sedangkan penjualan untuk kuartal IV tahun 2021 sebesar 516 unit atau ada kenaikan 2 kali lebih besar daripada penjualan di kuartal III tahun 2021. Jadi total unit apartemen terjual selama kurun waktu 2021 mencapai 1.289 unit.

“Tren ada properti membaik, beberapa pengembang saat ini mulai menaikkan harga jual, sehingga harga jual berubah menjadi Rp35,1 juta m²,” kata Ferry.

Colliers memperkirakan ada tambahan pasokan selama kurun waktu 2022-2025 sebanyak 24.775 unit. Angka tersebut masih bisa naik, karena diperkirakan ada *launching* proyek baru tahun depan.

“Jumlah penjualan masih bisa lebih tinggi di dibandingkan tahun 2021, hal ini karena kondisi ekonomi yang semakin membaik di tahun ini dan masih bisa menjadi lebih baik lagi pada tahun depan asalkan tidak ada gelombang ketiga Covid-19, ditambah dengan adanya diskon PPN sampai Juni 2022,” kata dia.

Sementara itu, untuk apartemen sewa, lanjut Ferry sampai dengan kuartal IV-2021, tidak ada proyek baru yang selesai, sehingga pasokan sampai dengan akhir 2021 mencapai 6.221 unit.

“Tingkat hunian naik signifikan 9,4% dibandingkan kuartal sebelumnya, karena ditopang oleh permintaan dari turis domestik (*staycation*) dan group dari perusahaan lokal. Sedangkan harga sewa masih seperti kuartal sebelumnya,” tutur dia.

Untuk apartemen sewa, Colliers memperkirakan bakal ada 6 proyek yang akan buka tahun 2022 dan ada 3 proyek pada 2023. Sehingga total tambahan pasokan mencapai 7.938 unit atau tumbuh 8,5%.

BTN Gandeng ASANU Atasi Backlog Perumahan

JAKARTA – PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) bekerja sama dengan Asosiasi Santri Developer NU (ASANU) untuk mendukung Program Sejuta Rumah (PSR) dan mengurangi *backlog* perumahan di Indonesia. Adapun BTN dan ASANU menjalin kerja sama dalam layanan jasa perbankan di bidang perumahan.

“BTN akan terus mendorong bagaimana pemenuhan rumah untuk masyarakat ke depan akan banyak pihak terlibat dalam sebuah ekosistem perumahan yang saat ini menjadi fokus BTN. Termasuk yang kami lakukan dengan ASANU tujuan besarnya adalah untuk mendukung penyediaan rumah bagi masyarakat secara luas,” ungkap Direktur Utama BTN Haru Koesmahargo, dalam siaran pers, Senin (10/1).

Dalam kerja sama tersebut menurut Haru, BTN akan memberikan edukasi dalam bentuk konsultasi bisnis dan pembinaan serta pendampingan di bidang kredit dan perumahan serta melayani kebutuhan finansial ASANU baik untuk penyimpanan dana maupun pengajuan pembiayaan.

ASANU merupakan mitra strategis bagi BTN yang beranggapan santri dan dapat mengembangkan kemandirian di bidang properti, mengumpulkan jaringan lebih luas bukan hanya warga Nahdliyin (NU) melainkan seluruh santri di Indonesia. “Para santri developer ini diharapkan dapat menginspirasi masyarakat, dan santri lainnya dalam berwiraswasta di bidang usaha properti secara profesional dengan basis akhlak sebagai pondasi berbisnis,” jelas Haru.

Direktur *Finance, Planning and Treasury* Bank BTN Nofry Rony Poetra usai melakukan penandatanganan MOU tersebut menambahkan, tahun lalu program BTN Santri Developer telah diikuti oleh 1.241 peserta dari anggota NU Circle. Santri-santri tersebut dilatih dalam program BTN Santri Developer. Alumni Santri Developer yang tergabung dalam ASANU ini telah dibekali pengetahuan mengenai pertanahan, perizinan, pembiayaan dan *skill set* baik secara teori maupun praktek tentang bisnis perumahan, kiat sukses menjadi developer dan seluk beluk industri properti.

“ASANU ke depan berpotensi menjadi organisasi besar dalam dunia properti diperkuat jaringan Santri yang bergerak memajukan bidang developer di seluruh Indonesia yang pada akhirnya akan menggerakkan perekonomian masyarakat melalui aktivitas usahanya,” katanya.

Selain menggandeng ASANU, BTN juga menjalin kerja sama dengan PT Sandev Property Group atau PT SPG yang merupakan *holding* perusahaan dari para alumni program Santri Developer. Dalam Nota Kesepahaman yang ditandatangani kedua belah pihak, PT SPG merupakan perusahaan yang dibentuk di bawah pengelolaan ASANU yang bergerak dalam penyelenggaraan, pembangunan dan pengembangan perumahan.

Sinergi Perumahan

Sementara itu, Wakil Menteri BUMN I, Pahala N Mansury menilai, sinergi antara BTN dengan ASANU maupun PT SPG merupakan bukti nyata, BTN memberikan *support* secara penuh untuk kemajuan sektor perumahan dan para developer khususnya yang berasal dari komunitas santri.

Pahala berharap, kedepannya makin banyak perumahan yang merupakan hasil kerja sama dengan BTN dan ASANU. “Seperti yang kita ketahui, BTN saat ini membangun ekosistem perumahan secara menyeluruh, salah satu bagian ekosistem yang penting adalah developer, tidak hanya pendanaan dan pembiayaan tapi juga *support* yang lain, ke depannya diharapkan sektor perumahan dan santri developer terus berkembang dan berkontribusi positif ke kesejahteraan masyarakat Indonesia,” katanya.

Wakil Ketua MPR RI sekaligus Pembina ASANU Arsul Sani mengapresiasi BTN yang telah memberikan dukungan dengan memberikan pelatihan di Pesantren Tebuireng, Jombang. Arsul menilai dengan pelatihan Santri Developer yang diberikan, maka pengembangan kewirausahaan yang didukung penuh BTN akan membantu pencapaian PSR yang diinisiasi Pemerintah.

“Insya Allah akhir bulan ini juga akan mengadakan pelatihan di Pondok Pesantren Khas Kempek (Cirebon) untuk gelombang kedua Santri Developer,” kata Arsul.

Pada kesempatan yang sama, Ketua Umum NU Circle Gatot Prio Utomo (Gus Pu) mengatakan, NU Circle dan BTN telah menunjukkan bakti dan jariahnya untuk santri nahdliyin melalui program Santri Developer (Sandev). ASANU merupakan perwujudan aksi nyata para alumni Sandev untuk memperjuangkan hak keadilan atas perumahan bagi rakyat Indonesia. Semoga sinergi ini menjadi kekuatan kita bersama dalam membangun kesejahteraan bagi seluruh lapisan masyarakat Indonesia, dari nahdliyin untuk Indonesia.

“Dengan meningkatkan kesejahteraan warga nahdliyin sejatinya kita telah meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia, serta menyelesaikan permasalahan yang dihadapi Pemerintah,” ujarnya. (imm)



Penyebab Penurunan Permukaan Tanah

Suasana gedung bertingkat di Jakarta, Senin (10/1/2022). Peneliti Pusat Penelitian Geoteknologi LIPI Robert Delinom mengatakan, hal yang mendukung penurunan permukaan tanah adalah pertambahan bangunan dalam skala masif yang terjadi setiap tahun seperti industri, perkantoran dan perumahan menyebabkan daerah resapan air semakin menipis.

Antara

SwissBelhotel International Tambah Hotel di Yogyakarta

JAKARTA – Operator hotel Swiss-Belhotel International Indonesia (Swiss-Belhotel) menambah hotel kelolaan di Yogyakarta pada 2022. Terbaru, hotel yang dikelola Swiss-Belhotel adalah Swiss-Belhotel Airport, Yogyakarta.

“Swiss-Belhotel International bangga terpilih sebagai operator untuk proyek yang potensial ini. Hotel

ini akan menjadi kelolaan kami yang ketiga di Yogyakarta setelah kehadiran Swiss-Belboutique dan Zest Yogyakarta,” ujar Emmanuel Guillard, Swiss-Belhotel International Senior Vice President of Operations and Development untuk Indonesia, dalam keterangan pers, baru-baru ini.

Proyek hotel berbintang empat

ini dijadwalkan dibuka tahun 2022. Kelak, hotel ini memiliki 167 kamar dan berbagai fasilitas dan layanan berstandar internasional.

“Dengan kehadiran Swiss-Belhotel Airport Yogyakarta ini nantinya kami akan dapat memenuhi kebutuhan akomodasi bagi para pelaku perjalanan yang semakin meningkat, terutama dengan

beroperasinya bandar udara baru dan pengembangan kota Yogyakarta yang pesat beberapa tahun ini,” kata dia.

Swiss-Belhotel Airport, Yogyakarta akan menyediakan *ballroom* dan ruang pertemuan yang dilengkapi dengan fasilitas modern. Hotel ini juga menyediakan fasilitas restoran dengan pilihan tempat duduk di

dalam dan luar ruangan, dan layanan *room service*. Selain itu, kolam renang dan *gym* di atas gedung bagi tamu yang membutuhkan kegiatan rekreasi sebelum atau setelah penerbangan.

Kesepakatan pengelolaan hotel tersebut dilakukan oleh Swiss-Belhotel dengan PT Adhiraka Graha Sejahtera, 16 Desember 2021.

Saat ini, Swiss-Belhotel International mengelola portofolio lebih dari 125 hotel, resor, dan proyek. Hotel kelolaan itu tersebar di China, Indonesia, Malaysia, Philippines, Vietnam, Bahrain, Egypt, Iraq, Kuwait, Oman, Qatar, Saudi Arabia, United Arab Emirates, Australia, New Zealand, Switzerland, and Tanzania. (ed)