B Universe Photo/Mohammad Defrizal

Agen Properti Optimistis Pasca Pandemi Covid-19

Deretan perumahan baru terlihat melalui foto udara di kawasan Tangerang, Banten, baru-baru ini. Pasca Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) mengumumkan bahwa Covid-19 tidak lagi menjadi darurat kesehatan global, sejumlah agen properti optimistis penjualan akan membaik dan meningkat.

PENGEMBANG BUTUH INSENTIF

Triwulan I-2023, Proyek Hunian Dongkrak Pendapatan Gapuraprima

JAKARTA, ID- PT Perdana Gapuraprima Tbk (Gapuraprima) mencatat pertumbuhan pendapatan sebesar 25% pada triwulan pertama 2023 dibandingkan periode yang sama 2022. Per akhir Maret 2022, pendapatan emiten berkode saham GPRA itu baru tercatat sekitar Rp 78,93 miliar, sedangkan per akhir Maret 2023 melompat ke posisi Rp 98,33 miliar.

Oleh: **Edo Rusyanto**

"Kenaikan karena kita banyak buka *cluster* baru untuk perumahan di daerah Bogor, Bekasi, Tangerang, dan Cilegon," ujar Arvin F Iskandar, direktur utama PT Perdana Gapuraprima Tbk kepada *Investor Daily,* Kamis (4/5/2023).

Dia menambahkan, faktor lain yang mengerek pendapatan itu karena GPRA memberikan diskon yang menarik dan subsidi bunga KPR menjadi 3% per tahun.

"Proyek Bukit Cimanggu City dan Gardenville di Bogor menjadi kontributor utama," tutur Arvin.

Arvin mengatakan, untuk sepanjang 2023 pihaknya menargetkan pertumbuhan pendapatan berkisar 5-10%. "Karena tahun politik dan indikasi inflasi, bahkan ada sinyal resesi," tuturnya.

Guna mencapai target tersebut, Gapuraprima membangun dan menjual perumahan dengan tipe kecil dari luas bangunan 36 meter persegi (m2) sampai dengan 90 m2. Bangunan itu memiliki luas tanah dari 70-90 m2. "Produk ini sangat diminati dengan harga Rp 500-800 juta per unit," papar Arvin.

Dia menambahkan, pihaknya berharap laba bersih tahun 2023 bisa tumbuh berkisar 10-15% dibandingkan dengan tahun sebelumnya atau mencapai sekitar Rp 80 miliaran.

Butuh Insentif

Sementara itu, Arvin mengaku bahwa para pengembang membutuhkan insentif guna memulihkan kinerja pascapandemi Covid-19.

"Untuk pemulihan setelah pandemi Covid-19, kami para pengembang sangat memerlukan insentif dari pemerintah seperti Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP)," kata dia yang juga ketua DPD Realestat DKI Jakarta.

Arvin F Iskandar

Dalam pandangan pengamat bisnis properti, Panangian Simanungkalit, kehadiran insentif dapat mendorong kontribusi sektor properti kian membesar terhadap perekonomian nasional.

"Pemerintah masih perlu memberlakukan insentif PPN DTP seperti tahun-tahun sebelumnya, agar kontribusi sektor properti terhadap perekonomian Indonesia semakin optimal pada 2023 dan tahun depan," tutur Panangian kepada *Investor Daily* saat dihubungi dari Jakarta, baru-baru ini.

Dia memerkirakan, tren investasi properti hingga akhir 2023 tidak akan turun meskipun sekarang adalah tahun politik.

"Saya melihat ada tiga faktor pemicu realisasi investasi itu. Pertama, bisnis properti terbukti sudah pulih sejak tahun lalu dan tahun ini akan semakin kuat pertumbuhannya walaupun ada pemilu," kata Panangian.

Faktor kedua, urai dia, investor asing maupun lokal optimistis terhadap pertumbuhan PDB Indonesia tahun ini di angka 5,2% atau sama dengan thn lalu. "Ketiga, terbukti bahwa bisnis properti dan politik itu sudah *decoupling* atau terpisah satu dengan yang lain. Ini sudah terjadi sejak tahun 2004," papar Panangian.

Proyek Hunian PT Perdana Gapuraprima Tbk

No	Nama Proyek	Lokasi	Keterangan
1	Bukit Cimanggu City Bogor	Jawa Barat	hunian tapak
2	Metro Cilegon	Banten	hunian tapak
3	Spring Garden Bekasi	Jawa Barat	hunian tapak
4	Gardenville Pamoyanan Bogor	Jawa Barat	hunian tapak
5	Taman Rajeg Serpong	Banten	hunian tapak
6	Baileys City Ciputat	Banten	huniana vertikal

Sumber: PT Perdana Gapuraprima Tbk, 2023

Mengutip data Kementerian Investasi/Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM), realisasi penanaman modal dalam negeri (PMDN) dan penanaman modal asing (PMA) di sektor properti sepanjang triwulan I/2023 naik sekitar 12% dibandingkan dengan periode sama 2022, yakni dari Rp 32,15 triliun menjadi Rp 36,14 triliun.

Sektor properti itu mencakup perumahan, kawasan industri, dan perkantoran. Selain itu, ditambah hotel dan restoran.

Mengutip data Kementerian Investasi/BKPM, subsektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran merupakan penyumbang terbesar, yakni sekitar Rp 28 triliun atau sekitar 77% dari total investasi properti. Lalu, hotel dan restoran menyumbang 23%, yakni sekitar Rp 8 triliun.

Sementara itu, Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Airlangga Hartarto, pernah mengatakan, industri properti telah mampu membuktikan diri menjadi salah satu *leading sector* yang mampu menggerakkan perekonomian Indonesia.

Saat ini, industri properti di Indonesia bukan lagi hanya sekadar real estat dan perumahan, namun juga meliputi kawasan komersial/superblok, *transit oriented development* (TOD), kawasan industri, Kawasan Ekonomi Khusus, hingga kawasan pariwisata.

Berdasarkan *backlog* perumahan dalam data Susenas 2020, keluarga yang belum memiliki rumah masih mencapai 12,75 juta. Angka ini berpotensi meningkat seiring pertumbuhan rumah tangga baru yang diperkirakan mencapai 700–800 ribu kepala keluarga (KK) setiap tahun.

"Untuk itu, implementasi *new urban development* perlu diintegrasikan ke dalam kebijakan pengelolaan perkotaan dengan pemanfaatan lahan secara efisien, sistem transportasi yang saling terintegrasi, serta penyediaan fasilitas publik yang layak dan nyaman," kata Airlangga.

Dalam mendorong peningkatan *demand* dan investasi di sektor properti, Pemerintah juga telah mengeluarkan berbagai kebijakan seperti *Loan to Value* (LTV) dan *Financing to Value* (FTV) sebesar 100% untuk kredit properti yang berlaku hingga 31 Desember 2023, dan kebijakan insentif PPN DTP yang diberikan selama masa pandemi.

Tingkat Hunian Ruang Ritel Modern 88%

Yunus Karim

JAKARTA, ID- JLL Indonesia menyebutkan bahwa tingkat hunian (okupansi) ruang ritel modern di Jakarta sepanjang triwulan I/2023 mencapai 88%.

"Tingkat hunian pusat perbelanjaan relatif stabil berada di angka 88% mengingat tidak adanya pasokan baru yang beroperasi di triwulan ini," ujar Yunus Karim, *head of Research* JLL Indonesia dalam keterangan tertulis, baru-baru ini.

Dia menambahkan, pihaknya memerkirakan total pasokan pada 2023 sekitar 115.000 meter persegi (m2).

JLL Indonesia melihat bahwa restoran dan fasilitas hiburan ramah keluarga kembali mendominasi aktivitas peritel pada triwulan ini. Di balik tren ini, beberapa peritel internasional mulai aktif membuka cabang pertamanya di pusat perbelanjaan di Indonesia.

Menurut Yunus, tidak ada pusat perbelanjaan baru yang diluncurkan pada kuartal pertama 2023 dan tingkat hunian secara umum tetap sehat.

"Penyerapan bersih cenderung didorong oleh pasokan di pasar ritel Jakarta. Dengan demikian, ini daya serap bersih kuartal relatif rendah karena ruang yang terbatas," tutur Yunus.

Dia mengatakan, beberapa pembukaan baru terjadi, terutama didorong oleh penyewa F&B dan hiburan. Merek-merek internasional mulai aktif membuka toko pertamanya di Indonesia.

Dari sisi harga sewa, jelas dia, pada dasarnya datar saja di mal-mal utama Jakarta pada tiga bulan pertama 2023. "Secara tahunan terjadi peningkatan sewa satu digit tahun lalu, dan kami mengharapkan peningkatan serupa tahun ini," harapnya.

Yunus menerangkan, ada tiga mal yang diharapkan selesai pada 2023, dengan total pasokan sekitar 115.000 m2.

Di sisi lain, bisnis properti ruang ritel modern dinilai kian menjanjikan seiring membaiknya pandemi Covid-19. Kondisi itu tercermin dari pendapatan emiten properti sepanjang 2022 yang melonjak 69% menjadi Rp 16,05 triliun dari setahun sebelumnya yang Rp 9,47 triliun.

"Setelah meredanya Covid-19 pada awal tahun 2022, mulai terlihat pengunjung mal sudah merasa lebih nyaman untuk pergi berbelanja," kata pengamat bisnis properti Panangian Simanungkalit kepada *Investor Daily,* baru-baru ini.

Meningkatnya tingkat kunjungan konsumen ke mal membuka peluang mengalirnya pendapatan bagi para pemilik pusat perbelanjaan. Tentu saja juga membuka peluang meningkatnya okupansi mal.

"Sebagian besar pengembang lebih menyukai ritel modern sebagai *recurring income* ketimbang hotel. Karena stabilnya *occupancy rate,*" tutur Panangian.

Dia menambahkan, sektor ritel lebih dipengaruhi oleh perekonomian domestik sehingga lebih bisa diandalkan sebagai pendapatan berulang (*recurring income*). **(ed)**

PUPR Terus Dorong Hunian Vertikal bagi Generasi Muda

JAKARTA, ID- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui Direktorat Jenderal Perumahan terus mendorong pembangunan hunian vertikal bagi generasi muda, termasuk untuk mahasiswa.

"Saat ini, Kementerian PUPR terus mendorong pembangunan hunian vertikal termasuk untuk generasi muda. Hal tersebut dilaksanakan agar mereka bisa belajar di hunian vertikal sekaligus mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang ada," ujar Direktur Jenderal Perumahan Kementerian PUPR, Iwan Suprijanto di Jakarta, dalam keterangan tertulis, baru-baru ini.

Salah satu hunian vertikal yang dibangun Kementerian PUPR adalah Rumah Susun (Rusun) Kampus Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Mempawah senilai Rp 16,5 miliar di Desa Pasir, Kecamatan Mempawah HIlir.

Rusun yang dibangun satu tower setinggi tiga lantai tersebut memiliki 43 unit hunian tipe 24 dan dilengkapi dengan meubelair di dalamnya serta mampu menampung 170 mahasiswa.

"Kami berharap melalui pembangunan Rusun ini, mahasiswa bisa belajar tinggal di hunian vertikal dan fokus belajar dan menuntut ilmu di bangku kuliah," kata Iwan.

Sementara itu, Direktur Rumah Susun Direktorat Jenderal Perumahan Kementerian PUPR, Aswin Grandiarto Sukahar didampingi Kepala Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan (P2P) Kalimantan I, Andy Suganda menjelaskan, peresmian Rusun tersebut dilaksanakan Minggu (25/12/2022). Proses pembangunan Rusun STAI Mempawah yang terdiri atas tiga lantai ini telah rampung 100% dan siap digunakan sebagai asrama mahasiswa untuk mendukung aktivitas belajar mengajar di kampus.

Berdasarkan data yang ada di Direktorat Jenderal Perumahan, Rusun STAI Mempawah dibangun di Desa Pasir, Kecamatan Mempawah HIlir. Rusun yang dibangun satu tower setinggi tiga lantai tersebut memiliki 43 unit hunian tipe 24 dan dilengkapi dengan meubelair di dalamnya.

Adapun Kontraktor Pelaksana pembangunan Rusun STAI Mempawah adalah PT Metro Kreasi Indo Teknik dan Konsultan Manajemen Konstruksi PT Fini Rekayasa Konsultan KSO dengan PT Bahtra Jasa Konsultan Teknik dan PT. Artha Teknik Persada. Waktu pembangunan Rusun dilakukan secara *multi years contract* (MYC) mulai 7 April 2021 hingga 31 Juli 2022.

"Pembangunan Rusun ini menelan biaya pembangunan Rp 16,5 miliar serta mampu menampung 170 mahasiswa. Rusun juga dilengkapi dengan sejumlah fasilitas seperti air bersih dan setiap kamar dilengkapi dengan kamar mandi," terangnya.

Ketua Yayasan Asmaul Husna selaku pengelola STAI Mempawah, Ratna Ningsih menyatakan pihaknya sangat bersyukur atas terealisasinya pembangunan Rusun mahasiswa tersebut.

Dia mengatakan, proses pembangunan dapat berjalan baik dan berjalan lancar berkat dukungan seluruh pemangku kepentingan terkait.

"Alhamdulillah akhirnya Kampus STAI Mempawah memiliki Rusun untuk para mahasiswa yang menimba ilmu. Kami akan berupaya memaksimalkan pemanfaatan Rusun ini untuk asrama mahasiswa," katanya.

Wakil Bupati Mempawah, Muhammad Pagi mengatakan, Pemerintah Kabupaten Mempawah menyambut baik dan mengapresiasikan rampungnya pembangunan Rusun STAI Mempawah oleh Kementerian PUPR. Adanya pembangunan Rusun dinilai mampu meningkatkan kualitas pendidikan sekaligus sumber daya manusia khususnya generasi muda di wilayahnya.

"Kami mengucapkan terimakasih dan memberikan penghargaan terhadap Kementerian PUPR khususnya Direktorat Jenderal Perumahan dan Yayasan Asmaul Husna serta semua pihak yang berperan aktif merealisasikan Pembangunan Rusun STAI Mempawah ini. Kami harap Rusun ini dapat dikelola dan mempergunakan fasilitas bangunan tersebut sesuai fungsinya dan melakukan perawatan dengan baik agar pembangunan tersebut dapat terus difungsikan dalam jangka waktu yang panjang," harap dia. **(ed)**