INVESTOR DAILY INDONESIA
KAMIS, 30 NOVEMBER 2023

Insentif PPN DTP Menjadi Katalis Permintaan Apartemen

Jakarta, ID- Insentif Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) dapat menjadi katalis permintaan apartemen di Jakarta pada 2024.

"Insentif PPN DTP yang akan meringankan beban pajak bagi konsumen, diharapkan masyarakat dapat lebih mudah mengakses properti di bawah Rp 2 Miliar, dan kebijakan ini terbuka juga untuk warga negara asing (WNA)," ujar Martin Samuel Hutapea, *associate director* Research & Consultancy Department Leads Property Services Indonesia dalam keterangan tertulis kepada *Investor Daily*, Rabu (29/11/2023).

Sebagaimana diberitakan, Menteri Keuangan Sri Mulyani menyatakan bahwa pemerintah memberikan insentif PPN DTP serta pemberian bantuan administratif bagi perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) senilai Rp4 juta.

Program ini berlaku untuk pembelian rumah dengan harga di bawah Rp2 miliar sebesar 100% untuk periode November 2023 hingga Juni 2024. Selanjutnya, hingga Desember 2024 subsidi PPN DTP akan diberikan sebesar 50%. Subsidi juga diberikan untuk pembelian rumah baru dengan harga maksimal Rp5 miliar. Namun, PPN DTP 100% hanya akan diberikan untuk Rp2 miliar pertama.

Martin mengatakan, selain adanya insentif PPN DTP, peluang bisnis apartemen pada 2024 perlu ditopang oleh skema pembayaran yang memudahkan konsumen.

Karena itu, jelas dia, cara bayar fleksibel dan *gimmick* seperti *cashback* dan *voucher* akan terus diluncurkan dan ditawarkan sebagai *added value property* yang dijual.

Di sisi lain, jelas dia, infrastruktur menjadi komponen penting bagi bisnis apartemen. "Rencana pengembangan infrastruktur tetap menjadi acuan pengembangan apartemen kedepan," kata Martin.

Menurut kajian Leads Property, kondisi *oversupply* membuat pengembang menunda peluncuran apartemen baru, dan berfokus pada penyelesaian konstruksi pembangunan dan menjual sisa unit.

Di sisi lain, terjadi persaingan apartemen apartemen primer dan sekunder, Hal ini dipicu oleh banyaknya pemilik sekunder yang akan melepas aset mereka karena harga properti cenderung stabil dan tidak mengalami kenaikan yang signifikan beberapa tahun terakhir.

"Pembayaran KPA/KPR Tetap Diminati. Cara bayar dengan KPA/KPR tetap menjadi preferensi sebagian besar calon pembeli," jelas Martin.

Sepanjang triwulan ketiga 2023, Leads Property mencatat terdapat 259 ribu unit apartemen di Jakarta. Berdasarkan lokasi, sebanyak 12% berada di pusat kawasan bisnis (*central business district*/CBD) dan 88% di non-CBD.

Berdasarkan segmen, jumlah apartemen itu terdiri atas menengah bawah 30%, menengah 37%, menengah atas 21%, atas 10%, dan mewah 2%. **(ed)**

Pendekatan Properti Hijau Perlu Digulirkan Developer

JAKARTA, ID - Pendekatan properti hijau (*green property*) perlu digulirkan oleh para developer. Penerapan konsep itu dinilai memberikan keunggulan kompetitif kepada developer.

Oleh **Edo Rusyanto**

Arvin F Iskandar

"Pendekatan properti hijau dilakukan melalui penataan ruang kawasan yang berorientasi hijau, konsep desain bangunan yang berupaya mereduksi konsumsi energi dan air, tersedianya ruang terbuka hijau yang memadai, serta konektifitas atau pengintegrasian proyek dengan akses transportasi umum," kata kata Arvin F Iskandar, ketua DPD REI DKI Jakarta, pada acara pembukaan Rapat Kerja (Rakerda) REI DKI Jakarta, di Hotel JS Luwansa, Rabu (29/11/2023).

Di sisi lain, tambah dia, pendekatan infrastruktur hijau (*green infrastructure*), tambahnya, dilakukan dengan membuat infrastruktur yang mendukung gaya hidup hijau seperti banyaknya akses bagi pejalan kaki dan pesepeda. Lalu, adanya sarana peresapan air dan sistem pengelolaan air bersih kotor, pengelolaan air yang efisien dengan konsep *reduce-reuse-recycle* dan tersedianya sistem pengelolaan sampah sejak dari rumah.

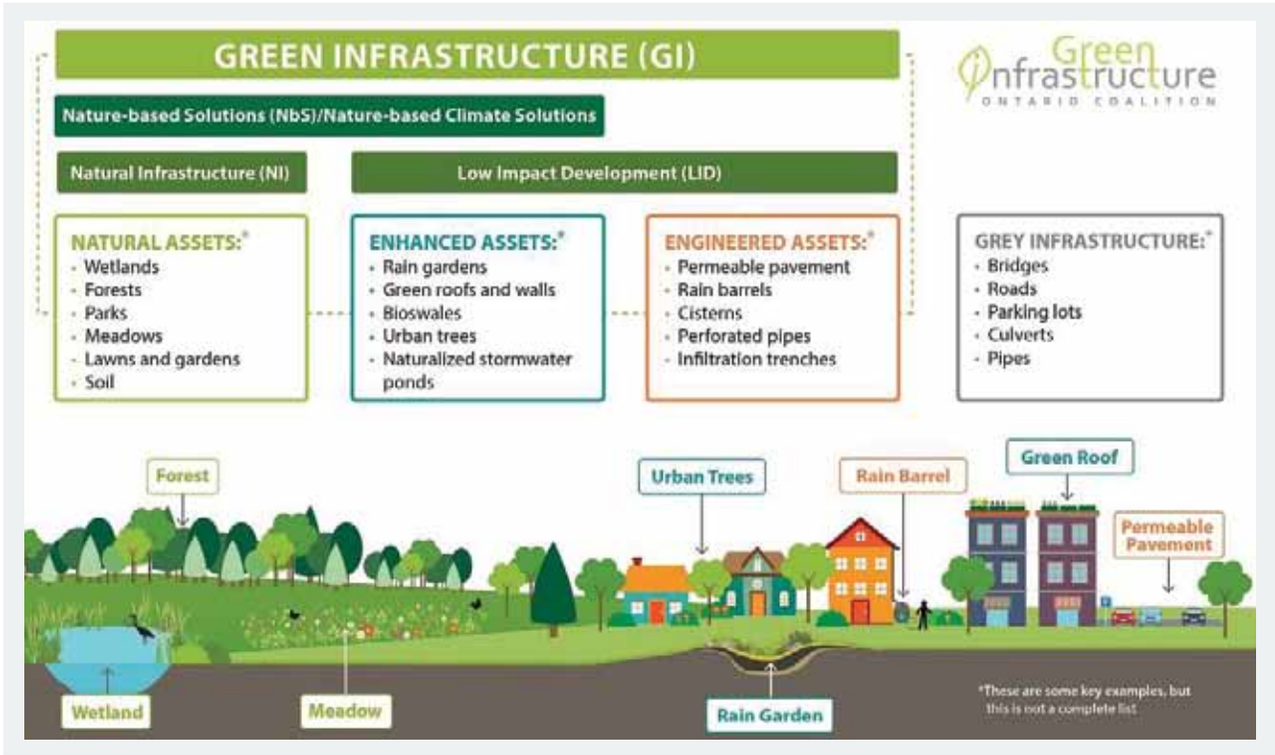
Raymond A Arfandy, sekretaris jenderal DPP REI pada kesempatan yang sama menyatakan bahwa pengembang mendukung upaya pemerintah untuk bersinergi dalam mengurangi dan menciptakan lingkungan hijau sesuai dengan penerapan prinsip-prinsip bangunan hijau. Mulai dari awal perencanaan, desain, konstruksi hingga pengoperasian bangunan gedung.

"Anggota REI harus mengikuti kebijakan yang sudah ditetapkan pemerintah. Anggota REI tidak hanya mencari keuntungan tetapi juga harus memikirkan kenyamanan warga Jakarta. Karena itu DPD REI DKI Jakarta harus mampu membuat terobosan, menciptakan program kerja yang menantang dan bersinergi membantu mewujudkan target-target pemerintah DKI Jakarta," kata dia.

Pada kesempatan yang sama, Afan Adriansyah Idris, asisten Pembangunan dan Lingkungan Hidup Sekretaris Daerah Provinsi DKI Jakarta yang mewakili Gubenur DKI Jakarta mengatakan bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menargetkan penurunan emisi gas rumah kaca (GRK) pada 2030 sebesar 50%.

Selain itu, Pemprov DKI menargetkan nol emisi pada 2050.

"Kota Jakarta ditargetkan menjadi kota berketahanan iklim pada tahun 2030. Menjadi kota berketahanan iklim berarti Jakarta tidak hanya berkomitmen untuk menurunkan emisi gas rumah kaca hingga 30% dan target sebesar 50% pada 2030, tetapi juga target untuk mencapai Net Zero Emission pada tahun 2050," kata dia.



Arvin mengatakan, untuk mengatasi masalah lingkungna perlu sinergi semua pihak.

"Upaya untuk mengatasinya harus dilakukan melalui kebijakan sistemik dan menyeluruh dari seluruh stakeholder. Tidak cukup dilakukan oleh pemerintah saja atau dengan solusi skala warga. Diperlukan sinergi yang erat antara pemerintah, swasta dan masyarakat," tegas Arvin.

Manfaat Sertifikasi

Menurut Meiko Handojo, wakil ketua umum DPP REI Bidang Green Development menyatakan bahwa sepanjang 2024-2025, pihaknya Merumuskan konsep *green development*, mencakup *green building* dan *green infrastructure* yang dapat diaplikasikan untuk anggota REI, baik untuk *affordable housing maupun non-affordable housing*.

Selain itu, jelas dia, dalam materi paparan dalam Rakerda REI DKI Jakarta, pihaknya melakukan penyamaan persepsi mengenai *green development* sekaligus mensosialisasikannya kepada pengembang *affordable housing* dan *non-affordable housing*.

Lalu, tambahnya, melakukan sosialisasi penggunaan energi terbarukan seperti solar panel, dan penghematan penggunaan air seperti *water recycle* dan *rainwater harvesting*.

"Kemudian bekerja sama dengan pemerintah, perbankan, dan organisasi lainnya untuk mendukung sosialisasi dan aplikasi *green development*," papar dia.

Selain itu, tutur dia, membangun *green habit*, yakni perilaku tanggap terhadap lingkungan.

Di sisi lain, Meiko mengatakan, perlunya dilakukan sertifikasi Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) oleh pihak ketiga.

Menurut dia, sertifikasi itu memberi keuntungan bagi developer, antara lain project positioning yang lebih baik. Lalu, potensi harga jual lebih baik. Kemudian, menurunkan biaya operational dengan memasukkan EDGE sejak awal dalam proses desain.

"Sertifikasi mengurangi risiko reputasi, dan memenuhi kriteria kepatuhan," tutur Meiko.

Sementara itu, Muliaman Hadad, komisaris utama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai pembicara kunci dalam Rakerda REI DKI Jakarta menyebutkan bahwa pertumbuhan real estat berkelanjutan tidak akan bisa tercapai kecuali mempertimbangkan aspek-aspek sosial dan lingkungan