

:: profil ::

Menghadirkan Kawasan Terpadu di Puri Kembangan

Setelah sukses mengemban kawasan terpadu Pondok Indah menjadi daerah elite ternama di Jakarta Selatan, Pondok Indah Group, perusahaan pengembang yang didirikan PT Metropolitan Kembangan Tbk meneruskan pengembangan kawasan terpadu baru di Puri Kembangan, Jakarta Barat. Pengembangan ini dilakukan karena Pondok Indah Group melihat prospek ekonomi ke depan akan sangat baik di area ini sehubungan dengan adanya Puri Indah *toll interchange* yang

menghubungkan Jakarta Selatan dengan Jakarta Utara dan Jakarta Barat. Bahkan menghubungkan pula dengan Tangerang dan Banten. Presiden Direktur Pondok Indah Group Husin Widjajakusuma mengatakan, *toll interchange* tersebut menjadi titik utama penunjang perkembangan bisnis ekonomi nasional secara umum. "Melalui *toll interchange* tersebut, pencapaian ke Bandara Soekarno Hatta menjadi lebih singkat," katanya, pekan lalu. Husin menjelaskan, dalam kawasan terpadu Puri Indah

seluas 180 hektare tersebut terdapat beberapa jenis properti seperti *real estate* dan Puri Indah Mall. Selain itu, pihaknya juga akan membangun beberapa properti yang dibangun di Puri Indah Town Center dengan rencana terbaru *soft launching* apartemen *strata title* kelas premium yang bernama The Windsor Luxury Apartments. Apartemen kelas premium ini didirikan di atas lahan seluas 10.121 meter persegi dan hanya terdiri dari dua *tower*. Total akan dibangun 170 unit suite per *tower*. Setiap lantai hanya terdiri dari enam unit dan yang masing-

masing memiliki dua *private lift*. "Apartemen The Windsor ini tidak dibangun di atas bangunan komersial, sehingga hunian ini terkesan eksklusif dan memiliki privasi serta tingkat keamanan yang tinggi," papar Husin. Dikatakan, apartemen yang dibangun di tengah *Central Business District* Puri Indah ini dikembangkan untuk menjawab permintaan pasar atas hadirnya apartemen *strata title* kelas premium di lokasi ini. *Marketing Director* Pondok Indah Group Felix S Hasamin menambahkan, respon konsumen terhadap apartemen ini

cukup positif. Mereka berasal dari Jakarta Utara, Jakarta Barat, bahkan luar kota seperti Semarang, Surabaya, Palembang, Medan, dan Riau. "The Windsor luxury apartments bisa digunakan untuk investasi maupun hunian sendiri karena dibangun berdasar permintaan pasar dan hanya tersedia dalam jumlah unit yang terbatas," ujarnya. Apartemen ini, tutur Felix, ditawarkan dengan harga sekitar Rp 20 juta per meter persegi. Harga ini tidak menjadi kendala bagi segmen konsumen The Windsor serta Pondok Indah Group.

■ desy susilawati ed: anjar fahmiarto

WWW.VOCARPROPERTY.COM

ANTARA

ANTARA

:: berita properti ::

Epacentrum Walk Targetkan 100 Persen Okupansi

Lifestyle Mall di kawasan Rasuna Epacentrum, Epacentrum Walk, menargetkan tingkat okupansi sebesar 100 persen pada Juli tahun ini. Untuk itu berbagai even pun digelar guna menarik minat pengunjung.

GM PR & Promotion Epacentrum Walk Tommy Pratomo mengatakan, salah satu strategi yang diterapkan adalah menggelar sejumlah even menarik. Antara lain *Back to Nature* yang bekerja sama dengan Sanggar Jawa Jawa, pekan lalu.

Even ini adalah sebuah rangkaian acara sosialisasi batik menggunakan warna alam yang ramah lingkungan.

"Respon pengunjung cukup bagus. Ini terbukti setiap hari Epacentrum Walk dipenuhi sebanyak lima ribu pengunjung atau naik sekitar 300 persen dari hari biasanya. Dengan adanya berbagai even di Epacentrum Walk, saya optimistis okupansi bisa 100 persen pada Juli 2011," kata Tommy kepada wartawan di Jakarta, pekan lalu.

Menurutnya, *Back to Nature* adalah rangkaian acara sosialisasi batik menggunakan warna alam yang ramah lingkungan untuk melestarikan budaya, minat, dan kreativitas generasi muda terhadap batik dan aplikasinya.

Karenanya, lanjut Tommy, pihaknya mengharapkan acara tersebut dapat menjadi motivasi bagi generasi muda Indonesia untuk terus mengingat dan melestarikan warisan batik sekaligus menjadikannya sebagai sarana kreativitas

"Ini sesuai dengan visi Epacentrum Walk sebagai tempat berkumpulnya generasi kreatif dalam melahirkan ide," paparnya.

Menurut Tommy, berbeda dengan mal lainnya, Epacentrum Walk memang memiliki visi menjunjung kreativitas, baik *indoor* ataupun *outdoor*. Perbedaan itu bisa dilihat dari fisik dan konsep bangunan.

Epacentrum Walk tidak hanya sebagai tempat belanja tetapi juga mencari ide yang cemerlang. "Kebanyakan pengunjung yang datang ke tempat ini adalah mereka yang berusia sekitar 25 hingga 40 tahun. Dan memang, kami membidik pasar di usia itu," tutur Tommy. ■ anjar fahmiarto

Penyediaan Perumahan Harus Efektif

Kondisi hunian kaum miskin kota yang jauh dari layak perlu segera direspon secara tepat oleh pihak terkait. Untuk itu perlu segera dikembangkan mekanisme penyediaan perumahan yang efektif.

Pengamat perumahan dari Institut Teknologi Bandung (ITB) Jehansyah Siregar mengatakan, penanganan permukiman informal (*squatter settlements*) seperti keluarga yang tinggal di kolong jembatan, tidak dapat hanya dilakukan dalam skala kawasan kumuh tersebut. Namun juga harus dilakukan dalam skala kota (*city wide*) dengan melibatkan sumberdaya perkotaan lainnya.

"Mekanisme yang tepat adalah penyediaan perumahan umum dan perumahan komunitas yang dikembangkan secara partisipatif dan terpadu. Untuk itu pemerintah perlu menyiapkan beberapa langkah," kata Jehansyah, pekan lalu.

Langkah yang harus dilakukan pemerintah, antara lain mengidentifikasi keluarga miskin yang menghuni kawasan permukiman informal, terutama di berbagai kota metropolitan di Tanah Air. Selain itu mengorganisir dan memberdayakan komunitas masyarakat miskin tersebut hingga mereka memiliki permukiman yang baru.

Langkah selanjutnya adalah melaksanakan pemukiman kembali (*resettlement*), baik di kawasan sekitarnya maupun kawasan baru yang agak jauh, di mana komunitas mengembangkan permukiman barunya secara swadaya.

"Inilah mekanisme penyediaan perumahan komunitas yang perlu ditangani secara melembaga," jelas Jehansyah.

Secara simultan, tuturnya, penyediaan perumahan umum perlu pula dipadukan. Caranya dengan fokus dalam penyediaan lahan, baik dalam skala kecil, sedang, maupun besar. ■ anjar fahmiarto

Menggenjot Pembangunan Rumah Rakyat

Jika insentif pajak tidak diberikan, pembangunan rumah sejahtera bisa terganggu.

Oleh Desy Susilawati

Pembangunan rumah sejahtera tapak tahun lalu hanya mencapai 96 ribu unit. Angka ini di bawah target yang ditetapkan sebesar 150 ribu.

Tahun ini pemerintah menargetkan pembangunan rumah sejahtera tapak sebanyak 210 ribu unit. Target ini akan dibagi ke Real Estat Indonesia (REI), Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia (APERSI), dan Perum Perumnas.

Ketua Umum DPP APERSI Eddy Ganefo mengakui optimistis target tersebut akan tercapai. Bahkan bisa melampauinya. Syaratnya pemerintah harus memberikan insentif pajak sesuai dengan pola fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).

Pemberian insentif pajak lebih penting dibandingkan program pemerintah untuk menancangkan 2011 sebagai tahun produksi rumah. "Pemberian insentif pajak ini merupakan program paling realistis untuk mempercepat produksi. Itu harus dilakukan untuk menyeimbangkan *supply and demand* di pasar perumahan khususnya bagi masyarakat menengah ke bawah," katanya kepada *Republika*, pekan lalu.

Sejauh ini, lanjut Eddy, insentif pajak hanya berlaku untuk pembangunan rumah sejahtera tapak seharga Rp 55 juta dan rumah susun sejahtera milik (rusunami) seharga Rp 144 juta. Masyarakat yang membeli hunian tersebut akan terbebas dari pajak pertambahan nilai (PPN) sebesar 10 persen. Sedangkan pengembang mendapatkan pembebasan PPh final sebesar satu persen.

Namun jika pengembang menjual lebih dari harga tersebut maka akan terkena PPh final hingga lima persen dan konsumen dikenakan PPN 10. Padahal skim KPR pola

FLPP tidak mengatur tentang batasan harga jual sehingga pengembang berhak menjual di atas ketentuan yang ditetapkan pemerintah.

"Paling tidak bebas PPN dan PPh final sebesar satu persen untuk KPR rumah sejahtera tapak yang dimungkinkan dijual dengan nilai KPR maksimal Rp 80 juta," imbuh Eddy.

Eddy menegaskan jika aturan itu tidak segera direvisi, pelaksanaan FLPP tak bisa berjalan dengan optimal. Karena selain tak menguntungkan, konsumen harus menanggung beban pajak tambahan, juga biaya produksi rumah menjadi membengkak.

Direktur Utama Perum Perumnas Himawan Arief juga optimistis pembangunan rumah sejahtera tahun ini akan lebih baik dibandingkan 2010 lalu. Tahun ini Perumnas menargetkan bisa memproduksi 27 ribu unit rumah untuk masyarakat menengah bawah.

"Kami yakin target tersebut akan tercapai karena Perum Perumnas mendapatkan dana pelayanan umum kepada publik atau *public service obligation* (PSO) sebesar Rp 400 miliar," ujarnya.

Selain itu, lanjut Himawan, pasar perumahan sejahtera tahun ini juga cukup bagus. "Melihat pasar yang bagus tersebut maka kami berharap dana PSO bisa dicairkan awal semester II, 2011," tuturnya.

Namun, jika dana PSO tidak cair, pihaknya hanya menargetkan sekitar 15 ribu unit rumah dengan target penjualan 13 ribu unit pada tahun ini.

Kendala

Rumah sejahtera tapak memang sangat dibutuhkan masyarakat menengah ke bawah. Namun pembangunan rumah rakyat ini masih menemui sejumlah kendala.

Menurut Eddy Ganefo, kendala tersebut antara lain keterbatasan lahan. Di Indonesia lahan untuk pembangunan perumahan memang

masih tersedia banyak. Namun lahan murah di kota besar sangat terbatas. Sekalipun ada, pasti di wilayah pinggiran, seperti Tangerang dan Depok.

Jika rumah dibangun di lahan tersebut, walaupun murah, konsumen akan enggan membeli karena akses dan alat transportasi menuju ke sana sulit. "Konsumen jadi malas membeli. Buat apa rumah murah, tapi transportasi mahal," katanya.

Untuk itu, ia berharap pemerintah menyediakan akses dan transportasi massal untuk menuju lokasi rumah yang dibangun. Untuk itu harus ada kerja sama antara pemerintah pusat dengan daerah untuk menyediakan angkutan umum dengan rute tertentu.

Eddy menambahkan kendala lainnya adalah perizinan. Masing-masing wilayah berbeda aturan perizinannya. Ada wilayah yang bagus, lancar dana murah perizinannya seperti Palembang. Namun ada juga yang sulit seperti Sumatera Utara.

Sedangkan listrik yang sempat menjadi kendala tahun lalu, kini sudah tidak masalah lagi. Sebab PLN sudah melakukan berbagai upaya untuk mengatasi kelangkaan pasokan listrik.

"Dengan kemajuan-kemajuan tersebut, saya cukup optimistis target pembangunan rumah sejahtera tapak bisa tercapai," papar Eddy.

Sedangkan Perumnas memilih bermitra dengan Pemda untuk menggenjot pembangunan rumah sejahtera bagi masyarakat menengah ke bawah. Menurut Himawan Arief, untuk membangun 27 ribu unit rumah yang ditargetkan, pihaknya membutuhkan lahan sekitar 400 hektare. Sementara tidak semua rumah tersebut dibangun di atas lahan perumnas.

"Walaupun Perumnas memiliki stok lahan sekitar 1.800 hektare yang tersebar di beberapa daerah, namun tidak semua lahan bisa dikembangkan," ungkapnya.

Untuk itu pihaknya akan menjalin kerja sama dengan Pemda. Perumnas akan menggunakan 60 persen lahan miliknya dan 40 persen sisanya akan menggunakan lahan Pemda.

"Saat ini banyak pemda yang cukup membantu dalam penyediaan lahan. Sebab ini juga kewajiban mereka," katanya.

Kemitraan dengan Pemda dinilai Himawan tidak terlalu sulit. Hanya saja perlu ada fasilitasi dari pemerintah pusat agar sinergi dengan Pemda bisa berjalan sehingga mendukung penyediaan rumah yang lebih banyak bagi masyarakat.

■ ed: anjar fahmiarto



INFO PERUMAHAN

Nama Perumahan	Lokasi	Developer	Luas Tanah	Harga per Unit
Graha Mustika	Cileungsi Bogor	PT Palu Aji Sejati (021) 4455899	29/70 m2	Rp 55 juta
Taman Sentosa	Cikarang Barat Bekasi	PT Cenas Rayaland (021) 89901064	42/135	Rp 290 juta
Kebun Raya Residence	Pasir Kuda Bogor	PT Sarananiaga Sejahtera (0251) 8638777	98/128 m2	Rp 649 juta

● Harga rumah bisa berubah sewaktu-waktu sesuai kebijakan developer