



KADIN INDONESIA

**BADAN PENGEMBANGAN KAWASAN
PROPERTI TERPADU (BPKPT)**

ZONA PROPERTI

Properti Penggerak Roda Ekonomi

Agustus 2024



BICARA PROPERTI

- BPKPT Bahas Tantangan dan Solusi Pengembangan Kawasan Properti
- Industri Properti Perlu Terapkan Prinsip Keberlanjutan
- Pembangunan Fasilitas UMKM Huntap Talise Palu Hampir Rampung

AGENDA PROPERTI

- OIKN Bahas Strategi Pengisian Area Komersil di Ibu Kota Nusantara

DAFTAR ISI

HALAMAN

Tentang Zona Properti

3

Bicara Properti (1):
BPKPT Bahas Tantangan dan Solusi
Pengembangan Kawasan Properti

4



Bicara Properti (2):
Industri Properti Perlu Terapkan
Prinsip Keberlanjutan

8



Bicara Properti (3):
Hampir Rampung, Kadin akan
Serahkan Fasilitas UMKM
di Huntap Talise

11



Agenda Properti:
OIKN Bahas Strategi Pengisian Area
Komersil di Ibu Kota Nusantara

17



TENTANG ZONA PROPERTI

Zona Properti adalah majalah bulanan Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia, yang menyajikan informasi aktual dari agenda kerja BPKPT Kadin Indonesia dan Pokja IKN Kadin Indonesia. *Tagline* "**properti penggerak roda ekonomi**" menjadi simbol agar Zona Properti dapat memberikan pemahaman bagi pembaca tentang pentingnya peran industri properti dalam menggerakkan perekonomian nasional.

Beragam informasi yang disajikan Zona Properti antara lain terkait dinamika pasar properti, regulasi pemerintah, peluang investasi, perkembangan pembangunan IKN, dan informasi terkini lainnya dari industri properti. Zona Properti diharapkan dapat memberi pandangan berharga bagi para pemangku kepentingan, pengambil keputusan, pelaku usaha, dan semua pihak yang tertarik pada industri properti.

BPKPT Kadin Indonesia tidak bertanggung jawab atas kekeliruan interpretasi, atau kerugian yang mungkin timbul dari penggunaan informasi dalam publikasi ini. Pembaca diharapkan untuk menggunakan dan menginterpretasikan informasi ini secara bijaksana dan mengkonfirmasi data secara mandiri jika diperlukan.

Majalah ini juga dapat diakses melalui Website Kadin: <https://kadin.id/dokumen/>.

Penanggung Jawab:

Budiarsa Sastrawinata (Ketua BPKPT /
Ketua Pelaksana Pokja IKN Kadin
Indonesia)

Penyunting:

Theresia Rustandi (Sekretaris BPKPT /
Sekretaris Pokja IKN Kadin Indonesia)

Penulis dan Penyusun:

**Tim Komunikasi BPKPT Kadin
Indonesia**



BICARA PROPERTI (1)

BPKPT Bahas Tantangan dan Solusi Pengembangan Kawasan Properti



Seluruh pengurus Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia berfoto bersama usai melaksanakan Rapat Koordinasi yang diselenggarakan di Menara Kadin, Kuningan, Jakarta Selatan pada hari Selasa (6 Agustus 2024). (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia mengadakan rapat koordinasi di Menara Kadin, Kuningan, Jakarta Selatan, pada hari Selasa (6 Agustus 2024). Rapat ini dipimpin oleh Kepala BPKPT Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata, dan dihadiri oleh pengurus serta anggota BPKPT dari berbagai bidang.

Dalam pertemuan tersebut, dibahas berbagai isu strategis yang mempengaruhi sektor properti, khususnya terkait dengan perumahan, kawasan komersial, kawasan wisata, dan pengembangan kawasan hunian terpadu. Beberapa masalah mendesak yang memerlukan perhatian pemerintah juga diangkat, mengingat pentingnya dukungan regulasi dan kebijakan untuk kelangsungan dan pertumbuhan sektor ini.

BICARA PROPERTI (1) LANJUTAN..

Tantangan dalam Penyediaan Perumahan Rakyat

Sekretaris BPKPT Kadin Indonesia, Theresia Rustandi menyampaikan perkembangan bahwa telah dibentuk Satgas Perumahan di bawah pimpinan Hashim Djojohadikusumo. Menurut Theresia, Satgas tersebut telah bekerja intensif selama dua bulan terakhir untuk menetapkan perencanaan dan anggaran yang diperlukan, dengan meminta masukan dari berbagai pihak baik melalui organisasi maupun pelaku industri properti..

Theresia menyampaikan bahwa program pembangunan 3 juta rumah merupakan upaya pengentasan kemiskinan melalui instrumen perumahan. Untuk mencapai target 3 juta rumah tersebut, Tim Satgas Perumahan memahami pentingnya peninjauan kembali regulasi yang menghambat efektivitas kerja kementerian yang akan dibentuk.

Theresia menyebutkan beberapa undang-undang yang perlu direvisi, antara lain UU No. 23 tahun 2014, UU No. 1 dan 20 tahun 2011 yang menjadi landasan kerja kementerian tersebut. "Banyak regulasi yang harus dibereskan agar kementerian nanti dapat bekerja secara efektif, terutama jika ingin memperluas pembangunan perumahan ke daerah-daerah," tambahnya.



Kepala BPKPT Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata (kiri) saat memimpin rapat koordinasi, didampingi Sekretaris BPKPT Kadin Indonesia, Theresia Rustandi (kanan). (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (1) LANJUTAN..

Progres Fasilitas Kuliner UMKM di Huntap Talise Palu

Sementara itu Dadang Juhro selaku pengurus BPKPT bidang Kawasan Permukiman, melaporkan bahwa pembangunan fasilitas kuliner UMKM di Huntap Talise Palu telah mencapai 95 persen dan sedang dalam proses serah terima operasional.

"Rencananya, serah terima operasional akan dilakukan pada bulan Agustus kepada pihak Pemerintah Kota Palu agar mereka dapat mulai mengisi penyewa. Untuk peresmian, kita menunggu jadwal dari Walikota Palu dan Ketua Umum Kadin Indonesia," jelas Dadang.

Kendala dalam Pengembangan Kawasan Pariwisata dan *Eco Tourism*

Agus J. Alwi, pengurus BPKPT bidang Kawasan Pariwisata dan *Eco Tourism*, membahas kondisi sektor pariwisata yang mulai pulih pasca-pandemi. Namun, ia mencatat masih banyak kelemahan yang memerlukan intervensi pemerintah, seperti penertiban *Travel Agent Online* yang mengambil komisi tinggi namun tidak dikenakan pajak.

"Perlu adanya *Indonesia Tourism Board* yang aktif untuk mendukung sektor ini, seperti yang dilakukan di negara-negara lain. Kita tidak bisa bekerja sendiri, peran pemerintah sangat dibutuhkan untuk memulihkan dan meningkatkan sektor pariwisata," kata Agus.

Ia menekankan bahwa saat ini adalah momentum yang tepat bagi pemerintah untuk memberikan dukungan, mengingat sektor pariwisata masih dalam tahap pemulihan setelah terpukul pandemi.

Strata Title dan Pajak PPN di Kawasan Komersial

Wakil Kepala BPKPT Kadin Indonesia bidang Kawasan Komersial dan Superblok, Stefanus Ridwan, menyampaikan masalah yang dihadapi dalam pengembangan *strata title* untuk *office tower* yang berdiri sendiri, terpisah dari apartemen atau bangunan campuran.

Menurutnya, saat ini terdapat kebingungan regulasi karena putusan Mahkamah Konstitusi (MK) yang menyatakan bahwa *office tower* tidak memiliki landasan dasar hukum jika bukan bagian dari hunian atau campuran.

BICARA PROPERTI (1) LANJUTAN..

Selain itu, Stefanus juga mengangkat isu terkait kenaikan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang akan dikenakan pada Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) apartemen mulai tahun depan.

"Ini akan berdampak besar karena PPN dikenakan dua kali, baik saat penerimaan dari anggota maupun saat pembayaran kepada pihak ketiga. Kami akan mencoba mencari solusi bersama pemerintah karena hal ini bisa membuat masyarakat enggan tinggal di apartemen," jelasnya.

Rapat koordinasi ini mencerminkan tantangan besar yang dihadapi oleh sektor properti di Indonesia, dari regulasi yang tidak konsisten hingga beban pajak yang memberatkan. Pengurus BPKPT Kadin Indonesia berharap agar pemerintah dapat memberikan dukungan yang diperlukan, terutama dalam bentuk kebijakan yang lebih jelas dan berpihak pada pengembangan properti yang berkelanjutan, agar memberikan kontribusi yang maksimal bagi perekonomian Indonesia.

(***)



Suasana Rapat Koordinasi BPKPT Kadin Indonesia yang diselenggarakan di Menara Kadin, Kuningan, Jakarta Selatan, Selasa (6 Agustus 2024). (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (2)

Industri Properti Perlu Terapkan Prinsip Keberlanjutan



Kepala BPKPT Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata saat memberikan paparan dalam acara “KPMG Business Talk: Property Sector as The Country’s Growth Engine” di Menara Astra, Jl. Jenderal Sudirman, Jakarta, Rabu (17 Juli 2024). (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

Industri properti perlu menerapkan prinsip keberlanjutan dalam perencanaan dan pengembangan suatu wilayah, selain itu, para pemain yang terlibat dalam industri properti harus bisa mengintegrasikan semua ekosistem secara harmonis sehingga tercipta ekosistem yang memenuhi standar lingkungan, sosial dan tata kelola (ESG).

Demikian disampaikan oleh Kepala Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata dalam acara “KPMG Business Talk: Property Sector as The Country’s Growth Engine” yang diselenggarakan di Menara Astra Jakarta, Rabu (17 Juli 2024).

Budiarsa pun menambahkan, bahwa pada tahun 2050 yang akan datang masyarakat dunia diproyeksikan akan tinggal di urban area sehingga hal tersebut bakal semakin mendorong pertumbuhan industri properti.

BICARA PROPERTI (2) LANJUTAN..

Menurut Budiarsa, industri properti sangat dipengaruhi oleh tiga faktor yaitu ESG, transformasi digital dan investasi. Ketiga faktor tersebut harus saling terintegrasi dan tidak bisa dipisahkan. Standar ESG yang paling mudah diterapkan adalah penghematan penggunaan energi serta adanya ruangan publik yang berkonsep *green*.

Penerapan ESG tengah menjadi fokus perhatian masyarakat global termasuk pemerintah, tujuannya untuk mengurangi dampak perubahan iklim. Industri properti termasuk salah satu industri yang dipantau.

“Isu keberlanjutan yang didalamnya ada ESG sudah menjadi prioritas Kadin sehingga kami selalu memegang prinsip ini termasuk dalam industri properti. Para pelaku industri terutama perusahaan terbuka sudah banyak yang memasukkan faktor ESG dalam perencanaan wilayahnya,” kata Budiarsa.

Sementara itu dalam kesempatan yang sama, Sekretaris Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia, Theresia Rustandi menuturkan bahwa industri properti termasuk ke dalam industri prioritas. Keunggulan industri properti adalah berkontribusi sebesar 14% terhadap PDB Indonesia, kemudian berkontribusi sebesar 31% dalam meningkatkan pendapatan daerah, selanjutnya berkontribusi sebesar 10% dalam menciptakan lapangan kerja baru.



Sekretaris BPKPT Kadin Indonesia, Theresia Rustandi saat memberikan paparan dalam acara “KPMG Business Talk: Property Sector as The Country’s Growth Engine” di Menara Astra, Jl. Jenderal Sudirman, Jakarta, Rabu (17 Juli 2024). (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (2) LANJUTAN..

"Serta berkontribusi sebesar 7,8% mengurangi angka kemiskinan. Dengan pertumbuhan industri properti yang pesat maka pertumbuhan tersebut harus diimbangi dengan penerapan ESG. Penerapan ESG sangat penting karena bagian dari rencana pemerintah dalam mengurangi dampak perubahan iklim," ujar Theresia.

CEO KPMG Siddharta Advisory, Irwan Djaja menambahkan bahwa konsep *sustainability* tidak hanya merambah ke berbagai sektor industri, tetapi juga ke dunia properti. Salah satu contohnya adalah penerapan *sustainability* dalam industri *real estate* yang semakin meluas. Dalam ranah industri *real estate*, *sustainability* dapat diartikan sebagai tindakan investasi jangka panjang dalam rangka pelestarian lingkungan.

Sustainability dalam industri *real estate* dapat diwujudkan melalui beberapa cara, seperti penggunaan material bangunan yang ramah lingkungan, penggunaan sumber energi terbarukan, penghematan energi, pengelolaan limbah yang baik, dan pengurangan dampak lingkungan dari transportasi.

Dalam kesimpulannya, *sustainability* dalam industri *real estate* merupakan sebuah upaya pelestarian lingkungan yang berkelanjutan dan tindakan investasi jangka panjang untuk masa depan bumi. Penerapan *sustainability* di dunia properti dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi lingkungan dan masyarakat.

(***)



(Dari kiri ke kanan) Head of ESG Advisory KPMG Siddharta Advisory, Michael Horn; Sekretaris BPKPT Kadin Indonesia, Theresia Rustandi; Kepala BPKPT Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata; Partner, Head of Real Estate KPMG in Singapore, Lo Mun Wei; CEO KPMG Siddharta Advisory, Irwan Djaja; Partner, Infratech KPMG in Singapore, Deven Chhaya. (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (3)

Hampir Rampung, Kadin akan Serahkan Fasilitas Kuliner UMKM di Huntap Talise



Progress pembangunan fasilitas kuliner UMKM yang berada di area Huntap Talise, Kota Palu, Sulawesi Tengah, yang hampir rampung dan selanjutnya akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Palu, dan siap diisi oleh *tenant-tenant* UMKM lokal. (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

Proses pembangunan fasilitas kuliner usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) di Hunian Tetap (Huntap) Talise Palu yang diinisiasi oleh Kadin Indonesia, telah mencapai tahap perkembangan mencapai 95 persen. Pada tanggal 29 Juli 2024, sejumlah pihak berkumpul dalam sebuah pertemuan via Zoom Meeting untuk membahas perkembangan proyek ini yang kian mendekati penyelesaian.

Dalam pertemuan ini hadir berbagai tokoh penting, termasuk Ketua Komite Kajian Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia, Setyo Maharso; Sekretaris BPKPT Kadin Indonesia, Theresia Rustandi; Pengurus BPKPT Kadin Indonesia, Dadang Juhro; Wakil Ketua Kadin Sulawesi Tengah (Sulteng) bidang UMKM dan Koperasi, Hardy D Yambas; Kepala Dinas Koperasi, UMKM, dan Tenaga Kerja Kota Palu, Setyo Susanto; serta Pengelola Fasilitas UMKM Huntap Talise Palu, Andre.

BICARA PROPERTI (3) LANJUTAN..

Theresia Rustandi membuka diskusi dengan menanyakan kesiapan serah terima dan peresmian fasilitas kuliner UMKM yang akan segera dilaksanakan. Setyo Susanto, selaku Kepala Dinas Koperasi, UMKM, dan Tenaga Kerja Kota Palu, menjelaskan bahwa meskipun sebagian besar pekerjaan telah selesai, masih ada beberapa aspek penting yang perlu diselesaikan, termasuk instalasi listrik dan air bersih.

Setyo Susanto menambahkan bahwa meskipun pekerjaan utama telah mencapai tahap akhir, beberapa tugas teknis masih memerlukan perhatian, terutama terkait dengan penyambungan listrik dan penyelesaian instalasi toilet.

Permohonan penyambungan listrik kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN) Unit Pelaksana Pelayanan Pelanggan (UP3) Kota Palu pun katanya telah diajukan, dan sedang dalam proses, sementara koneksi air bersih juga masih menjadi fokus perhatian.

“Dengan koordinasi yang terus dilakukan bersama PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) Kota Palu, penyelesaian ini harus dilakukan dengan cepat untuk memastikan fasilitas ini dapat beroperasi dengan optimal ketika serah terima dilaksanakan,” kata Setyo Susanto.

Seluruh pihak menunjukkan optimisme bahwa seluruh pekerjaan dapat diselesaikan sebelum tenggat waktu yang ditetapkan. Sinergi antara semua pihak yang terlibat menjadi sangat penting untuk menyelesaikan proyek ini tepat waktu. Kemajuan yang sudah mencapai 95 persen memberikan keyakinan bahwa sisa pekerjaan yang ada dapat diselesaikan dalam beberapa hari ke depan.

Kadin Indonesia juga memberikan apresiasi kepada semua pihak yang telah bekerja keras untuk memastikan proyek ini berjalan sesuai rencana, meskipun masih ada beberapa tantangan yang harus dihadapi. Pengurus Kadin Sulteng juga diminta untuk memberikan laporan terkini terkait progres di lapangan, dan bagaimana harapan Kepala Dinas Koperasi, UMKM, dan Tenaga Kerja Kota Palu terhadap penyelesaian proyek ini.

Dadang Juhro menyampaikan keyakinannya bahwa proyek ini dapat diselesaikan tepat waktu, dengan sedikit penyesuaian yang masih dalam batas target yang ditetapkan. Menurutnya, pekerjaan instalasi toilet dan air bersih akan diselesaikan sebelum tenggat waktu yang ditetapkan, sementara pekerjaan instalasi kanopi dan *finishing* lainnya sedang dalam tahap akhir.

BICARA PROPERTI (3) LANJUTAN..

Dalam diskusi tersebut, Andre selaku pengelola fasilitas kuliner UMKM Huntap Talise Palu melaporkan mengenai persiapan dekorasi kios dan penataan *tenant*. Andre menjelaskan bahwa ia terus memantau perkembangan di lapangan dan selalu berkoordinasi dengan pihak terkait untuk memastikan bahwa persiapan dekorasi dapat dilakukan segera setelah pekerjaan utama selesai.

Saat ini, mereka masih menunggu penyelesaian instalasi listrik untuk memulai dekorasi kios, dengan upaya untuk tidak mengganggu pekerjaan utama yang sedang berlangsung. Andre juga menyampaikan bahwa beberapa *tenant* telah mengajukan permintaan untuk memodifikasi ukuran kios mereka, disesuaikan dengan kebutuhan spesifik masing-masing, misalnya untuk bisnis makanan cepat saji yang membutuhkan ruang lebih kecil. Andre menambahkan bahwa opsi untuk membagi beberapa kios menjadi unit yang lebih kecil sedang dipertimbangkan untuk memenuhi kebutuhan *tenant* yang beragam.

“Ada dua opsi penataan kios yang sedang dipertimbangkan. Opsi pertama adalah dengan menyekat setiap kios menjadi unit-unit yang lebih kecil, sedangkan opsi kedua adalah membiarkan kios tanpa sekat untuk memberikan fleksibilitas lebih bagi *tenant*. Fleksibilitas ini penting untuk memenuhi kebutuhan beragam *tenant* yang akan menempati fasilitas tersebut,” ujar Andre.



Penampakan lokasi fasilitas UMKM Huntap Talise Palu dengan pemandangan alamnya. (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (3) LANJUTAN..

Fleksibilitas penataan kios diharapkan memungkinkan *tenant* untuk beradaptasi dengan cepat terhadap kebutuhan bisnis mereka, baik dengan menyekat kios atau dibiarkan terbuka. Hal ini akan memberi keuntungan bagi *tenant* dalam memanfaatkan ruang mereka secara optimal, sesuai dengan model bisnis yang mereka jalankan.

Selain itu, masalah akses dan infrastruktur di sekitar fasilitas kuliner UMKM juga menjadi sorotan. Setyo Susanto menjelaskan bahwa akses kendaraan ke area fasilitas masih terbatas karena adanya pembangunan trotoar yang menutup jalur masuk, padahal akses yang memadai sangat penting untuk kelancaran operasional fasilitas.

Setyo Susanto mengatakan bahwa pihaknya sedang berkoordinasi dengan pihak terkait untuk menyelesaikan masalah akses ini, dengan modifikasi trotoar yang saat ini menutup jalur masuk, sehingga kendaraan bisa masuk ke area fasilitas. Pihaknya akan memastikan bahwa semua akses ke fasilitas kuliner UMKM dapat digunakan sebelum serah terima, sehingga tidak ada hambatan saat fasilitas ini mulai beroperasi.

Dalam kesempatan yang sama, Setyo Maharso menyoroti pentingnya menjaga lingkungan di sekitar fasilitas tersebut, termasuk pengelolaan sampah yang baik, agar destinasi ini tetap menjadi tempat yang menarik dan tidak malah menimbulkan masalah baru. Selain aspek teknis pembangunan, perhatian terhadap aspek non-teknis seperti ini sangatlah krusial untuk keberhasilan jangka panjang dari fasilitas tersebut.



Keseluruhan area Huntap Talise Palu yang berada diatas bukit dan memiliki pemandangan indah kota Palu dari ketinggian. (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (3) LANJUTAN..

Menanggapi hal tersebut, Andre selaku pihak pengelola fasilitas kuliner UMKM Huntap Talise Palu mengungkapkan, bahwa meski fokus utama pada penyelesaian fasilitas, namun mereka juga telah mempertimbangkan berbagai elemen kreatif sebagai pendukung. Dia menyarankan adanya acara-acara seperti *live music* pada malam-malam tertentu, terutama saat akhir pekan, untuk menarik lebih banyak pengunjung.

Selain itu, fasilitas ini tidak hanya akan bergantung pada sektor kuliner, tetapi juga akan dilengkapi dengan permainan anak-anak dan area rekreasi lainnya, seperti tenda-tenda untuk *camping* keluarga. Andre juga menekankan pentingnya memastikan bahwa fasilitas ini dikelola secara profesional agar menarik bagi pengunjung.

Sementara itu Hardy D Yambas yang mewakili Kadin Sulteng, menyatakan bahwa selama ini komunikasi dengan pihak-pihak terkait berjalan lancar, meski ada beberapa masalah yang perlu difasilitasi, namun pihaknya siap membantu jika ada kendala di lapangan. Selain itu, Hardy juga berbicara tentang koordinasi dengan pemda untuk memastikan seluruh aspek teknis dan administrasi dapat diselesaikan.

Dalam percakapan ini, Hardy juga menyinggung pentingnya menjaga agar fasilitas ini tidak diambil alih oleh pihak lain yang tidak berwenang, terutama di area sekitar yang berdekatan dengan perumahan warga. Hal ini penting agar pengelolaan fasilitas kuliner UMKM ini tetap berjalan sesuai dengan rencana yang telah disepakati.



Bangunan toilet yang disediakan pada fasilitas kuliner UMKM di Huntap Talise Palu. (Sumber: Dok.BPKPT Kadin)

BICARA PROPERTI (3) LANJUTAN..

Pertemuan ini ditutup dengan pernyataan optimis dari seluruh pihak mengenai masa depan UMKM di Palu, khususnya di Huntap Talise. Fasilitas kuliner UMKM ini diharapkan menjadi pusat kegiatan ekonomi yang mampu mendorong pertumbuhan UMKM di daerah tersebut, serta memberi dampak positif bagi perekonomian lokal.

Selain itu, dukungan dari semua pihak juga menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa fasilitas ini dapat berfungsi dengan optimal setelah serah terima, dan memberikan manfaat nyata bagi masyarakat Palu. Dengan persiapan yang hampir rampung dan semangat kolaboratif yang ditunjukkan oleh semua pihak yang terlibat, fasilitas kuliner UMKM di Huntap Talise Palu akan siap diserahkan sesuai rencana.

Hal ini akan menjadi tonggak penting dalam pengembangan ekonomi lokal dan pemulihan pasca bencana di Palu, serta menunjukkan komitmen kuat Kadin Indonesia dan pemerintah daerah dalam mendukung kebangkitan ekonomi di kawasan ini.

(***)



Dokumentasi *Progress* Pembangunan Fasilitas Kuliner UMKM di Huntap Talise Palu. (Sumber: Dok. BPKPT Kadin)

AGENDA PROPERTI

OIKN Bahas Strategi Pengisian Area Komersil di Ibu Kota Nusantara



Suasana acara *Market Gathering* Pengisian Area Komersil di Kantor Kementerian Koordinator (Kemenko) dan Rumah Susun ASN/Hankam di Ibu Kota Nusantara (IKN) yang digelar di JW Marriott Hotel Jakarta, Kuningan, Jakarta Selatan, Selasa (23 Juli 2024). (Sumber: Zoom Meeting)

Pada Selasa (23 Juli 2024), Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) menyelenggarakan ‘*Market Gathering* untuk pengisian area komersil di Kantor Kementerian Koordinator (Kemenko) dan Rumah Susun (Rusun) ASN/Hankam di IKN’, bertempat di JW Marriott Hotel, Kuningan, Jakarta Selatan. Acara ini, bukan sekadar pertemuan biasa. Ini adalah upaya konkret dalam membangun ekosistem yang akan mendukung keberadaan IKN sebagai pusat pemerintahan baru Indonesia.

Dalam sambutannya, Desiderius Viby Indrayana selaku Direktur Pengelolaan Gedung, Kawasan, dan Perkotaan Otorita IKN, menekankan pentingnya acara ini dalam mempersiapkan pengisian *tenant* di kantor Kemenko dan Rusun ASN/Hankam. Dengan adanya 16 *tower* kantor Kemenko dan 47 *tower* Rusun ASN/Hankam, yang akan mulai dimanfaatkan secara bertahap dari Juli hingga Desember 2024, pengisian area komersil menjadi prioritas utama untuk menciptakan ekosistem kehidupan di IKN.

AGENDA PROPERTI LANJUTAN..

Viby juga menekankan bahwa percepatan pembangunan ekosistem ini dilakukan untuk menyambut kedatangan tamu negara dan ASN *pioneer* yang akan mulai beraktivitas di IKN pada Agustus 2024. Kehadiran Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebagai pendukung utama dalam kegiatan ini mendapatkan apresiasi khusus, karena tanpa dukungan dari pihak perbankan dan mitra lainnya, pelaksanaan acara sebesar ini tentu tidak akan berjalan lancar.

Dalam sambutannya, Viby juga menggarisbawahi bahwa acara ini merupakan tindak lanjut dari kegiatan serupa yang dilakukan di Balikpapan, khusus untuk UMKM lokal. Namun, pada *market gathering* kali ini, fokus diarahkan pada *tenant-tenant* potensial yang diharapkan dapat mengisi ekosistem di Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) IKN, terutama menjelang peringatan Hari Kemerdekaan 17 Agustus dan seterusnya.

Viby mengundang berbagai elemen penting, mulai dari perbankan hingga asosiasi perdagangan, untuk terlibat dalam pengisian area komersil ini. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa ekosistem di IKN tidak hanya mencakup kebutuhan primer, tetapi juga kebutuhan sekunder dan tersier. Misalnya, Viby menyebut pentingnya kehadiran fasilitas kesehatan seperti klinik dan apotek, pusat pertokoan, hingga pusat refleksiologi dan *skin care center*, yang dianggap sangat relevan mengingat kondisi cuaca di IKN yang panas.

Area Komersial Gedung Kemenko

15

Pemenuhan Ekosistem di dalam Gedung Kemenko						
Sektor	Fasus Fasom	Ketersediaan Ruang	Gedung	Alokasi Ruang	Lantai	
Kesehatan	Klinik	1	Kemenko 1	Tower 2	General Lantai 1	
		1	Kemenko 2	Tower 4	Lantai 2	
		1	Kemenko 3	Tower 3	Lantai 1 (dasar)	
		1	Kemenko 4	Tower 1	Basement	
Retail	Cafetaria	1	Kemenko 1	Gedung Cafetaria	Lantai Dasar	
	Deck Cafetaria					
	Cafetaria	1	Kemenko 2	Gedung Cafetaria		
	Deck Cafetaria					
	Cafetaria	3	Kemenko 4	Tower 1, 2, 3	Lantai Semi Basement	
	Tenant Area	1	Kemenko 2	Tower 1		
	Kantin Terbuka	1	Kemenko 3	Tower 1		
	Ruang Makan	1	Kemenko 3	Tower 2		
	Food & Beverage	1	Kemenko 1	Tower 4	General Lantai 1	
		5	Kemenko 3	Tower 2	Lantai Semi Basement	
	Health & Beauty	1	Kemenko 4	Tower 4	Lantai Dasar	
	Stationary Store	1	Kemenko 4	Tower 2	Lantai Dasar	
Fasilitas Lainnya	ATM & Self Banking	1	Kemenko 1	Tower 1	General Lantai 1	
		1	Kemenko 2	Tower 1	Lantai Semi Basement	
		1	Kemenko 3	Tower 3	Lantai Semi Basement	
		1	Kemenko 4	Tower 1	Lantai Dasar	
	Child Care	3	Kemenko 4	Tower 1, 2, 3	Lantai Dasar	
	Jasa Ekspedisi	1	Kemenko 4	Tower 4	Lantai Dasar	
Total	28 tenants					

Rencana strategi pemenuhan ekosistem di dalam Gedung Kemenko di IKN. (Sumber: Presentasi OIKN)

AGENDA PROPERTI LANJUTAN..

Tantangan dan Peluang Pengisian Area Komersil

Kepala Subdirektorat Wilayah I Direktorat Rumah Susun Ditjen Perumahan Kementerian PUPR, Adji Krisbandono, yang mewakili Direktur Jenderal Perumahan, menyampaikan bahwa pengisian area komersil di Rusun ASN/Hankam akan menjadi tantangan sekaligus peluang besar. Dengan target penyelesaian 47 tower Rusun hingga Desember 2024, Adji menekankan bahwa calon *tenant* memiliki *captive market* yang sangat besar, terutama di lingkungan ASN dan Hankam.

Adji juga menyoroti bahwa keberagaman ekosistem di area komersil ini akan menjadi kunci kesuksesan IKN sebagai kota baru yang tidak hanya fokus pada fungsi pemerintahan, tetapi juga menyediakan berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan sehari-hari warganya. Dia berharap partisipasi aktif dari para *tenant* potensial untuk menyemarakkan ekosistem hunian di IKN, dengan menyediakan berbagai layanan dan produk yang dibutuhkan.

Acara *market gathering* ini mencerminkan kesiapan IKN dalam menyambut masa depan sebagai pusat pemerintahan yang modern dan berkelanjutan. Melalui pengisian area komersil yang strategis, diharapkan IKN tidak hanya menjadi tempat bekerja, tetapi juga menjadi tempat tinggal yang nyaman dengan fasilitas lengkap.



Kondisi Gedung dan Kawasan di IKN. (Sumber: Presentasi OIKN)

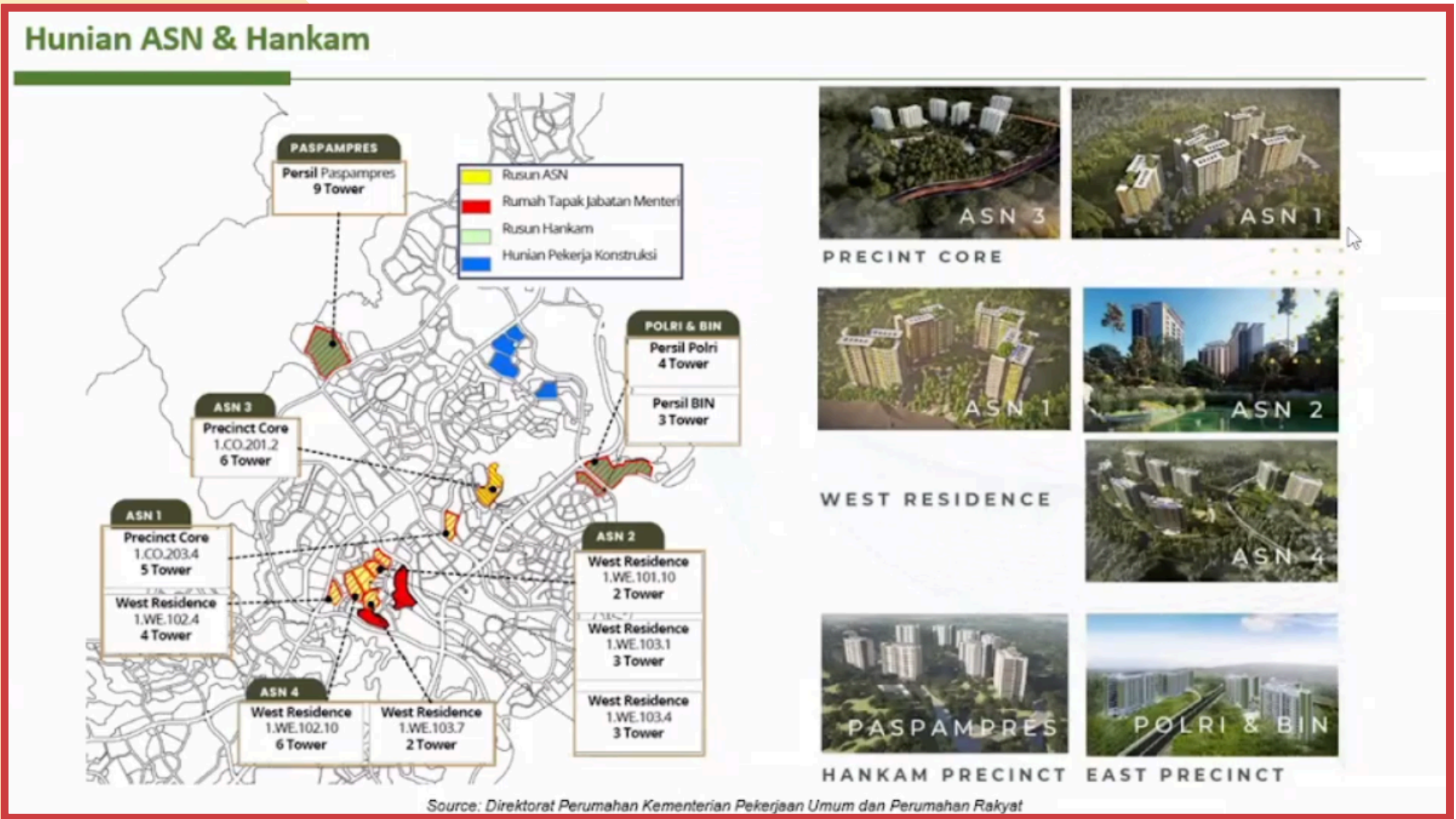
AGENDA PROPERTI LANJUTAN..

Pengisian area komersil di IKN bukanlah proses yang statis. Viby dan Adji sama-sama menekankan pentingnya masukan dari berbagai pihak untuk menciptakan ekosistem yang dinamis dan sesuai dengan kebutuhan warganya. Proses ini diharapkan dapat menjadi model dalam pembangunan kota baru yang mengedepankan keseimbangan antara fungsi pemerintahan dan kebutuhan sosial masyarakat.

Keberhasilan acara ini akan menjadi salah satu indikator kesiapan IKN dalam menghadapi tantangan sebagai pusat pemerintahan baru. Dengan adanya komitmen dari berbagai pihak, termasuk perbankan, asosiasi perdagangan, dan pelaku usaha, IKN siap melangkah menuju masa depan yang lebih cerah, memberikan harapan baru bagi Indonesia dalam menghadapi era baru pembangunan.

Peluang Bisnis di Kawasan Inti Pemerintahan Nusantara

Dalam paparannya, Viby menekankan pentingnya memahami perbedaan karakteristik antara berbagai area di IKN. "Kita perlu menghidupkan ekosistem dari sebuah kota yang rencananya bicara *Smart, Green, dan Sustainable City*," jelas Viby. Hal ini menunjukkan bahwa setiap aspek dari pembangunan IKN diarahkan untuk menciptakan kota yang cerdas, ramah lingkungan, dan berkelanjutan.



Peta dan gambaran hunian ASN dan Hankam di IKN. (Sumber: Presentasi OIKN)

AGENDA PROPERTI LANJUTAN..

Lebih lanjut, Viby menyatakan bahwa konsep *green* di IKN akan diterapkan dengan sangat ketat, terutama dalam hal pengolahan limbah. Setiap usaha yang akan beroperasi di IKN harus mematuhi standar-standar yang ketat mengenai material yang digunakan dan tampilan gerai, karena ini akan menjadi bagian dari usaha untuk menjaga citra IKN sebagai kota yang tidak hanya layak huni tetapi juga layak dicintai.

Tidak hanya itu, Viby juga menegaskan bahwa IKN akan menjadi kota digital, di mana semua transaksi akan dilakukan secara non-tunai. Ini sejalan dengan upaya untuk menciptakan masyarakat yang berorientasi pada teknologi dan digitalisasi. "Tidak ada toleransi untuk pembayaran tunai di sana karena niatnya adalah menghadirkan sebuah kota digital yang *smart* dan *green*," tegasnya.

Pada bagian lain dari presentasinya, Viby menyampaikan bahwa Otorita IKN memiliki aturan yang sangat ketat terkait dengan desain fasad, standar tampilan, dan laporan bulanan dari setiap *tenant*. Semua usaha di IKN harus mampu mengikuti regulasi yang ditetapkan, termasuk jam operasional dan standar kebersihan. "Kami memiliki *level of service* yang ketat di sana," tambah Viby, mengingatkan bahwa kualitas pelayanan akan menjadi tolok ukur utama dalam menjaga reputasi IKN sebagai pusat pemerintahan yang modern dan maju.

(***)

Outline 'House Rules' Pengelolaan Area Komersial		
Bagian 1	Pendahuluan/Pengenalan	<i>House Rules</i> ini dibuat untuk memastikan kelancaran operasi, keselamatan, dan kenyamanan semua penyewa dan pengunjung dalam property komersial ini. Semua penyewa diharapkan untuk memenuhi aturan ini secara penuh
Bagian 2	Waktu Operasional	- Waktu operasional/Jam Buka: property ini buka setiap hari dari pukul 08.00 hingga pukul 22.00 WITA; - Akses 24 jam: penyewa yang membutuhkan akses 24 jam harus mengajukan Permohonan dan akan diberikan akses khusus
Bagian 3	Keamanan	- ID Card: semua penyewa dan karyawan harus memiliki ID Card yang sah untuk akses ke area property; - CCTV: area property dipantau oleh CCTV selama 24 jam untuk keamanan bersama; - Laporan Insiden: setiap insiden atau kegiatan mencurigakan harus segera dilaporkan kepada manajemen atau petugas keamanan
Bagian 4	Kebersihan dan Perawatan	- Kebersihan: setiap penyewa bertanggung jawab atas kebersihan area yang disewa; - Sampah: sampah harus dibuang pada tempat yang telah disediakan dan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan; - Perawatan: penyewa diharuskan menjaga fasilitas dan peralatan yang disediakan dalam keadaan baik. Setiap kerusakan harus segera dilaporkan kepada manajemen.
Bagian 5	Penggunaan Ruang	- Dekorasi dan Perubahan: penyewa tidak diperbolehkan mengubah struktur/dekorasi tanpa izin tertulis dari manajemen; - Area Umum: penyewa tidak diperbolehkan menggunakan area umum untuk kegiatan komersial tanpa izin; - Parkir: parkir hanya diperuntukkan bagi penyewa dan pengunjung yang sah. Kendaraan diparkir sembarangan akan ditindak sesuai aturan.
Bagian 6	Keselamatan dan Tanggap Darurat	- Pintu Darurat: pintu darurat harus bebas dari penghalang dan tidak boleh digunakan kecuali dalam keadaan darurat; - Peralatan Pemadam Api: penyewa diharapkan mengetahui Lokasi dan cara penggunaan alat pemadam api
Bagian 7	Pelanggaran dan Sanksi	- Peringatan: pelanggaran pertama akan diberikan peringatan tertulis; - Denda: pelanggaran berulang akan dikenakan denda sesuai ketentuan yang berlaku; - Pengakhiran Kontrak: pelanggaran serius atau berulang yang tidak diperbaiki dapat mengakibatkan pengakhiran kontrak sewa secara sepihak oleh manajemen
Bagian 8	Komunikasi	- Keluhan dan Saran: penyewa dapat mengajukan keluhan dan saran melalui kotak saran yang disediakan atau langsung kepada manajemen; - Informasi: setiap perubahan aturan atau informasi penting lainnya akan diberitahukan melalui email ataupun pengumuman.

Outline 'House Rules' pengelolaan area komersial yang wajib dipatuhi para *tenant*. (Sumber: Presentasi OIKN)