



KADIN INDONESIA

BADAN PENGEMBANGAN KAWASAN
PROPERTI TERPADU (BPKPT)

ZONA PROPERTI

Properti Penggerak Roda Ekonomi

September 2024



BICARA PROPERTI

- Kolaborasi untuk Kota Masa Depan, dan Strategi Inovatif Pembiayaan Kota Baru
- BPKPT dan DPRKP DKJ Susun Langkah Awal Kerjasama Pembangunan Hunian

AGENDA PROPERTI

- BPKPT Kadin Usulkan Penyusunan *Outlook* untuk Industri Properti

DAFTAR ISI

HALAMAN

Tentang Zona Properti

3

Bicara Properti (1):
Kolaborasi untuk Kota Masa Depan,
dan Strategi Inovatif Pembiayaan
Kota Baru

4



Bicara Properti (2):
BPKPT dan DPRKP DKJ Susun
Langkah Awal Kerjasama
Pembangunan Hunian

8



Agenda Properti:
BPKPT Kadin Usulkan Penyusunan
Outlook untuk Industri Properti

12



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)

Kolaborasi untuk Kota Masa Depan, dan Strategi Inovatif Pembiayaan Kota Baru



Kepala BPKPT Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata saat menjadi pembicara di acara '*Bridge for Cities Workshop, Cities of Tomorrow: Collaborative Strategies for New Cities*' yang diadakan United Nations Industrial Development Organization (UNIDO) di Hotel Fairmont, Jakarta, Senin (12 Agustus 2024). (Sumber: Dok.Humas Kadin Indonesia)

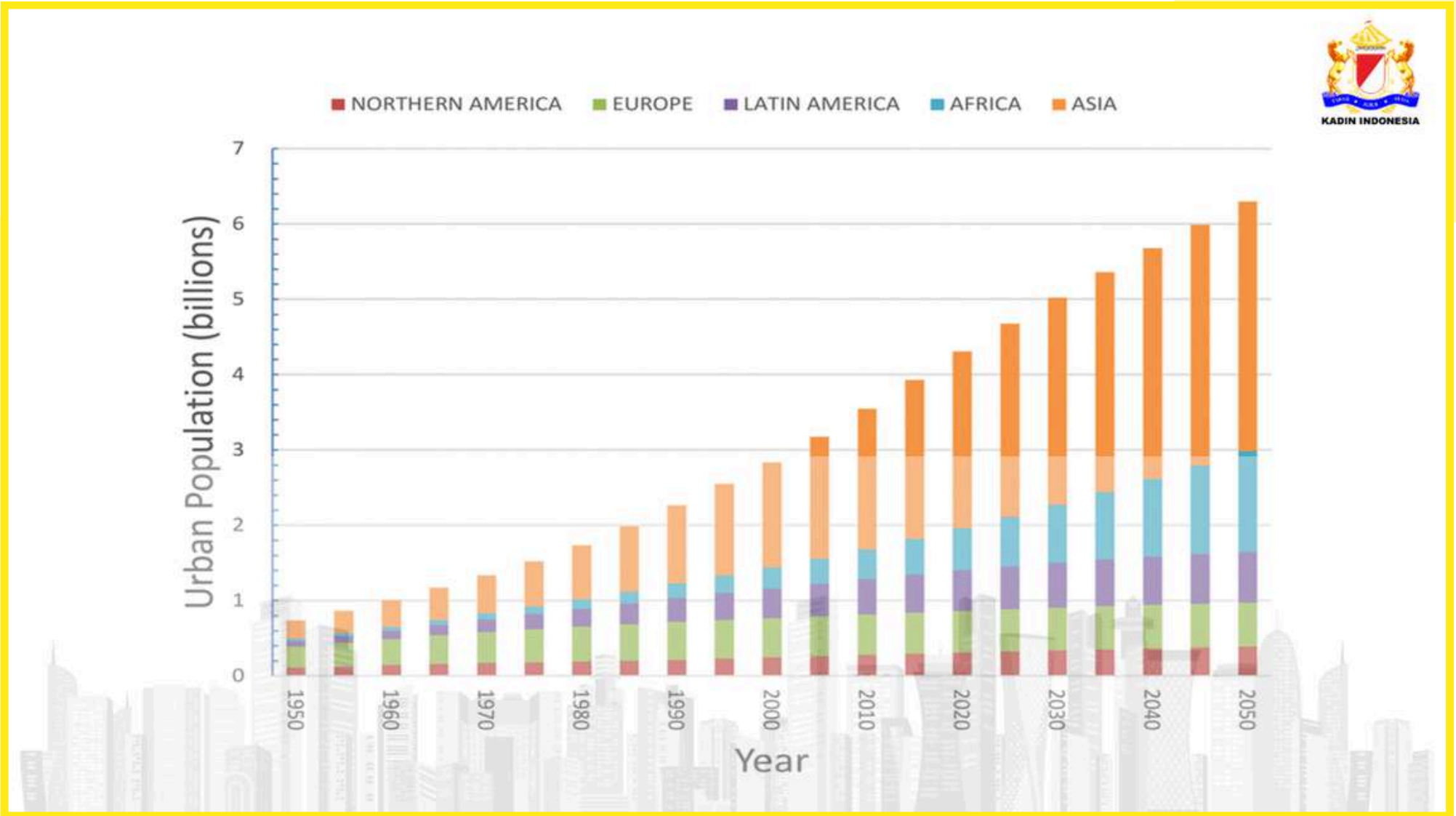
Pada hari Senin, 12 Agustus 2024, di Hotel Fairmont Jakarta, United Nations Industrial Development Organization (UNIDO) menyelenggarakan acara *Bridge for Cities Workshop* yang bertajuk "*Cities of Tomorrow: Collaborative Strategies for New Cities*". Acara ini mengumpulkan berbagai pemangku kepentingan dari pemerintah, industri, lembaga keuangan, dan organisasi internasional untuk membahas strategi inovatif dalam membiayai pembangunan kota baru di era modern.

Indonesia, yang saat ini sedang fokus pada pembangunan ibu kota baru, Nusantara, menjadi topik utama diskusi, dengan sorotan pada peran pembiayaan inovatif dan reformasi kebijakan sebagai pendorong utama pembangunan berkelanjutan. Salah satu pembicara utama dalam acara tersebut adalah Kepala Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia, Budiarsa Sastrawinata yang juga menjabat sebagai Ketua Pelaksana Pokja IKN Kadin Indonesia.

BICARA PROPERTI (1) LANJUTAN..

Dalam presentasinya, Budiarsa menyoroti pentingnya inovasi dalam pembiayaan kota baru, dengan menekankan bahwa Indonesia membutuhkan solusi yang inovatif dan berkelanjutan untuk mendukung ambisi besar pembangunan Nusantara. Budiarsa memulai presentasinya dengan memaparkan data tentang tren urbanisasi di seluruh dunia.

Berdasarkan data dari United Nations Department of Economic and Social Affairs (UNDESA) 2016, kawasan Amerika Utara mencatatkan tingkat urbanisasi tertinggi dengan 82% populasinya tinggal di wilayah perkotaan. Diikuti oleh Amerika Latin (80%), Eropa (74%), dan Australia/Oceania (71%). Sebaliknya, tingkat urbanisasi di Asia, termasuk Indonesia, baru mencapai 48%. Angka ini menunjukkan adanya ruang besar bagi pertumbuhan perkotaan di kawasan ini, yang menjadi salah satu tantangan utama bagi pembangunan kota baru seperti Nusantara.



Prediksi perbandingan jumlah populasi perkotaan di Amerika Utara, Eropa, Amerika Latin, Afrika, dan Asia dari tahun 1950 hingga 2050. (Sumber: Presentasi BPKPT Kadin)

Indonesia, sebagai negara dengan lebih dari 17.000 pulau, dihadapkan pada tantangan besar dalam memastikan pembangunan yang merata. Budiarsa lantas mengutip pernyataan Presiden Joko Widodo yang menekankan pentingnya keadilan ekonomi, serta menekankan pentingnya pembangunan yang inklusif dan merata, terutama dalam konteks pembangunan kota baru yang dapat menjadi pendorong pertumbuhan ekonomi nasional.

BICARA PROPERTI (1) LANJUTAN..

Inovasi dalam Pembiayaan Kota Baru

Budiarsa menjelaskan bahwa untuk mendukung pembangunan Nusantara, diperlukan pendekatan pembiayaan yang inovatif dan beragam. Dalam presentasinya, ia memaparkan sejumlah solusi pembiayaan yang dapat digunakan untuk mengatasi tantangan tersebut, di antaranya adalah *Public-Private Partnerships* (PPP), *green bonds*, *municipal bonds*, serta model pembiayaan berbasis komunitas seperti *crowdfunding*.

Public-Private Partnerships atau kemitraan pemerintah dan swasta menjadi salah satu instrumen penting yang memungkinkan pemerintah untuk berkolaborasi dengan sektor swasta dalam membiayai proyek-proyek besar. Selain itu, instrumen pembiayaan hijau seperti *green bonds* juga semakin relevan dalam konteks pembangunan yang berkelanjutan, di mana proyek-proyek yang ramah lingkungan dan mendukung pengurangan emisi karbon menjadi prioritas.

Budiarsa juga menekankan perlunya model perpajakan yang inovatif untuk mendukung pembiayaan kota baru. Inovasi dalam perpajakan dapat menciptakan sumber pendapatan baru bagi pemerintah lokal, yang dapat digunakan untuk membiayai proyek-proyek pembangunan perkotaan, seperti infrastruktur hijau dan fasilitas umum yang ramah lingkungan.

Reformasi Kebijakan dan Mitigasi Risiko

Selain inovasi dalam pembiayaan, reformasi kebijakan juga menjadi elemen kunci dalam mendukung pembangunan perkotaan yang berkelanjutan. Budiarsa menyebutkan bahwa perlu ada upaya untuk menyederhanakan kerangka regulasi yang ada, agar proses perizinan dan pelaksanaan proyek-proyek perkotaan dapat berjalan lebih lancar. Peningkatan kapasitas kelembagaan juga diperlukan untuk memastikan bahwa instansi pemerintah dan lembaga terkait mampu mengelola proyek-proyek besar dengan baik dan efektif.

Salah satu tantangan utama dalam pembangunan kota baru adalah ketidakpastian yang dihadapi oleh para investor dan pengembang. Untuk mengatasi hal ini, Budiarsa menyarankan adanya mekanisme mitigasi risiko yang kuat, sehingga para pemangku kepentingan dapat merasa lebih yakin dalam berinvestasi di proyek-proyek perkotaan. Mitigasi risiko ini mencakup berbagai aspek, mulai dari perlindungan hukum hingga insentif finansial yang dapat mendorong partisipasi aktif dari sektor swasta.

BICARA PROPERTI (1) LANJUTAN..

Peran Sektor Keuangan dalam Pembangunan Perkotaan

Sektor keuangan memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung pembangunan kota baru. Budiarsa menyebutkan bahwa berbagai lembaga keuangan, mulai dari dana investasi, lembaga keuangan mikro, hingga institusi keuangan besar, dapat berkontribusi dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Dalam konteks Nusantara, misalnya, lembaga-lembaga keuangan dapat menyediakan dana dan layanan konsultasi yang diperlukan untuk memastikan bahwa proyek-proyek pembangunan berjalan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.

Selain itu, sektor keuangan juga memiliki peran dalam mempromosikan investasi yang bertanggung jawab dan berkelanjutan. Dalam dunia yang semakin mengedepankan *Environmental, Social, and Governance* (ESG), investasi yang bertujuan untuk menciptakan dampak positif bagi lingkungan dan masyarakat menjadi semakin penting.

Lembaga keuangan diharapkan dapat mendorong para investor untuk berinvestasi pada proyek-proyek yang mendukung pembangunan berkelanjutan, seperti pembangunan infrastruktur hijau dan pemukiman ramah lingkungan.

Kesimpulan: Nusantara sebagai Model Kota Masa Depan

Dalam penutupan presentasinya, Budiarsa menekankan bahwa pendekatan multifaset sangat diperlukan untuk membiayai pengembangan kota baru di Indonesia. Inovasi dalam pembiayaan, reformasi kebijakan yang komprehensif, serta partisipasi aktif dari sektor keuangan menjadi kunci keberhasilan pembangunan kota masa depan.

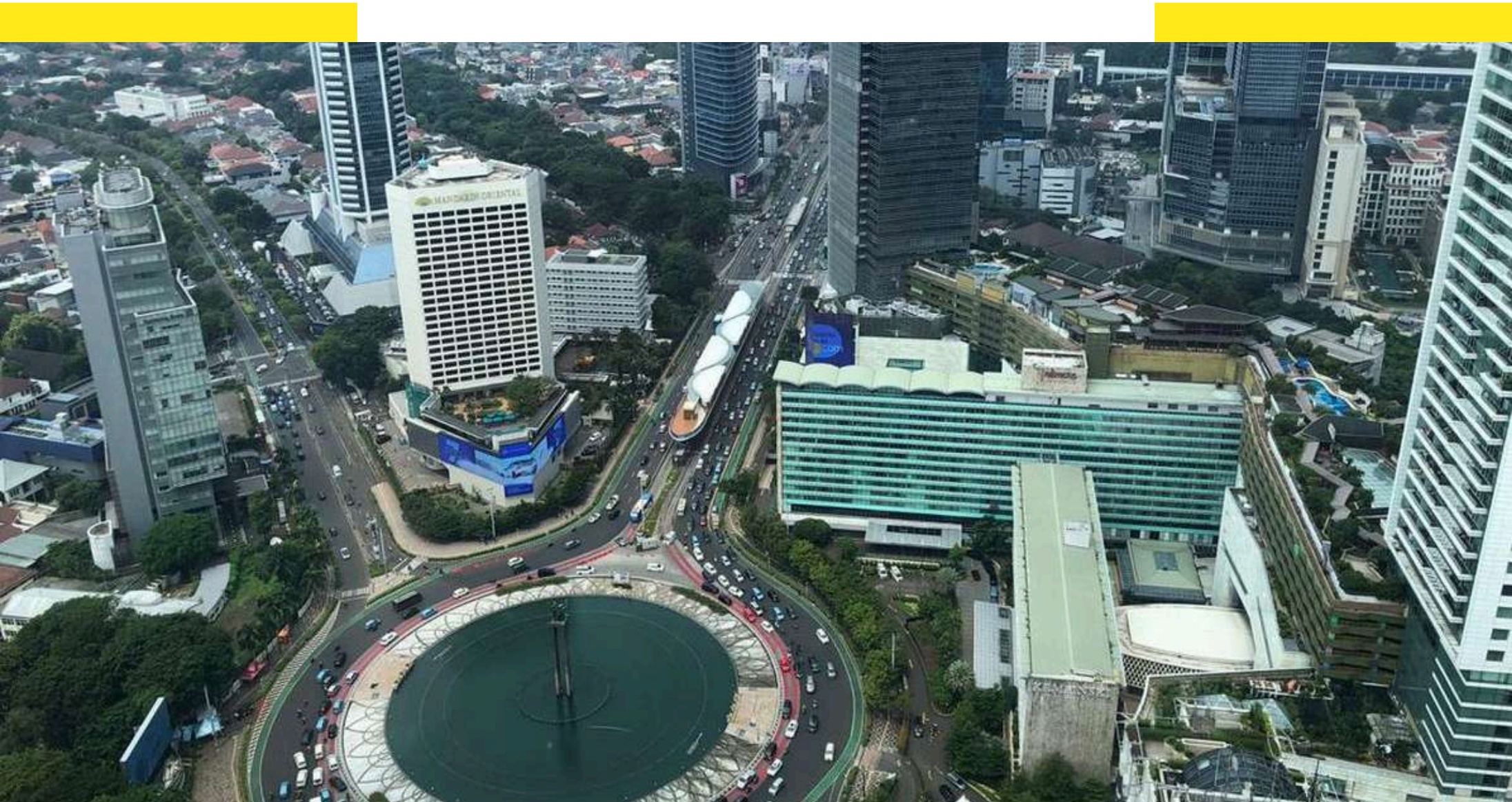
Nusantara, sebagai ibu kota baru Indonesia, berpotensi menjadi model percontohan bagi pertumbuhan perkotaan yang berkelanjutan dan inklusif di wilayah Asia dan dunia. Melalui strategi inovatif dan kolaboratif, Indonesia berada di jalur yang tepat untuk mewujudkan kota-kota masa depan yang adil, inklusif, dan berkelanjutan.

Nusantara dapat menjadi inspirasi bagi banyak negara lain dalam merancang kota masa depan yang mengedepankan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan pelestarian lingkungan.

(***)

BICARA PROPERTI (2)

BPKPT dan DPRKP DKJ Susun Langkah Awal Kerja Sama Pembangunan Hunian



Ilustrasi area perkotaan di Daerah Khusus Jakarta. (Sumber: Detik.com)

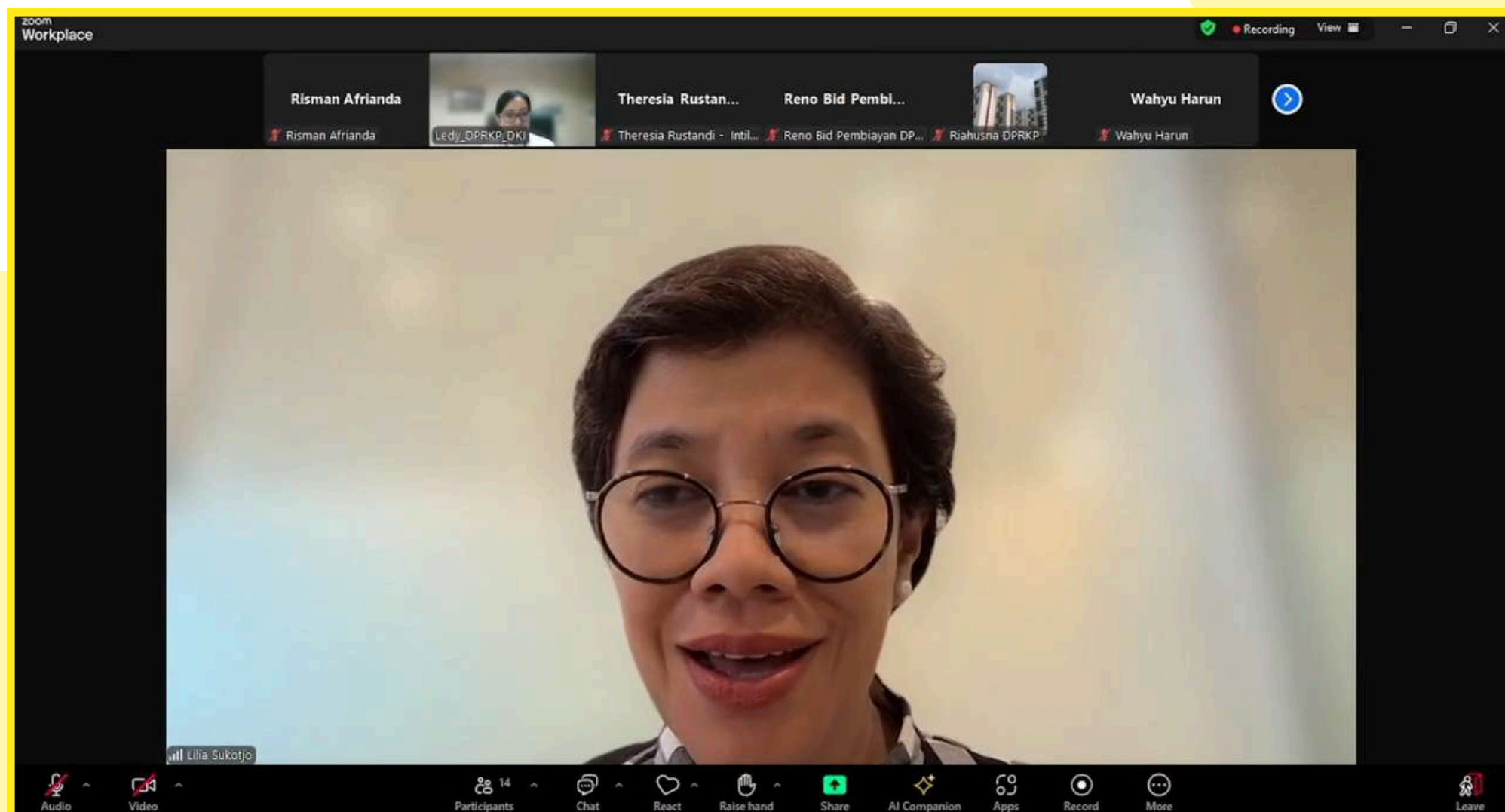
Pada Rabu, 4 September 2024, Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia mengadakan rapat koordinasi bersama Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Jakarta (Pemprov DKI) melalui platform *Zoom Meeting*. Pertemuan ini membahas rencana kerja sama strategis dalam pembangunan hunian untuk masyarakat di Kota Jakarta.

Rapat ini dihadiri oleh Sekretaris BPKPT Kadin Indonesia, Theresia Rustandi; Wakil Kepala BPKPT Kadin Indonesia Bidang Kawasan Kota Baru dan Peremajaan Kota, Eddy Hussy; Pengurus BPKPT Kadin Indonesia Bidang Kawasan Kota Baru dan Peremajaan Kota, Lilia Sukotjo; Pengurus BPKPT Kadin Indonesia Bidang Jasa Keuangan Properti, Wahyu Affandi Harun; serta Kepala Bidang Pembiayaan dan Kemitraan Perumahan DPRKP DKI, Ledy Natalia, beserta sejumlah staf dari DPRKP DKI.

BICARA PROPERTI (2) LANJUTAN..

Dalam kesempatan tersebut, Lilia Sukotjo menekankan pentingnya penyusunan data yang komprehensif sebagai dasar pengambilan keputusan proyek ini. Data-data yang dimaksud antara lain data mengenai lahan, perijinan yang eksisting, serta regulasi kawasan yang sudah ada. Menurutnya, data-data tersebut sangat penting untuk menjalankan rencana proyek kerja sama ini.

Lilia juga menyebutkan bahwa BPKPT Kadin siap memberikan data pasar, termasuk proyek-proyek pembanding dan kompetitor, untuk membantu pengembangan strategi. Selain data, Lilia juga menggarisbawahi pentingnya menentukan struktur organisasi yang akan mengelola proyek. Struktur organisasi yang kuat dan legalitas yang jelas merupakan faktor penting untuk keberlangsungan proyek, di mana seluruh komponen ini akan dituangkan dalam *Term of Reference* (TOR) yang akan disusun.



Pengurus BPKPT Kadin Indonesia Bidang Kawasan Kota Baru dan Peremajaan Kota, Lilia Sukotjo saat mengikuti rapat koordinasi dengan DPRKP DKJ, Rabu (4 September 2024). (Sumber: Zoom Meeting)

Memulai dari Landasan Kerja Sama yang Jelas

Theresia Rustandi menyarankan agar BPKPT dan DPRKP memulai kerja sama dengan penyusunan *Memorandum of Understanding* (MoU) dan *Non-Disclosure Agreement* (NDA) untuk menghindari kebingungan dan memperjelas tanggung jawab masing-masing pihak. "Ini penting supaya ketika menunjuk konsultan atau memulai sosialisasi ke pengembang, kita sudah memiliki landasan yang kuat," katanya.

BICARA PROPERTI (2) LANJUTAN..

Menanggapi hal ini, Ledy Natalia dari DPRKP menyetujui perlunya MoU dan NDA sebagai langkah awal. Ia menambahkan bahwa selain MoU, surat tugas dari masing-masing instansi juga diperlukan untuk memastikan keterlibatan personil yang tepat dalam setiap rapat. "Nantinya akan ada surat tugas dari Kadin dan DPRKP, agar jelas siapa saja yang terlibat dalam kegiatan ini," ujar Ledy.

Ledy juga menekankan bahwa MoU dan NDA diharapkan dapat diselesaikan dalam dua minggu ke depan, dengan komunikasi intensif antar tim teknis melalui *WhatsApp*. "Kami akan memulai dengan tiga dokumen utama, yaitu MoU, NDA, dan surat tugas. Setelah itu, kita bisa masuk ke detil kerja sama lebih lanjut," imbuhnya.

Proyek Inisiatif dan Skema Kerja Sama

Dalam rapat ini, DPRKP mengusulkan proyek inisiatif pembangunan hunian di Jakarta, dengan lokasi yang sudah disurvei di Daan Mogot dan Bojong Indah (Jakarta Barat), serta Bidara Cina (Jakarta Timur).

Topik utama lainnya yang dibahas adalah skema Kerja Sama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha (KPDBU) yang akan diterapkan dalam proyek ini. Ledy menjelaskan bahwa skema KPDBU menjadi opsi yang dipertimbangkan karena dapat mempercepat pembangunan hunian dengan pembiayaan non-APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah).

"Kami melihat KPDBU sebagai salah satu skema yang memungkinkan, terutama karena Kementerian PUPR sudah memulai proyek serupa di Cisaranten (Bandung, Jawa Barat), meskipun belum sepenuhnya berjalan," kata Ledy.

Theresia menyampaikan agar pemerintah DKI terbuka terhadap segala opsi kerja sama, tidak terikat pada skema KPDBU saja. Dia mengusulkan agar Kadin dan DPRKP juga mempelajari opsi lain yang lebih fleksibel, dan sesuai dengan feasibility dari business nature pengembangan proyek properti.

"Untuk bentuk kerja samanya sepertinya jangan dipatenkan di KPDBU. Kita sebetulnya bisa belajar dari case yang ada di luar negeri, seperti di India yang case-nya mirip sama kita, pemerintah daerah akan kasih lahan yang akan dibangun komersial, yang bisa dijual untuk membiayai hunian untuk MBR," ujar Theresia.

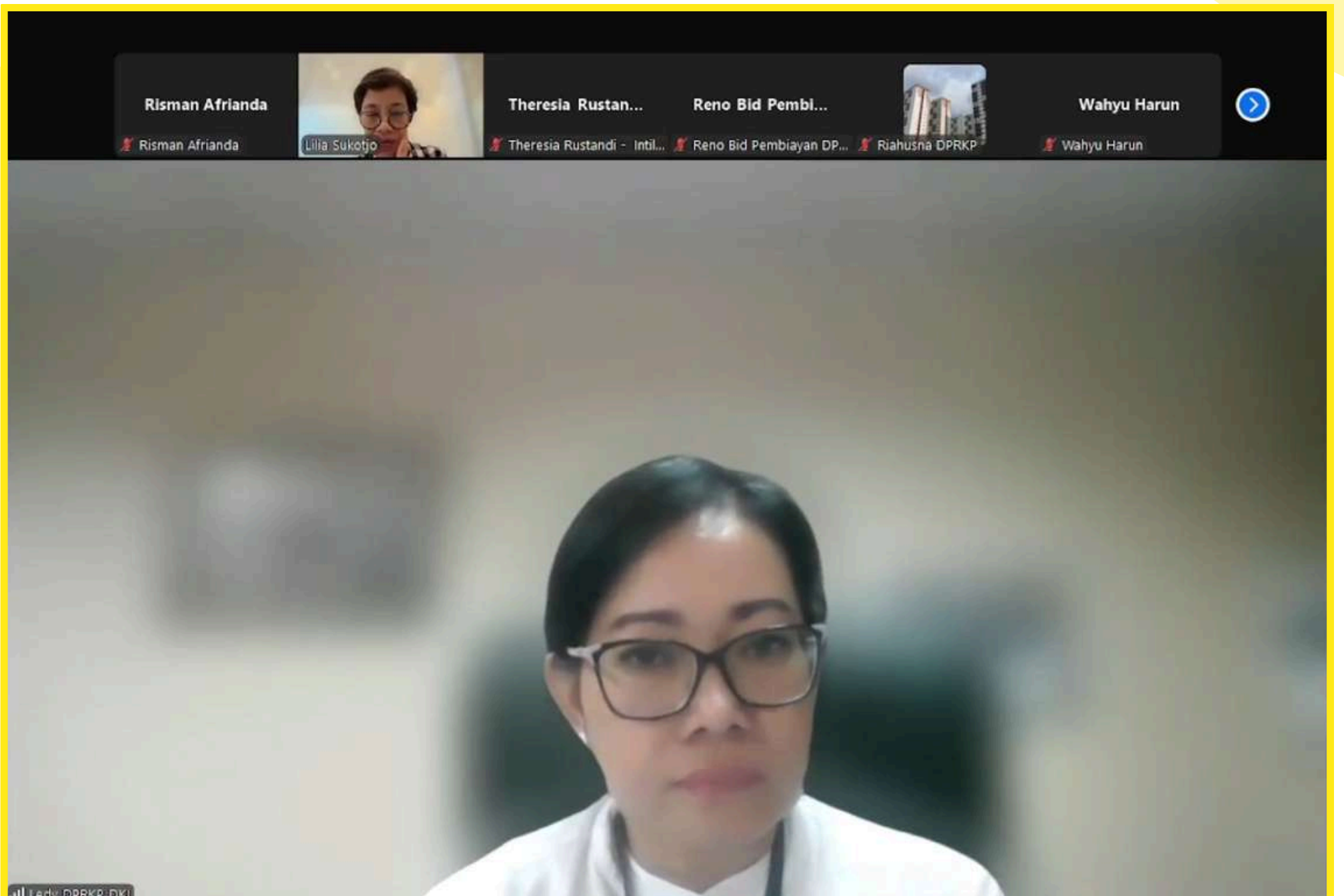
BICARA PROPERTI (2) LANJUTAN..

Target Penyelesaian dan Tantangan ke Depan

Rapat ini ditutup dengan penekanan pada target waktu yang jelas. Eddy Hussy dari BPKPT berharap agar seluruh konsep proyek, termasuk MoU, NDA, sampai dengan surat tugas, dapat diselesaikan secepatnya sehingga proyek kerja sama pembangunan hunian untuk masyarakat Jakarta tersebut bisa mulai dijalankan.

Menutup rapat, Wahyu Affandi Harun bertanya mengenai target waktu pelaksanaan proyek ini. Ledy menjelaskan bahwa proyek ini sudah termasuk dalam RP3KP Pemprov DKI, namun belum memiliki target waktu spesifik. Meskipun demikian, Ledy berharap proyek ini bisa menjadi *pilot project* untuk skema kerja sama antara pemerintah dan swasta di Indonesia.

(***)



Kepala Bidang Pembiayaan dan Kemitraan Perumahan DPRKP DKI, Ledy Natalia saat mengikuti rapat koordinasi dengan BPKPT Kadin, Rabu (4 September 2024). (Sumber: Zoom Meeting)

AGENDA PROPERTI

BPKPT Kadin Usulkan Penyusunan *Outlook* untuk Industri Properti



Pengurus Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kamar Dagang dan Industri (Kadin) Indonesia bidang Kawasan Pariwisata & *Eco Tourism*, Agus J. Alwie saat mengikuti Rapat Koordinasi yang diselenggarakan di Menara Kadin, Kuningan, Jakarta Selatan, Selasa (6 Agustus 2024). (Sumber: Dok.Humas Kadin Indonesia)

Industri properti Indonesia sedang menghadapi tantangan yang cukup berat pasca pandemi. Tidak hanya sektor perumahan, tetapi juga apartemen, hotel, *mall*, dan perkantoran terus berjuang untuk bangkit. Melihat kondisi ini, Badan Pengembangan Kawasan Properti Terpadu (BPKPT) Kadin Indonesia mengusulkan penyusunan *Outlook* untuk industri properti guna memberikan arah yang jelas dalam pengembangan sektor ini di masa depan.

Pengurus BPKPT Kadin bidang Kawasan Pariwisata dan *Eco Tourism*, Agus J. Alwie menyampaikan pentingnya penyusunan *Outlook* tersebut. Menurutnya, industri properti di Tanah Air selama ini kurang mendapat perhatian serius dari pemerintah, padahal sektor ini memiliki banyak industri turunan yang berpotensi besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

AGENDA PROPERTI LANJUTAN..

Pria yang akrab disapa Alwie ini mengungkapkan bahwa salah satu alasan pemerintah kurang memperhatikan sektor properti adalah karena adanya kesalahan data dalam mencatat kontribusi industri ini terhadap Produk Domestik Bruto (PDB).

"Yang dihitung dari penjualan dan penyewaan properti, sedangkan proses membangunnya masuk di kategori konstruksi. Padahal, jika proses pembangunan juga dihitung, kontribusi industri properti bisa mencapai hampir 16 persen terhadap APBN," kata Alwie saat ditemui di Menara Kadin, Kuningan, Jakarta Selatan, Selasa (6 Agustus 2024).

Dengan kontribusi yang sebenarnya besar, industri properti seharusnya bisa mendapatkan perhatian lebih dari pemerintah, terutama dalam hal regulasi dan insentif. Dia menambahkan bahwa di banyak negara lain, pemerintah sangat mendukung sektor properti.

Contohnya seperti di Perancis, ketika pengembang ingin membangun kawasan baru, pemerintah langsung turun tangan dengan membangun infrastruktur pendukung seperti jalan dan jaringan telekomunikasi.

Penyusunan *Outlook* untuk Arah yang Lebih Jelas

Tantangan yang dihadapi oleh industri properti selama pandemi menegaskan pentingnya perencanaan yang lebih matang dan terarah. Penyusunan *Outlook* untuk industri properti ini diharapkan dapat menjadi panduan bagi para pelaku industri dalam menghadapi situasi ekonomi global dan nasional di masa depan.

"Kita perlu memanggil para pakar, baik dari kementerian keuangan, konsultan independen, maupun pakar luar negeri untuk memberikan pandangan yang lebih tajam. Sehingga, kita bisa mendapatkan koridor yang lebih jelas untuk berbisnis di sektor properti," jelas Alwie.

Menurut dia, salah satu aspek penting yang harus menjadi perhatian dalam penyusunan *Outlook* adalah daya beli masyarakat. "Kita tidak ingin membangun monumen kegagalan. Kita ingin membangun properti yang bisa dibeli, dan itu sangat tergantung pada daya beli masyarakat. Saat ini, akses untuk membeli rumah semakin sulit, terutama bagi lulusan baru," tambahnya.

AGENDA PROPERTI LANJUTAN..

Selain itu, *Outlook* juga akan mencakup situasi ekonomi global dan nasional, serta kebijakan-kebijakan yang akan diterapkan oleh pemerintah baru pada tahun 2025. Alwie menekankan bahwa *Outlook* ini dapat memberikan masukan penting bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan yang lebih mendukung industri properti di masa mendatang.

Dukungan Pemerintah yang Dinanti

Alwie juga berharap agar pemerintah lebih fokus dalam memberikan dukungan kepada sektor properti, terutama dalam hal perijinan dan insentif bagi pengembang yang membangun kawasan baru. Menurut dia, pengembang yang membangun kawasan baru seharusnya mendapatkan insentif yang besar, karena mereka menciptakan pusat ekonomi baru, bukan malah sebaliknya.

Dia pun menambahkan, BPKPT Kadin telah berkali-kali mengajukan solusi kepada pihak kementerian terkait, namun hingga saat ini masalah yang dihadapi oleh industri properti masih belum terselesaikan. "Permasalahan yang kita hadapi dari dulu hingga sekarang itu-itu saja, mulai dari masalah pertanahan, perijinan, perbankan, hingga legalitas. Namun hingga kini belum ada solusi konkret dari pemerintah," paparnya.

Melalui penyusunan *Outlook* ini, Alwie berharap dapat memberikan masukan yang lebih konstruktif kepada pemerintah baru yang akan segera dilantik. "Ini kesempatan bagus bagi kita untuk memberikan masukan kepada pemerintah baru terkait kebijakan yang mendukung industri properti. Dalam UU Nomor 1 Tahun 1987, Kadin adalah mitra resmi pemerintah yang harus didengarkan dalam pengambilan kebijakan," tegasnya.

Alwie mengaku optimis bahwa penyusunan *Outlook* untuk industri properti dapat memberikan dampak positif bagi seluruh pelaku industri. "Kita akan merangkum semua masukan dari berbagai pihak, termasuk pakar dan konsultan independen. Hasilnya, kita akan memberikan rekomendasi kepada pemerintah serta merumuskan langkah-langkah yang harus diambil untuk memperkuat industri properti," pungkask dia.

Dengan adanya *Outlook* ini, diharapkan industri properti dapat kembali bangkit dan memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap perekonomian nasional. Terlebih, dengan terbentuknya kabinet baru, harapan akan adanya kebijakan yang lebih mendukung sektor ini semakin besar.

(***)