



Masih Banjir Apartemen di Batavia

Tahun ini sampai 2015, pembangunan apartemen jual masih akan marak.

Oleh Padjar Iswara

Kesibukan terasa di Kemang Village, kawasan properti terpadu yang dikembangkan PT Lippo Karawaci Tbk., Selasa pagi pekan lalu. Satu unit *tower crane* bertuliskan "Pulau Intan" mengangkat baja dan beton di atas menara apartemen Trinity. Di area seluas 15,5 hektare di Jakarta Selatan itu, Lippo Karawaci mengembangkan "kota dalam kota", mulai apartemen, mal, rumah sakit, perkantoran, hotel, sampai *wedding chapel*.

Khusus apartemen jual (*strata title apartment*), perusahaan milik Grup Lippo ini telah membangun The Ritz, The Cosmopolitan, dan The Empire. Ketiga apartemen itu sudah terjual dan dihuni. The Tiffany, menara keempat juga sudah rampung dan akan diserahkan kepada pembeli. "The Infinity dan The Intercon, dua menara apartemen lain masih tahap konstruksi," kata Community Development Kemang Village Management, Namira Bachrie, kepada *Bloomberg Businessweek* Indonesia pekan lalu.

The Bloomington, menara apartemen terakhir, juga sedang dalam masa konstruksi. Hunian jangkung di Kemang Village—rata-rata 26 lantai dengan 150 unit apartemen—harganya di atas Rp1 miliar. Bahkan, harga The Bloomington disebut-sebut lebih mahal lagi sekitar Rp5-6 miliar per unit.

Jangan heran jika para pembelinya umumnya ekspatriat.

Dulu, para pengembang membangun kondominium di pusat Jakarta, seperti sentra bisnis distrik Sudirman (SCBD), barat Jakarta, dan sebagian di utara Jakarta. Belakangan pengembang bergeser ke selatan Jakarta. Di utara Jakarta, Grup Intiland misalnya, membangun apartemen Regata sejak 2006 dengan harga sekitar Rp3 miliar per unit. Perusahaan milik keluarga Gondokusumo itu bergeser ke selatan, membangun apartemen 1Park Residences di Gandaria, Kebayoran, Jakarta Selatan. Harga per unitnya di atas Rp1 miliar. "Sudah mulai diserahkan Juli ini," kata Sekretaris Perusahaan Intiland, Theresia Rustandi, pekan lalu.

Intiland tak meninggalkan wilayah barat. Mulai Mei lalu, kata Theresia, Intiland membangun Apartemen Aeropolis Residences. Harga apartemen Aeropolis sekitar Rp200 juta per unit, relatif terjangkau untuk kalangan menengah. "Juli tahun depan semoga bisa diserahkan kepada konsumen," ujar Theresia.

Hampir semua pengembang besar, seperti Agung Podomoro Grup dan Bakrieland juga membangun apartemen jual. Tak mengagetkan bila jumlah apartemen di Batavia terus bertambah. *Head of Research & Advisory* lembaga riset dan agen properti Cushman & Wakefield Indonesia, Arif Rahardjo mengatakan, pasokan

apartemen baru tahun ini sampai 2013 akan bertambah sedikitnya 20.000-an unit. "Setiap kuartalnya ada pasokan baru 2.500-3.000 unit masuk ke pasar," ujarnya.

Hampir senada, *Associate Director Research* Colliers International, Ferry Salanto menyebutkan, suplai dari apartemen baru selama 2012 sebanyak 26.098 unit. Tahun depan suplai apartemen *strata title* bisa mencapai 14.788 unit. Dari 2012-2015 akan ada 53.519 unit tambahan apartemen, lebih dari 50% kenaikan dari total suplai saat ini," ujarnya.

Bank Indonesia sempat khawatir, maraknya pembangunan rumah tinggal, apartemen, juga superblok yang dibiayai kredit konsumtif—selain otomotif—berpotensi menggembung pertumbuhan, lalu kempis dengan cepat (*bubble economic*) dan membahayakan perekonomian. BI mengerem laju kredit itu dengan aturan *loan to value* (LTV) 70%: uang muka kepemilikan rumah tipe 70 ke atas dan apartemen minimal 30% dari harga jual. Kekhawatiran BI boleh jadi beralasan karena pasokan apartemen masih melebihi permintaannya. Data BI menunjukkan, kredit penyaluran apartemen (KPA) sampai April lalu mencapai Rp6,153 triliun, naik tipis dibanding Maret lalu Rp6,013 triliun.

Tak seperti BI yang waspada, para pelaku di sektor properti yakin fenomena *bubble* apartemen belum terlihat. "Kebutuhan masyarakat terhadap unit-unit apartemen masih sangat tinggi dan harga apartemen di pasar masih kompetitif," ujar Theresia. Arif juga sependapat. "Setiap ada pasokan baru apartemen, masyarakat bisa menyerapnya."

Arif memprediksi dalam beberapa tahun ke depan, jumlah apartemen, terutama di sentra bisnis Jakarta, akan terus bertambah. Apalagi bila kemacetan parah di ibu kota masih terus terjadi. Investasi menguntungkan juga salah satu alasan kondominium laku keras bak kacang goreng. Harga awal relatif mahal, Rp27 juta per meter, tak jadi halangan karena setiap tahun nilainya terus meningkat. Ferry punya hitung-hitungan. Pada triwulan pertama 2012, harga apartemen di Jakarta naik 12,8% dibanding triwulan keempat 2011, tingkat kenaikan harga yang menggiurkan. **B**