

# CHAMPIONS

## NEWS

VOL. 28 | JULI 2019

EXCLUSIVE

### PEMERINTAH GAGAL PAHAM MENAIKKAN BATASAN GAJI FLPP

Indonesia Property Watch menilai rencana pemerintah untuk melakukan relaksasi dengan menaikkan batasan gaji penerima KPR subsidi.....

*\*Baca selengkapnya di halaman 10*

PROMEX INDONESIA  
TARGETKAN TRANSAKSI  
PROPERTI TUMBUH  
**20%**

*\*BACA DI HALAMAN 3*

# DANIEL GUNARDI

## TOP MA OF THE YEAR

## TOPPING OFF MONROE APARTEMEN

Jababeka Residence kembali membuktikan komitmen nyatanya kepada para pembeli dan masyarakat....

*\*Baca halaman 5*



# PROMEX Real Estate

**Chief Executive Officer**  
**Sulihin Widjaja**

**Creative Manager**  
**Moch Dwi Ariadhy**

**Creative Designer**  
**Himawan Rizky**

**Administrative Staff**  
**Roni Tarmidin**

## **Address :**

Menara Sudirman Lt. 22

Jl. Jenderal Sudirman Kav 60,

Senayan, Kebayoran Baru,

Jakarta Selatan 12190

Telp : 021-52962229

Fax : 021-52961407

[promex.indonesia@gmail.com](mailto:promex.indonesia@gmail.com)

[www.promex-indonesia.co.id](http://www.promex-indonesia.co.id)

**Sulihin Widjaja**  
Chief Executive Officer  
PROMEX Indonesia

## CHAMPIONS OF THE YEAR

Salam Promex!!

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya kami sukses menyelenggarakan Annual Award di tahun 2019 ini.

Event tahunan ini kami persembahkan kepada Marketing-marketing Promex Indonesia sebagai bentuk apresiasi kami terhadap loyalitas dan integritasnya selama ini. Meskipun dilihat dari sisi ekonomi di Indonesia yang sedang tidak stabil di beberapa tahun belakangan ini dalam dunia properti. Namun itu tidak mematahkan semangat para Marketing Associate PROMEX untuk tetap berjuang berkontribusi di dunia properti. Terbukti dalam PROMEX 6TH Annual Award 2019, banyak tercatat para pemenang-pemenang baru. Selamat!

Kami juga turut mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak Sponsor dan team yang telah membantu mempersiapkan Promex 6th Annual Award 2019.

Sukses untuk kita semua, see you on 7th Annual Award 2020!







## Promex Indonesia Targetkan Transaksi Properti Tumbuh 20%

Jakarta, Beritasatu.com - Perusahaan agen properti, Promex Indonesia, menargetkan pertumbuhan volume transaksi properti sebesar 20 persen di tahun 2019, dengan menerapkan sistem baru dalam bentuk bukan royalti dan merekrut lulusan SMK sebagai Marketing Associate.

Chief Executive Officer (CEO) Promex Indonesia, Sulihin Widjaja, mengungkapkan, pihaknya menargetkan dapat meraih pertumbuhan volume transaksi properti sebesar 20 persen. Pada tahun 2018 lalu, Promex Indonesia melakukan transaksi properti di pasar sekunder dan pasar primer dengan komposisi seimbang, 50:50. Sementara, jenis properti yang ditransaksikan didominasi rumah tapak dan apartemen di wilayah Jabotabek.

"Kami optimistis pasca Pemilu Presiden bisnis properti kembali bergairah. Oleh karena itu kami optimistis dapat meraih pertumbuhan transaksi properti sebesar 20 persen," kata Sulihin, dalam keterangan pers yang diterima Beritasatu.com, di Jakarta, Rabu (27/2).

Lebih lanjut, Sulihin mengatakan, berbagai strategi pun sudah disiapkan Promex Indonesia untuk mencapai target dan agar terus berkembang di masa datang.

"Pertama, menambah jumlah kantor. Tahun 2019 kami targetkan minimal bisa menambah sebanyak 20 kantor baru. Saat ini, kantor Promex Indonesia tersebar di berbagai kota besar di Indonesia mulai dari barat Indonesia di kota Medan sampai timur Indonesia di kota Makassar," ujar Sulihin.

Untuk menggenjot penambahan kantor baru, kata Sulihin, Promex Indonesia melakukan terobosan dengan tidak memberlakukan sistem royalti seperti yang diterapkan master franchise pada umumnya. "Karena, kami sangat memahami bisnis ini," tegas Sulihin.

Dengan sistem baru, lanjut Sulihin, Promex Indonesia membidik pemilik kantor yang selama ini beroperasi sendiri dan juga calon investor yang ingin menekuni bisnis agen properti.

"Sistem baru sangat meringankan dan memudahkan pemilik kantor. Kami optimistis ke depan banyak yang akan bergabung. Apalagi banyak manfaat yang bisa didapat jika bergabung di Promex Indonesia," kata Sulihin.

Sulihin menambahkan, strategi kedua yang akan dijalankan Promex Indonesia adalah merekrut lulusan Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) sebagai Marketing Associate.

"Mereka yang masuk SMK berharap bisa langsung bekerja. Namun sayang tingkat pengangguran pada lulusan SMK sangat tinggi. Kendala utama antara jumlah SMK dengan jumlah industri sangat jomplang. Nah, industri broker properti membutuhkan tenaga pemasaran yang sangat besar yang bisa diisi oleh lulusan SMK," papar Sulihin.

Lebih lanjut, Sulihin menambahkan, Promex Indonesia akan memberikan training kepada lulusan SMK dan menyulurkannya ke kantor PROMEX. Juga dimasukan sebagai tim pemasar proyek properti yang bekerja sama dengan Promex Indonesia.

"Dengan semangat yang tinggi untuk bekerja, bisa menjadi modal kesuksesan bagi lulusan SMK sebagai tenaga pemasar properti," tandas Sulihin.





# KAWANA 2

GOLF RESIDENCE

カワナゴルフレジデンス

A Joint Venture :

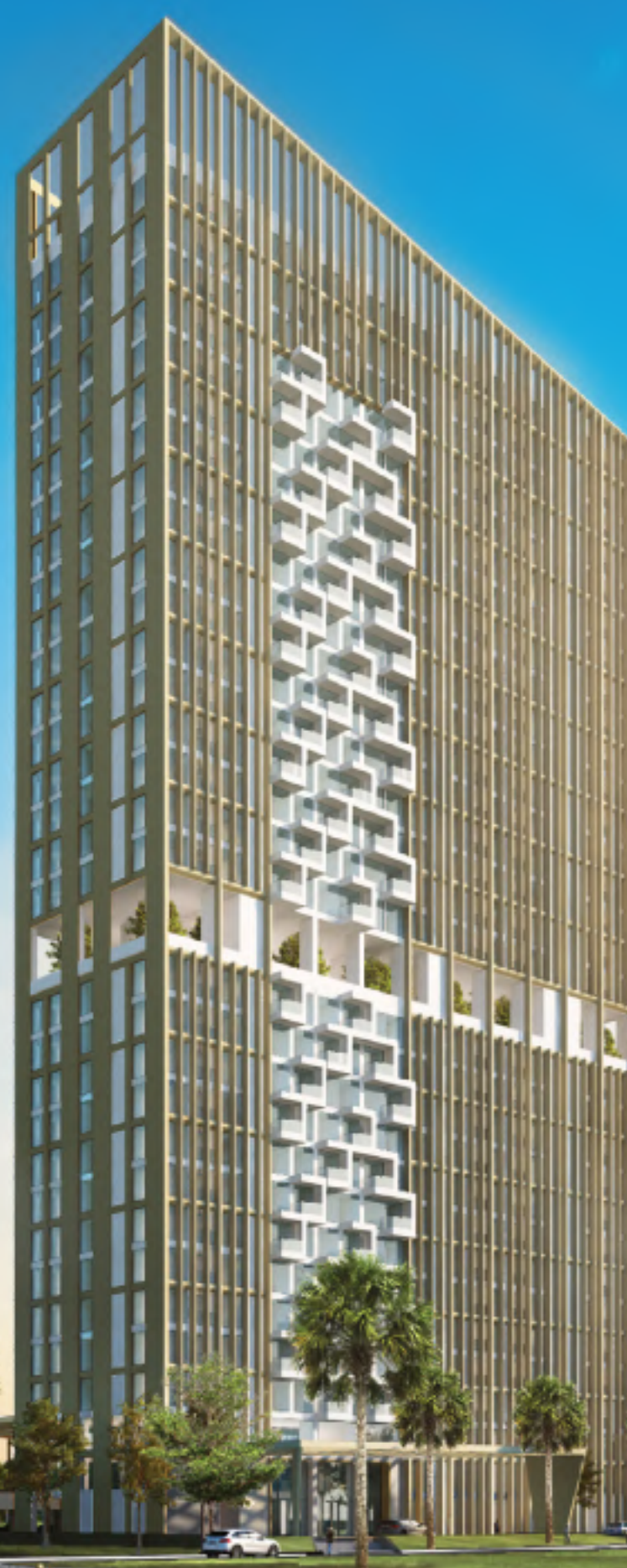


JABABEKA  
RESIDENCE

A City for Your World



CREED GROUP  
JAPAN



## KAWANA 2 GOLF APARTMENT

### THE ONLY GOLF RESIDENCE IN CIKARANG

Located inside the 200 hectare Jababeka Golf City, designated as premium residential area, commercial hub and expatriates living compound in East of Jakarta.

Price Start from

999

Mio\*

Potential Income

180

Mio/year\*

Free

Golf Membership, Kitchen Set & AC\*

\*) terms & conditions apply



893 4570

[www.jababekaresidence.com](http://www.jababekaresidence.com)

JABABEKA CENTER

Marketing Gallery, Hollywood Plaza No. 10-12 Jl. H. Usmar Ismail,  
Indonesia Movieland Kota Jababeka 17550



# TOPPING OFF MONROE APARTEMEN JABABEKA RESIDENCE



Bekasi -- Jababeka Residence kembali membuktikan komitmen nyatanya kepada para pembeli dan masyarakat sebagai pengembang terpercaya dan berkomitmen serah terima tepat waktu untuk proyek apartemen Monroe yang telah memasuki tahap akhir pembangunan yang ditandai oleh seremoni Topping Off. Monroe merupakan hunian vertical modern 18 lantai yang berdiri diatas kawasan Movieland Hollywood Central - Jababeka Residence. Apartemen yang memiliki 406 unit hunian ini dilengkapi dengan fasilitas gym, kolam renang, sky garden, CCTV 24 jam, dan berdekatan dengan Elvis Tower serta lifestyle centre – Hollywood Junction yang didalamnya berisikan brand terkenal seperti Bariuma Ramen, Sapo Oriental, Resep Betawi, J.Co, Breadtalk, Pizza Hut, KFC, Total Buah, dan Solaria.

Monroe apartemen pertama kali diluncurkan pada akhir 2016 dan terjual sebanyak 10 lantai sekaligus dalam satu hari. Kemudian Jababeka Residence membuka peluncuran tahap kedua pada akhir Februari 2017 yang langsung terjual dalam kurun waktu dua jam. Sehingga dalam kondisi teraktual, Monroe apartemen sudah berhasil terjual (sold) 95% dan direncanakan mulai diserahterimakan secara bertahap pada Q4 tahun 2019. "Animo dan antusias yang begitu tinggi dari masyarakat terhadap Monroe apartemen ini disebabkan oleh harga dan potensi sewa tinggi yang ditawarkannya. Harga unit Monroe dipasarkan mulai dari Rp399 jutaan dan dapat dicicil mulai dari Rp2 jutaan per bulan oleh calon pembeli," ujar Handoyo Lim selaku GM Corporate Marketing Jababeka Residence.

Potensi sewa tinggi datang dari market yang pasti, yang berasal dari ribuan perusahaan nasional dan

multinasional yang berada disekitar Cikarang-Karawang serta populasi penduduk sekitar Jababeka yang terus bertambah setiap tahunnya. Selain itu, lokasi Monroe berdekatan dengan President University yang memiliki ribuan mahasiswa yang menjadikan potensi market sewa untuk apartemen di Jababeka. Rata-rata harga sewa apartemen di daerah Jababeka diatas Rp3 juta per bulan.

Lokasi yang strategis dan akses yang mudah menjadi daya tarik Monroe apartemen yang dikelilingi oleh berbagai macam fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari para penghuninya, seperti Giant Supermarket dan Farmers Market. Kedepannya juga akan dibangun pusat perbelanjaan Living Plaza Jababeka, Mayfair dan Japanese Mall. Kemudahan akses juga dimiliki Monroe apartemen yaitu dengan kehadiran 3 akses jalan tol (Km 29, Km 31, dan Km 34,7) dan pembangunan elevated toll road Jakarta- Cikampek, serta rencana jalur MRT, LRT, dan kereta cepat menjadikan nilai tambah bagi Monroe apartemen.

Monroe apartemen merupakan salah satu produk Jababeka Residence yang akan siap untuk serah terima tepat pada waktunya di Q4 tahun 2019". Disamping itu, terdapat proyek lainnya yang akan rampung di tahun ini seperti kawasan komersial Hollywood Boulevard, Rodeo Drive, hunian Cortes Townhouse, Cataluna dan Candi Residence. Keanekaragaman properti di kawasan Jababeka Residence semakin menguatkan posisinya sebagai kota modern mandiri berprospek tinggi di Timur Jakarta. Saat ini merupakan momen yang tepat untuk berinvestasi di Jababeka, dimana setiap produknya memiliki nilai tinggi dan captive market yang sangat menjanjikan.





# 6<sup>TH</sup> ANNUAL AWARD 2019

YOUNG, SUCCESSFUL & RICH!





**Sulihin Widjaja, CEO PROMEX Real Estate Agents**  
Menjadi narasumber dalam acara  
**Sales Director Indonesia (SDI)**  
25 April 2019



# Korea 2019





# PODOMORO GOLF VIEW

new home, new hope, new city

Tower EKKI memiliki fasilitas unik, tepat dikelilingi aliran Sungai Cikeas, memiliki akses langsung menuju Food & Beverage Riverside Area, dan fasilitas internal yang menunjang & meningkatkan kenyamanan penghuninya.



— CICILAN —  
**55X\***  
& CASH BACK  
**PULUHAN**  
JUTA RUPIAH

\*syarat & ketentuan berlaku



 **HUNIAN**  
TEPAT DI DEPAN  
**STASIUN LRT**

**25 MENIT**  
MENUJU JAKARTA

**19 KM**  
MENUJU CAWANG

**MARKETING LOUNGE PODOMORO GOLF VIEW**  
Jl. Mochamad Thohir - Kawasan Podomoro Golf View  
Exit Tol Cimanggis (KM 19) - Tol Jagorawi

(021) **5694 8888**  
[www.podomorogolfview.com](http://www.podomorogolfview.com)

subsidiary of :



**Black Rocks**  
Hotel & Golf Club  
BELITUNG

## OPENING 9 HOLES REPEAT

**Come, Play & Feel Great Sensation !**  
**THE FIRST CHAMPIONSHIP GOLF COURSE IN BELITUNG**

**READY  
EXCLUSIVE  
GOLF  
AND  
RESIDENCE  
ESTATE**

Member of :



f @BlackrocksID    i BlackRocksgolf    t @Blackrocksgolf  
[www.blackrocksgolf.co.id](http://www.blackrocksgolf.co.id)

**18 Holes latest by July 2019**

**THALASSA**  
RESIDENCE

**Ramadhan Spesial Promo**

**MILIKI SEGERA  
UNIT RUMAH  
RASA APARTEMEN**

UANG MUKA HANYA  
**10jt-an\***

BEBAS BIAYA  
**BPHTB  
& BY KPR\***

DAPATKAN JUTRAN  
**VOUCHER  
BELANJA\***

HANYA DI  
**GALUH MAS KARAWANG**

\*syarat & ketentuan berlaku

**MARKETING GALLERY**  
Jl. Galuh Mas Raya - Teluk Jambe  
Karawang Barat 41361, Jawa Barat  
☎ 0821 2200 3055

HUBUNGI MARKETING GALLERY KAMI:  
☎ 0267.643388

HUBUNGI KANTOR AGENT KAMI:  
☎ 0267.8407955

Developed by:  
**GALUH MAS  
KARAWANG**

f Galuh Mas Karawang    i galuhmas.karawang    www.galuhmas.com

RESIDENTIAL



An aerial architectural rendering of the BSD City development. The image shows a mix of modern high-rise apartment buildings, commercial structures with curved facades, and residential clusters. A winding river or canal flows through the center, surrounded by lush greenery, palm trees, and landscaped parks. The overall scene is bright and sunny, suggesting a vibrant, modern urban environment.

# BSDCITY

Big City. Big Opportunity

## Big City. Big Opportunity

BSD City is a great place to live, work, learn and play.  
A place where inhabitants and business opportunities flourish

Disclaimer : Pictures and texts shown are for illustration purpose only.  
Actual product may vary due to product enhancement.

[www.sinarmasland.com](http://www.sinarmasland.com)

 Sinar Mas Land  @sinarmas\_land

 **sinarmas land**  
Building for a better future



Sumber foto : [www.bipol.co](http://www.bipol.co)

# PEMERINTAH GAGAL PAHAM MENAIKKAN BATASAN GAJI FLPP

Indonesia Property Watch menilai rencana pemerintah untuk melakukan relaksasi dengan menaikkan batasan gaji penerima KPR subsidi dari sebelumnya maksimal Rp4 juta menjadi Rp8 juta menunjukkan ketidakpahaman pemerintah dalam memahami fundamental perumahan yang terjadi di Indonesia. Kenaikan batasan gaji tersebut didasari tujuan untuk mempermudah ASN hingga golongan III memiliki rumah bersubsidi.

KPR FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang sering dikenal sebagai KPR subsidi sebenarnya bukanlah bentuk subsidi yang hilang sebagai sunk cost, karena sistem pembiayaan FLPP membuat biaya subsidi tidak hilang dan menjadi dana bergulir yang pada akhirnya dapat membiayai sendiri. Skema FLPP ini digunakan untuk membantu golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan maksimal penghasilan Rp4 juta/bulan.

Dengan kenaikan batasan penghasilan menjadi Rp8 juta sebenarnya mempunyai dampak positif sehingga penerima bantuan dengan skema FLPP ini menjadi bertambah besar. Hal ini didasari atas kondisi banyaknya ASN yang justru tidak bisa memiliki rumah karena penghasilannya di atas Rp 4 juta. Karenanya definisi MBR menjadi tidak relevan lagi karena dengan batasan penghasilan sampai Rp 8 juta tentunya tidak termasuk sebagai golongan MBR lagi.

Batasan kenaikan ini diikuti dengan rencana batasan maksimal kredit rumah sampai Rp 300juta. Artinya pasokan rumah yang dapat terserap sampai dengan harga Rp 300jutaan. Di satu sisi tentunya ini akan menggairahkan pasar perumahan yang tengah lesu dengan bertambahnya permintaan. Namun perlu disadari bahwa hal ini kan menimbulkan pergeseran pasokan rumah ke segmen rumah yang lebih tinggi lagi. Perlu disadari saat ini pemerintah masih mengandalkan pihak swasta dalam penyediaan rumah MBR.

Dengan naiknya permintaan di segmen rumah Rp 300jutaan, maka pengembang pastinya lebih memilih untuk membangun rumah seharga ini dibandingkan dengan membangun rumah FLPP di bawah Rp 150jutaan. Kalalupun tidak sampai harga Rp 300jutaan namun yang pasti pasar mulai beralih untuk memasok rumah seharga di atas Rp 150jutaan. Yang menjadi pertanyaan bagaimana nasib masyarakat yang tetap mempunyai penghasilan di bawah Rp 4 juta yang saat ini belum mempunyai rumah.

Pengembang akan melihat peluang di segmen di atas Rp 150jutaan lebih menguntungkan dibandingkan dibawah Rp 150jutaan. Dari sisi perbankan pun pastinya lebih senang untuk menampung KPR dari segmen ini karena relatif lebih terjamin dibandingkan segmen di bawahnya.

“Pengembang secara bisnis pastinya akan lebih memilih membangun rumah dengan segmen yang lebih tinggi. Karena ribetnya sama, tapi untungnya lebih besar, dan itu sah-sah saja sebagai pengusaha. Jadi jangan salahkan pengembang nantinya tidak membangun rumah murah lagi,” jelas Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch.

“Seharusnya pemerintah tetap memberikan perbedaan insentif yang lebih kepada MBR untuk penghasilan sampai Rp4 juta dibandingkan dengan penghasilan antara Rp 4 – 8 juta, karena karakter pasarnya memang berbeda. Meskipun kenaikan batasan gaji ini akan memperluas pasar, namun di sisi lain justru akan membuat pasokan rumah murah semakin terbatas,” lanjut Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch.

Ali menambahkan bahwa sebenarnya kenaikan batasan ini bisa diberlakukan di kota-kota besar karena dengan batasan gaji sampai Rp 8 juta adalah mereka yang tergolong MBR di perkotaan sehingga tidak bisa disamaratakan di kota-kota lainnya.

Sumber : Indonesia Property Watch [www.alitranghanda.com](http://www.alitranghanda.com)





## PENGAMAT SEBUT HARGA HUNIAN NEMPEL STASIUN MASIH TERLALU TINGGI

Pembangunan kawasan Transit Oriented Development (TOD) sangat masif di Jakarta. Hunian-hunian di dalam kawasan tersebut pun sudah mulai dibangun banyak pengembang.

Namun, hunian-hunian yang berada di kawasan TOD ini disebut masih memiliki masalah yang cukup besar. Masalah tersebut adalah mahalnnya harga properti hunian dalam kawasan TOD.

Pengamat properti Indonesia Property Watch, Ali Traghanda menilai harga properti hunian di kawasan TOD terlalu tinggi. Padahal harusnya, TOD bisa menampung banyak orang dari semua kalangan.

“Ada satu yang saya kritik itu ya, hunian yang ada di kawasan TOD itu kalo dilihat harganya itu sekarang terlalu tinggi, dulu dua tiga tahun lalu masih Rp 300 jutaan, sekarang udah Rp 500 jutaan kan, kaum milenial mana ada yang mau kan, padahal harusnya kan bisa nampung banyak (kalangan) gitu kan,” kata Ali saat dihubungi detikFinance, Minggu (28/4/2019).

Dia menilai harusnya pengembang baik BUMN maupun swasta dalam menetapkan harganya harus bisa melihat pasarnya. Kalau harga dipatok terlalu mahal, menurutnya percuma karena hanya kalangan menengah ke atas saja yang dapat menikmati.

“Harusnya pengembang itu bisa liat market gitu lho, Rp 500 jutaan siapa yang mau beli, karyawan gaji cuma Rp 3-4 jutaan mana kuat. Kalau kaya gitu nggak bakal bisa backlog berkurang, nanti yang ada malah investor atau kaum menengah atas yang butuh tempat tinggal aja yang bisa beli,” kata Ali.

Ali menilai, harga yang pantas untuk hunian di kawasan TOD adalah berkisar pada angka Rp 300 jutaan. “Ya 300 jutaan lah itu cukup,” katanya.

Nilai tanah yang harganya terus naik menurut Ali menjadi faktor harga selalu naik, namun menurut Ali apabila pengembang dari kalangan plat merah bisa mencontohkan dengan harga yang murah yang lain pasti mengikuti.

“Kalau liat tanah kan memang terlalu tinggi, makin hari makin mahal harganya. Makanya, mending BUMN (yang patok harga murah), kan agar mereka juga ada misi sosialnya lah jangan cari untung aja,” kata Ali.

Menurut Ali potensi kawasan TOD di Indonesia cukup potensial. Pasalnya menurut dia meskipun terlihat terlambat, namun sudah ada awalan yang baik, dan arah pengembangan kawasan TOD di Indonesia bisa saja menjadi seperti di Jepang.

“Bisa berkembang ya, cuma kan TOD kita memang baru mulai ya, memang butuh waktu lah. Indonesia masih lama ya cuma arahnya kesana (bisa semaju Jepang), arahnya sudah benar, minimal udah dimulai gitu,” kata Ali.

“Masalah kita kan infrastrukturnya ya, kita LRT MRT aja telat kan udah berpuluh puluh tahun baru ada,” kata Ali.



12  
Award

**TOP  
MARKETING  
ASSOCIATE  
OF THE YEAR**

**DANIEL  
GUNARDI**





13  
Award



**TOP  
PRINCIPAL  
OF THE YEAR**

**LIE  
MIN**





50<sup>TH</sup>

#APG50th  
THROUGH  
GENERATION



PODOMOROPARK  
BUAHBATU - BANDUNG

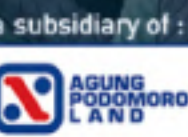


HARGA MULAI **800** JUTAAN

**PADMAGRIYA  
CLUSTER**

WWW.PODOMOROPARK.COM

(022) 7152 0888 0813 8888 2700



Kredit Pemilikan Rumah

**6.99%** fixed 5 tahun

6.25% fixed 2 tahun • 6.5% fixed 3 tahun



idn.ccb.com

kpr\_ccbindonesia

**CCB** 中国建设银行 印度尼西亚  
China Construction Bank Indonesia

• Berlaku untuk KPR Primary - Developer rekanan CCB Indonesia  
• Bebas penalti setelah masa fixed + 2 tahun



Saatnya Beli Rumah Sekarang  
**Ada Bunga Spesial KPR**



- Untuk rumah baru & second
- Bebas pilih jangka waktu kredit
- Tanpa dana ditahan
- Periode terbatas

bca.co.id/kprbungahut

Halo BCA 1500888 | www.bca.co.id  
BCA terdaftar dan diawasi OJK



KPR CIMB NIAGA

Cicilan KPR Anda tinggi?  
Saatnya move on  
ke **SMART RATE**

**SBI/ SBIS**  
**+ 2%**  
Pembelian Baru  
& Take Over

**SBI/ SBIS**  
**+ 3%**  
Multiguna/ Top Up  
/ Renovasi



**CIMB NIAGA**

**CIMB NIAGA**  
Syariah

Syarat dan ketentuan berlaku  
PT. Bank CIMB Niaga Tbk merupakan peserta penjaminan LPS, terdaftar dan diawasi oleh OJK

www.cimbniaga.com Phone Banking 14041 CIMB Niaga CIMB Niaga cimb\_niaga



# Let's go to Melbourne 2020



PCI	office reward to MA
100 jt	office 50%, MA 50%
250 jt	office support 100%
500 jt	office support 100% + AU\$ 1,000

Periode Program Mulai Januari 2019 s/d Desember 2019

Professional Agents. Maximum Results.

**REACH US ON INSTAGRAM!**  
**@PROMEXINDONESIA**

