

# CHAMPIONS NEWS

www.promex-indonesia.co.id



## BENARKAH PROSES PERIJINAN SUDAH LEBIH CEPAT?

Sebelumnya pemerintah melalui Kementerian PU/PR telah memberikan penghargaan kepada Pemerintah Provinsi, Kabupaten dan Kota yang telah berkontribusi secara signifikan dalam mempercepat layanan perijinan dalam pembangunan rumah untuk MBR di dalam dalam rangka program satu juta rumah, yaitu Kabupaten Merau, Kabupaten

selengkapnya halaman 4

## SKENARIO PASAR PROPERTI 2018 - 2019

Meskipun siklus pasar properti telah menunjukkan titik balik sejak Q3/2016, namun para pelaku pasar termasuk konsumen dan pengembang masih belum terlalu yakin pasar properti akan tumbuh signifikan. Berdasarkan survey yang dilakukan Indonesia Property Watch, tren pasar telah menunjukkan perubahan positif mengenai minat beli dan landai.

selengkapnya halaman 5

## KONDISI PROPERTI 2017 MASIH STAGNAN

Prediksi sebagian pengembang bahwa tahun ini bakal menjadi tahun kebangkitan sektor properti tidak sepenuhnya tepat. Kondisi pasar telah memberikan stimulus untuk mendorong pertumbuhan, namun hal itu tidak berjalan mulus. Saat ajang South East Asia Property Awards 2016 digelar di Singapura pada 23-24 November 2016 lalu, Direktur PT

selengkapnya halaman 9

# Salam SUKSES untuk kita semua!

Puji dan syukur kepada Yang Maha Kuasa, karena atas berkat dan kasih-Nyalah kita semua dalam keadaan sehat dan sejahtera, serta selalu diberi kekuatan dan perlindungan.

Tanpa terasa kita sudah memasuki kuartal terakhir dari tahun 2017. Banyak kegiatan yang sudah kita kerjakan demi kemajuan semua team yang tergabung di dalam kantor PROMEX. Tahun 2017 ini PROMEX mendapat pengakuan melalui survei yang dilakukan Panitia Golden Property Awards sebagai Kantor Broker Lokal terpercaya oleh masyarakat dan mengantarkan kita untuk memperoleh penghargaan sebagai "BEST LOCAL FRANCHISE REAL ESTATE AGENCY". Ini merupakan suatu penghargaan yang membangggakan bagi kita semua, tapi juga sebagai pemicu untuk kita semua agar dapat terus bertahan dan memberikan pelayanan terbaik kepada konsumen kita, sehingga masyarakat dapat menilai bahwa apa yang kita berikan sesuai dengan penghargaan yang diterima.

Pada kesempatan ini, kami seluruh manajemen PROMEX Indonesia, ingin menyampaikan terima kasih kepada semua Principal dan Team Marketing keluarga besar PROMEX Real Estate Group. Tanpa dukungan dan kerja keras kalian semua, kita tidak akan bisa memperoleh penghargaan tersebut.

Saat ini banyak sekali pembicaraan di kalangan masyarakat bahwa properti sedang lesu, industri properti melemah, dan lain sebagainya. Saya mendapatkan cerita dari teman, bahwa kemarin dia baru saja melakukan transaksi rumah dengan harga 2,1 Milyar. Dia membeli rumah siap jual tersebut dari pemilik lama dimana di dalam PPJB-nya tertulis bahwa rumah itu dibeli dengan harga 2,35 Milyar pada tahun 2014 saat penjualan perdana. Nah, dari informasi tersebut, saya hanya ingin mengingatkan kepada kita semua bahwa di masa-masa seperti ini ada peluang yang bisa kita ambil.

Di masa-masa seperti ini, banyak properti yang terkoreksi harganya, sehingga ini merupakan saat yang tepat bagi kita untuk membeli. Kita harus sampaikan hal ini kepada pembeli yang mencari properti untuk kepentingan pribadi ataupun investasi, karena ini adalah kesempatan bagi mereka untuk mendapatkan harga terbaik. Selanjutnya tinggal bagaimana kita memberikan pengertian kepada penjual mengenai keadaan sekarang, karena kebanyakan dari mereka yang mau menjual properti saat ini adalah mereka yang sedang mengalami kesulitan finansial. Dan jangan lupa, kita harus memiliki data akurat atas semua transaksi yang ada, supaya menjadi dasar yang kuat bagi kita untuk berbicara dan bagi vendor untuk mengambil keputusan.

Dalam kesempatan yang baik ini, saya juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua konsumen yang selama ini sudah menggunakan jasa kami untuk menjual, sewa menyewa, atau membeli properti. Semoga kerjasamayang sudah terjalin dengan baik ini dapat berlanjut terus dan kami dapat memberikan pelayanan yang lebih baik lagi.

Saatnya kita semua bergandengan tangan untuk meningkatkan kekuatan kita bersama demi kemajuan dan kesuksesan kita semua.

PROMEX WOW! Sukses untuk Kita Semua!

## PROMEX Real Estate

**Chief Executive Officer**  
Sulihin Widjaja

**Key Executive Officer**  
Agatha Meydiana F.

**Business Development Assc**  
Immanuel Andreas S.

**Finance & Accounting**  
Susanna Milawati

**BOD Secretary**  
Anissa Natalia

**Creative Designer**  
Wahyudi Wiratama

**Administrative Staff**  
Roni Tarmidin

### Address :

APL Tower 38th Floor  
Podomoro City  
Jl. Let. Jend. S. Parman Kav 28  
Jakarta 11470 - Indonesia  
T : +62 21 2933 9300  
F : +62 21 2933 9303  
E : corporate@promex-indonesia.co.id  
www.promex-indonesia.co.id



**Sulihin Widjaja**  
Chief Executive Officer  
PROMEX Indonesia



## IPW INGATKAN PEMERINTAH PROGRAM SEJUTA RUMAH MENGALAMI KEMUNDURAN, SEGERA EVALUASI!

Indonesia Property Watch mengharapkan pemerintah dan perbankan segera melakukan evaluasi terkait program sejuta rumah yang mengalami kemunduran. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan Indonesia Property Watch, rendahnya penyaluran rumah subsidi FLPP bukanlah semata-mata menurunnya daya beli masyarakat.

"Rendahnya penyaluran FLPP saat ini bukan dikarenakan rendahnya permintaan. Kinerja dan mekanisme penyaluran KPR FLPP harus dievaluasi karena masih dirasa lambat oleh para pengembang rumah sederhana," jelas Ali Trangganda, CEO Indonesia Property Watch.

Berdasarkan survey yang dilakukan Indonesia Property Watch, tingkat penjualan rumah subsidi mengalami peningkatan permintaan, terlihat dari naiknya tingkat penjualan rumah subsidi di wilayah Banten sebesar 32 persen (yoy) di Q2-2017 dibandingkan triwulan yang sama tahun lalu. Namun demikian hal ini berbanding terbalik dengan realisasi penyaluran KPR FLPP yang justru anjlok hampir 73 persen menjadi hanya sebesar 8.969 unit per Agustus 2017 dibandingkan periode yang sama tahun lalu sebesar 33.347 unit. Kondisi ini harusnya menjadi perhatian penuh pemerintah untuk dapat mengevaluasi dan memperbaiki penyaluran KPR FLPP.

Menanggapi hal tersebut, Indonesia Property Watch melihat terdapat beberapa hal yang terindikasi sebagai faktor merosotnya penyaluran KPR FLPP, antara lain :

- Dipangkasnya anggaran untuk KPR FLPP dari Rp 9,7 triliun menjadi Rp 3,1 triliun secara otomatis akan memberikan keterbatasan kuota bagi konsumen FLPP. Meskipun skema dirubah menjadi Subsidi Selisih Bunga, tetap saja secara total kuota FLPP menjadi lebih sedikit dibandingkan tahun sebelumnya.
- Kinerja perbankan dalam penyaluran KPR FLPP relatif masih dianggap lambat. Kinerja Bank BTN sebagai bank penyalur terbesar FLPP sebanyak 92 persen masih banyak dikeluhkan para pengembang rumah subsidi di daerah-daerah. Lambatnya proses KPR FLPP menyebabkan banyak pengembang yang terhambat cashflow karena rumah sudah jadi namun proses KPR FLPP belum selesai sebagaimana mestinya.
- Dengan permintaan yang cukup besar, maka bank-bank BUMN harusnya terus didorong untuk dapat membantu penyaluran KPR FLPP sesuai dengan semangat BUMN hadir untuk negeri dan jangan hanya sebatas slogan.
- Lambatnya proses KPR FLPP membuat banyak pengembang rumah sederhana yang mulai beralih ke fasilitas non FLPP meskipun harga rumahnya tidak terlalu dan menggunakan bunga komersial. Hal ini yang membuat penyaluran KPR FLPP mengalami penurunan karena beralih ke KPR non FLPP.
- Belum lagi masalah perizinan di daerah-daerah yang masih mempersulit pengembang perumahan sederhana.

Indonesia Property Watch telah mengingatkan hal ini di awal tahun 2016 dan seharusnya pemerintah dapat menanggapi hal ini secara serius sebelum terlambat.

sumber : [propertyandthecity.com](http://propertyandthecity.com)



## BRI : Pasar Properti Mulai Membaik

CEO Leads Property Indonesia, Hendra Hartono beberapa waktu lalu, memprediksi bila bisnis properti Indonesia akan bangkit kembali pada tiga tahun mendatang atau tahun 2020.

Namun, anjang-anjang membaiknya kondisi properti Indonesia diperkirakan sudah mulai terjadi.

Hal tersebut, setidaknya diketahui dari meningkatnya permintaan kredit pemilikan rumah atau KPR kepada perbankan.

Direktur Konsumer Banking PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Randi Anto menyebut, total KPR yang telah disalurkan bank pelat merah itu per Agustus 2017, telah mencapai Rp 21 triliun dengan non performing loan atau NPL terjaga di kisaran 2,6 persen.

"Total KPR year to year tumbuh 26 persen," kata Randi kepada KompasProperti, Senin (3/10/2017).

BRI, kata dia, memprediksi sektor properti akan terus tumbuh, seiring dengan kenaikan permintaan KPR.

"Sampai dengan akhir tahun, diproyeksikan KPR bisa tumbuh di sekitar 20 persen. Dan kami yakin, bahwa posisi properti sudah mulai recovery bertahap," kata dia.

Untuk mencapai pertumbuhan tersebut, Randi mengatakan, BRI bakal menerapkan berbagai strategi, mulai dari promo bunga fixed dua dan tiga tahun, hingga kerja sama dengan blue chip companies dalam program pemilikan rumah.

"Serta penetrasi lebih dalam di second and third cities, dengan memanfaatkan jaringan BRI," ujarnya.

Sementara itu, untuk mencegah membengkaknya kredit bermasalah atau NPL, langkah antisipasi akan lebih dikedepankan.

Misalnya, lebih selektif dan melakukan monitoring lebih intensif kepada masyarakat yang hendak mengajukan KPR.

"Kita juga melakukan restrukturisasi/penjadwalan simple untuk memberikan kesempatan (untuk membayar tagihan)," kata dia.

sumber : <http://www.pikiran-rakyat.com>

# BENARKAH PROSES PERIJINAN SUDAH LEBIH CEPAT?

Sebelumnya pemerintah melalui Kementerian PU PR telah memberikan penghargaan kepada Pemerintah Provinsi, Kabupaten dan Kota yang telah berkontribusi secara signifikan dalam kemudahan layanan perizinan dalam pembangunan rumah untuk MBR di daerah dalam rangka program satu juta rumah, yaitu Kabupaten Maros, Kabupaten Bandung dan Kabupaten Malang. Untuk Pemerintah Kota, ada dari Kota Jambi, Pontianak dan Pemerintah Kota Manado. Bahkan Kota Pontianak berhasil mengurus perizinan hanya dalam waktu 6,5 jam. Indonesia Property Watch mempertanyakan kebenaran dari singkatnya perijinan yang dilakukan. Karena berdasarkan pengamatan dan investigasi di lapangan, perijinan masih saja menjadi permasalahan klasik yang menghambat pembangunan proyek perumahan. Bahkan di suatu proyek perumahan rumah subsidi, pengembang harus menunggu 1,5 tahun untuk memperoleh IMB. Namun secara umum waktu pengurusan perijinan masih berkisar antara 6 bulan sampai 1 tahun.

## Tidak Ada Perubahan

Meskipun saat ini di beberapa daerah sudah diterapkan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP), namun sebagian besar pengembang belum merasakan adanya perubahan signifikan dalam pelayanan proses perijinan mulai ijin lokasi sampai IMB. Proses perijinan yang dilakukan di setiap loket terkadang tidak berjalan sebagaimana mestinya karena tetap lebih cepat melalui oknum 'calo'. Meskipun belum dilakukan investigasi menyeluruh namun hampir 98 persen dari pengembang yang berhasil ditemui, mengatakan bahwa sampai saat ini birokrasi perijinan belum ada perubahan.

## Biaya Siluman

Selain itu mengenai biaya-biaya perijinan, biaya-biaya siluman masih banyak dihadapi oleh para pengembang. Dengan batasan harga rumah murah FLPP senilai Rp140 juta beban biaya tak resmi atau biaya siluman minimum Rp6,5 juta per unit atau 4,6 persen bahkan ada yang mencapai sampai 15%.

"Angka ini relatif kecil, tetapi menjadi sangat besar bila dikalikan jumlah rumah yang dibangun. Per seratus rumah yang dibangun, pengembang harus mengeluarkan dana cadangan di muka sebesar Rp650 juta, dan bila 1.000 unit rumah menjadi Rp 6,5 miliar," ungkap Ali Traghanda, CEO Indonesia Property Watch.

Uang siluman tersebut ditempatkan untuk beberapa pos, misalkan biaya perijinan, biaya sertifikasi, sampai biaya koordinasi antara oknum pejabat pemerintah daerah sampai preman-preman. Hal ini hampir dilakukan oknum di semua pemerintah daerah..

## Sumber Daya Manusia

Kualitas dan kuantitas sumber daya manusia dalam memberikan pelayanan perijinan pun dinilai masih belum mumpuni. Banyak kebijakan terkait syarat-syarat yang tidak seragam bahkan diantara internal pemerintah daerah. Setiap perangkat pemerintah daerah harusnya dapat melakukan koordinasi yang lebih baik sehingga tidak harus mengulang proses yang tengah dijalankan pengembang dikarenakan syarat yang tidak seragam.

## Sosialisasi dan Payung Hukum

Terkait dengan sumber daya manusia yang ada, banyak Pemda yang belum sepenuhnya mengatur mengenai pemangkasan perijinan. Banyaknya Perda yang masih tumpang tindih dan harus diatur ulang. Selain itu juga sosialisasi oleh kementerian dan petunjuk pelaksanaan di beberapa daerah terkesan belum siap.

Sistem online yang ada di beberapa di daerah pun seakan tidak beroperasi karena tanpa sumber daya manusia yang baik, sistem hanya sebatas sistem. Berkas yang ada pun terus menumpuk atau memenag sengaja di tumpuk? Kondisi-kondisi tersebut diatas memberikan peluang bagi para oknum untuk bermain dengan berdalih untuk mempercepat proses yang ada.

Sungguh luar biasa bila perijinan dapat diselesaikan dalam 6,5 jam. Namun berdasarkan fakta di lapangan, secara umum agaknya sulit berjalan. Karenanya untuk tetap mendukung lancarnya program sejuta rumah untuk ketersediaan rumah MBR, maka Indonesia Property Watch menghimbau pemerintah lebih serius dan langsung turun ke lapangan mendengarkan keluhan para pelaku pasar. Tanpa itu laporan yang diterima oleh Presiden hanyalah ABS (Asal Bapak Senang).



# SKENARIO PASAR PROPERTI 2018-2019

Meskipun siklus pasar properti telah menunjukkan titik balik sejak Q3/2016, namun para pelaku pasar termasuk konsumen dan pengembang masih belum terlalu yakin pasar properti akan tumbuh signifikan. Berdasarkan survey yang dilakukan Indonesia Property Watch, tren pasar terus menunjukkan pergerakan positif meskipun masih tipis dan landai. Pada Q1/2017 pertumbuhan terindikasi naik 5,7 persen lebih tinggi dibandingkan Q1/2016 yang anjlok 24 persen. Pergeseran pasar terjadi dari segmen menengah atas ke segmen menengah bawah. Hal ini juga yang menyebabkan porsi penjualan di segmen menengah bawah mendominasi sebesar 59,17 persen, diikuti segmen menengah 34,66 persen, dan segmen atas 6,17 persen.

Perlu disadari bahwa pergerakan di segmen menengah atas yang relatif sangat lambat sangat terkait dengan beberapa hal. Pertama, harga properti di segmen ini masih terindikasi over value dikarenakan kenaikan harga yang sangat tinggi periode 2010-2012, meskipun sudah mulai mencapai keseimbangan baru yang artinya harga yang terlalu tinggi sudah terkena dampak koreksi harga pasaran. Kedua, faktor psikologis terkait isu sensitif seperti keamanan dan politik yang membuat konsumen menengah atas ragu untuk berinvestasi di sektor properti. Keraguan ini juga terlihat dari masih banyaknya dana yang mengendap di perbankan hasil tax amnesty. Bahkan di salah satu bank terbesar nasional, dana hasil tax amnesty tersebut bernilai Rp 57 triliun dan masih belum bergerak ke sektor riil termasuk properti. Para investor lebih memilih bermain saham dibandingkan membeli properti yang juga dapat terlihat dari pergerakan harga saham yang naik di semester I/2017. Jadi yang terjadi sebenarnya adalah pasar properti sebenarnya relatif sudah siap untuk bangkit kembali.

Memasuki semester II/2017 ternyata pasar properti menengah atas pun sudah relatif lebih pulih dengan mulai banyaknya pengembang yang berani meluncurkan produk baru mereka dan penjualan pun relatif mulai bergerak naik. Daya beli sangat besar, tidak hanya di segmen atas, konsumen segmen menengah bawah pun bergerak signifikan di semester I/2017.

Yang kemudian menjadi pertanyaan adalah, apakah pasar properti akan bergerak lebih tinggi lagi di semester II/2017? Indonesia Property Watch menyadari keragu-raguan pasar saat ini, belum lagi ketika tahun 2019 menjadi tahun politik, maka perseteruan Pemilu membuat tensi politik sudah mulai bahkan sejak tahun ini. Dalam kondisi normal, siklus pasar properti diperkirakan akan mencapai titik tertinggi tahun 2019. Namun demikian agaknya Pemilu 2019 ini akan menjadi sebuah pertarungan besar yang membuat tensi politik akan lebih memanas. Faktor ini sangat berpengaruh secara psikologis terhadap iklim investasi properti khususnya di segmen atas.

Indonesia Property Watch masih percaya bahwa siklus besar tren pasar properti akan menunjukkan tren naik sampai 2019. Pergerakan positif dipastikan akan terus bergerak meskipun landai sampai semester II/2018, menyusul pasar yang belum terlalu berani untuk berspekulasi terhadap kondisi politik di Indonesia. Artinya pasar properti akan naik dalam 1 tahun ke depan dan kembali stagnan sambil menunggu stabilitas politik di Indonesia. Dampak tahun politik merupakan faktor sementara yang akan memengaruhi siklus besar pasar properti. Namun secara tren, hal ini tidak dapat diartikan siklus properti menurun. Dengan asumsi bahwa Pemilu relatif berjalan lancar, maka iklim investasi properti akan semakin kencang sepanjang tahun 2019. Jangan sampai Pemilu memberikan pengaruh negatif yang tentunya berdampak buruk tidak hanya bagi properti tapi bagi perekonomian nasional. Bila isu negatif masih sangat mengganggu, maka tentunya pasar properti akan mengalami stagnasi pasar yang lebih panjang lagi di sepanjang tahun 2019.

Menilai dari dua skenario diatas, Indonesia Property Watch meyakini bahwa siklus besar pasar properti sedang mengalami tren kenaikan. Tahun politik hanya menjadi sebuah pergerakan siklus sementara sebelum pasar properti bangkit lebih tinggi lagi di semester II/ 2019.



05  
AUG  
2017

# Business Opportunity Presentation



## Champion Real Estate Basic Training, 21 - 23 Aug 2017





# MEET OUR PRINCIPAL

## ***Tidak ada usaha yang sia-sia, karena Allah SWT akan memberikannya disaat yang tepat***

Ferdian Arifiansyah, yang merupakan Principal PROMEX Cibubur pertama kali terjun ke industri properti pada tahun 2008 ketika ia bergabung di salah satu proyek apartemen developer nasional. Kemudian pada tahun 2015 ia memutuskan untuk membuka kantor PROMEX di kawasan Cibubur. Menurut pria yang lahir di Jakarta pada 24 April 1976 ini, sejak dirinya bergabung dengan PROMEX ia merasakan adanya networking yang luas, serta adanya sistem yang berbeda dari kantor property agent lain di Indonesia, yaitu "Agent Centric Approach" sehingga sistem ini dapat membantu agent properti memperoleh penghasilan lebih banyak.

"Sejak di berlakukannya kebijakan LTV (Loan To Value) oleh pemerintah di bulan September tahun 2013 untuk lebih meningkatkan aspek kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit properti dampaknya masih di rasakan sampai dengan saat ini dan kita selalu rasakan industri properti juga selalu menurun permintaannya dan sekarang kita dihadapkan oleh daya beli masyarakat yang melemah sehingga banyak developer memutar otak agar produknya terserap pasar dengan cara menawarkan gimmick yang menarik entah itu kemudahan cara bayar atau discount yang dapat menarik end-user atau investor untuk membeli produk mereka, tapi

kami sebagai pelaku bisnis tetap selalu optimis dengan industri properti yang masih banyak menjanjikan penghasilan yang tidak terbatas dan karir bagi para agen properti." tutur lulusan S1 Akuntansi Komputer Universitas Gunadarma ketika ditanya mengenai pendapatnya terhadap perkembangan industri properti. Selain itu hal yang penting untuk ditingkatkan dalam industri ini yakni adanya relasi antar client dan juga team di kantor. Salah satunya ia selalu mendorong dan mendukung satu sama lain untuk maju bersama dan meningkatkan rasa kekeluargaan.

Salah satu kepuasan diri yang ia rasakan sejak bergabung di industri properti yakni pada saat memiliki kantor dan dapat memberikan pelayanan terbaik bagi para client. Karena menurutnya kekuatan dari kantor PROMEX Cibubur adalah selalu berorientasi pada pelayanan terhadap buyer dan vendor. Dalam jangka waktu dekat ia ingin mewujudkan impian para marketing untuk bisa berhasil dan juga sukses di industri ini. Semoga niat baiknya dapat segera terwujud dan maju terus untuk Pak Ferdi serta PROMEX Cibubur.



**Ferdian Arifiansyah**  
Principal PROMEX Cibubur

## ***Change The Way and Break The Rule. Let's be Champion!***

Pandu, begitu ia akrab disapa merupakan Principal PROMEX Batam City sejak tahun 2014. Sebelum terjun ke industri ini, ia telah bekerja di perbankan selama 6 tahun. Lalu bertepatan dengan masuknya salah satu developer nasional ke daerah Batam, ia juga dipercayakan untuk memimpin PROMEX Batam City. Menurut pria bernama lengkap Pandudinata Pramono ini, semenjak dirinya bergabung dengan PROMEX, ia merasakan banyak manfaat dari system, training, serta program-program yang dibuat oleh PROMEX Real Estate Agents.

Walaupun perkembangan properti pada tahun 2017 cenderung lebih melambat dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, namun pria kelahiran Slawi, 7 Januari 1986 ini yakin dan berharap di tahun mendatang perkembangan industri properti akan bangkit kembali terutama di kawasan Batam. Saat ini ia tengah fokus membangun relasi dengan team di kantornya dengan cara mengadakan gathering dan open discussion antar marketing.

Selama ia bergabung di industri properti, salah satu pencapaian terbesar yang pernah diraih yakni menjadi TOP Office #2 pada tahun 2013 PROMEX Real Estate Agent. Hal itu dapat ia wujudkan salah satunya karena menjadi agen kepercayaan bagi beberapa developer nasional yang memiliki proyek di Batam. Lulusan S2 Management Business Universitas Internasional Batam ini memiliki hal yang ia ingin wujudkan dalam waktu dekat yakni semakin mengembangkan team yang solid dan besar sehingga semakin menguasai pasar terutama di kawasan Batam. Kita doakan semoga segera terwujud, dan sukses selalu bagi Pak Pandu serta PROMEX Batam City.



**Pandudinata P.**  
Principal PROMEX  
Batam City



## Kondisi Properti 2017 Masih Stagnan

Prediksi sebagian pengembang bahwa tahun ini bakal menjadi tahun kebangkitan sektor properti tidak sepenuhnya tepat. Kendati pemerintah telah memberikan stimulus untuk mendorong pertumbuhan, namun hal itu tidak berjalan mulus. Saat ajang South East Asia Property Awards 2016 digelar di Singapura pada 23-24 November 2016 lalu, Direktur PT Summarecon Agung Tbk (SMRA) Herman Negeria, secara tegas menyatakan hal tersebut. "Sekaranglah saat terbaik untuk membeli, dan berinvestasi properti," katanya saat itu.

Berbagai alasan diungkapkan, seperti harga yang terkoreksi jauh, bisa dibandingkan tahun 2011-2013 yang melonjak mencapai 30-40 persen. Kemudian, stimulus pemerintah melalui paket kebijakan ekonomi, mulai dari penurunan bunga kredit, relaxasi loan to value, potongan pajak penjualan, deregulasi perizinan, hingga amnesti pajak. Paket-paket tersebut sengaja dikeluarkan untuk mendorong minat masyarakat berinvestasi di sektor properti.

Senior Associate Director Research Collins International Indonesia Ferry Salento menilai, bila pemerintah konsisten menerapkan kebijakan yang dibuatnya, bisa jadi sektor properti Indonesia dapat segera bangkit. "Sekarang masih struggling, cuma kalau asumsi dari indikator ekonomi, kemudian kebijakan dijalankan konsisten, bunga bank terjaga, itu namanya ada kesempatan properti itu bisa pulih," kata Ferry kepada KompasProperti, Kamis (13/7/2017). Menurut dia, para pengembang sebenarnya telah menangkap sinyal perbaikan sektor properti sejak tahun lalu yang diikuti dengan meluncurkan produk properti baru.

Seperti di sektor apartemen, PT Tokyu Land Indonesia sudah mulai memperkenalkan produk mereka, BRANZ Simeulung, kepada publik. Dari dua menara dengan 381 unit yang ditawarkan, satu diantaranya telah terjual habis. Sementara itu, pada kuartal kedua tahun ini ada dua produk apartemen baru yang hendak diperkenalkan yaitu Prosperity Residence (The Lotus) di Jakarta Barat dan The Stature Jakarta di Jakarta Pusat. Sayangnya, pertumbuhan penjualan properti tak sepenuhnya berjalan seperti harapan. Collins mencatat, kanalkan take up rate pada kuartal kedua 2017 hanya 84,88 persen. Artinya, terjadi penurunan 1,04 persen bila dibandingkan dengan kuartal pertama tahun ini yaitu 85,91 persen atau turun 1,05 persen bila dibandingkan kuartal yang sama tahun 2016 yaitu 85,90 persen.

Kendati terjadi penurunan, namun pengembang enggan menurunkan harga produk yang mereka jual untuk menggaet minat masyarakat untuk membeli. "Karena image," ucapnya. Pengembang cenderung memilih menawarkan kemudahan atau bonus, seperti kitchen set, air conditioner atau mekanisme pembayaran yang jauh lebih fleksibel.

### "Tax Amnesty" Belum Beri Pengaruh

Meski dana tax amnesty yang masuk cukup besar, namun dana yang digunakan untuk investasi properti tidak terlalu signifikan. Hal itu disebabkan, imbal balik dari investasi properti belum cukup menarik. Dari data yang diperoleh pada akhir periode pelaporan, tercatat harta yang dilaporkan melalui tax amnesty mencapai Rp 4.885 triliun. Deklarasi harta di dalam negeri masih mendominasi dengan total Rp 3.876 triliun. Sisanya yaitu deklarasi harta di luar negeri Rp 1.031 triliun dan harta yang dibawa pulang ke Indonesia (repatriasi) Rp 147 triliun.

Adapun jumlah uang tebusan mencapai Rp 114 triliun, pembayaran tunggakan Rp 18,8 triliun, dan pembayaran bukti permulaan Rp 1,75 triliun. Total uang yang masuk ke kas negara mencapai Rp 135 triliun. Menurut Ferry, properti belum terdongkrak karena salah di antaranya terpengaruh bisnis perminyakan yang secara global sedang kurang baik. Hal itu juga berdampak pada jumlah ekspatriat yang bekerja di Tanah Air. Padahal sebelumnya, salah penyumbang terbesar penyewa apartemen adalah kelompok ekspatriat yang bekerja di sektor tersebut. "Kenapa begitu? Karena pasar sewa sedang turun, itu karena penyewanya berkurang. Ujung-ujungnya kegiatan ekonomi dan bisnisnya yang berkurang," kata dia. Ferry mengaku, tidak ada data yang pasti berapa jumlah pembeli apartemen end user dan investor. Namun, ia memperkirakan jumlah investor lebih besar dari pada end user.

### Pahami Pasar

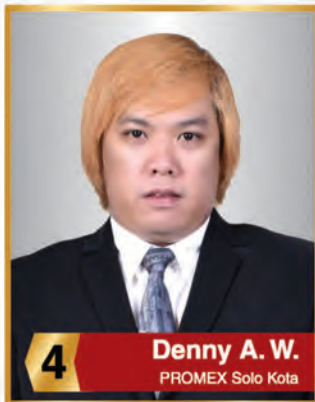
Kendati demikian, masih tetap ada peluang bagi properti untuk bangkit. Paket kebijakan ekonomi yang digulirkan pemerintah merupakan kebijakan yang positif. Terutama relaxasi loan to value dan penurunan suku bunga. "itu kombinasi ideal supaya properti berkembang. Artinya, konsumen didorong bisa beli properti dengan dukungan KPA atau KPR," kata dia. Menurut dia, saat ini pemerintah harus dapat menjaga kepercayaan pasar dengan memahami situasi dan kondisi yang berkembang.

Beberapa waktu lalu, sempat berkembang isu yang cukup meresahkan pasar sehingga berpengaruh terhadap pembelian di sektor properti, seperti penarikan pajak progresif kepada pengembang yang tanahnya menganggur atau apartemen yang menganggur. "Ini kan kontraproduktif dengan situasi sekarang, saat kita mau tarik dana dari hasil pajak, tapi di satu sisi masyarakat kesulitan. Bagaimana mau tarik pajak, yang ada jadi ragu mau investasi di properti," ujarnya. "Sudah pasarnya lesu, disuruh bayar pula. Yang ada enggak ada yang mau kan orang beli properti," tuntas Ferry.

AUGUST

**10**  
**TOP**

*Marketing Associate  
of the Month*



***Congratulations to all TOP Achievers! Keep up the good work!***

SEPTEMBER

# 10

## TOP

# Marketing Associate of the Month



***Congratulations to all TOP Achievers! Keep up the good work!***



Contact Us for more info :

021 **2933 9300**

*Professional Agents. Maximum Results.™*

Periode Program mulai Januari 2017 s/d Desember 2017

PCI	Office Reward to MA
75 jt	office 50%, ma 50%
160 jt	office support 100%
300 jt	office support 100% + Allowance 5000 RMB

# SUDAHKAH ANDA LOG-IN HARI INI ?

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



## PROMEX Information System

Selamat datang di PROMEX Information System. Silahkan masukan email dan password yang anda miliki untuk masuk kedalam sistem.

[Forgot Password?](#)

**Sign In**



**Manage your Listing & Database**

**Track your Transaction, PCI, Sponsoring fee**

Pastikan Anda Sudah Mempunyai User ID & Password, hubungi Administrator di Kantor Anda.