

SESI 6:

Tema: “Kebangkitan Investasi Properti”

Covid-19 Terkendali, Properti akan Bangkit Kembali
Menjadi Penggerak Ekonomi

JAKARTA – Pemerintah dan pelaku bisnis properti optimistis kebangkitan properti akan mulai terjadi pada akhir tahun 2021 atau awal 2022, seiring dengan masifnya vaksinasi Covid-19, kegiatan ekonomi yang kian menggeliat, dukungan lembaga finansial, dan adanya regulasi yang mendukung investasi di sektor properti..

Optimisme itu terlontar dalam webinar sesi 6 *Investor Daily Summit (IDS) 2021* bertajuk “Kebangkitan Investasi Properti”, Rabu (14/7), yang digelar virtual dan disiarkan secara *live streaming* di BeritaSatu.com, Investor.id, dan media sosial. Webinar yang menampilkan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional Sofyan A Djalil sebagai *keynote speaker* itu, menghadirkan empat panelis, yaitu Ketua Umum DPP Real Estate Indonesia (REI) Paulus Totok Lusida, Direktur Utama PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) Ananta Wiyogo, Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) Haru Koesmahargyo, Direktur Utama PT Pembangunan Perumahan (Persero) Tbk (PTPP) Novel Arsyad, dan Direktur Utama Lamudi.co.id Mart Polman.

Optimisme kebangkitan sektor properti, sejalan dengan harapan akan berakhirnya pandemi Covid-19 dan berbagai upaya yang dilakukan untuk mengatasi berbagai hambatan dalam investasi properti di Indonesia. Pemerintah, kata Menteri ATR Sofyan Djalil, telah mengeluarkan berbagai regulasi dan kemudahan bagi industri properti. Keluarnya Undang-Undang (UU) Nomor 11 Tahun 2020 Cipta Kerja dan berbagai aturan turunannya akan berdampak langsung bagi investasi sektor properti. “Saya bisa

katakan bahwa iklim investasi di bidang properti dan hambatan yang ada selama ini telah diatasi oleh pemerintah,” kata Sofyan.

Beberapa peraturan pelaksana Cipta Kerja di bidang properti yang dimaksud salah satunya adalah PP No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang diharapkan mampu mengoptimalkan pemanfaatan tanah untuk kepentingan umum. Terbitnya PP ini sebagai solusi untuk keluhan pelaku usaha properti bahwa selama ini rumah susun tidak boleh dibeli oleh warga negara asing dengan Hak Guna Bangunan (HGB).

PP ini juga memungkinkan perpanjangan rumah susun di atas Hak Pengelolaan (HPL). Sofyan menyampaikan bahwa UU Cipta Kerja juga memberikan kesempatan kepada pemerintah untuk melakukan check and balance terhadap proses bisnis properti di antaranya jika terjadi waktu yang panjang dalam penerbitan Sertifikat Layak Fungsi (SLF). “Jika SLF tidak dikeluarkan padahal persyaratan sudah dipenuhi, Menteri Investasi dan Menteri ATR bisa mengontrol mengapa tidak keluar sertifikatnya,” ujar Sofyan.

Peraturan pelaksana lainnya PP No.19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dimana UU Cipta Kerja mengubah UU No 2 Tahun 2012 tentang yang mengubah UU 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selain itu pemerintah juga akan melakukan penertiban kepada pelaku usaha yang telah mendapatkan izin untuk usaha namun tidak pernah menggunakannya untuk usaha, melainkan menjual izinnya kepada pihak lain. Untuk kasus demikian, Pemerintah tak segan-segan membatalkan izin tersebut karena mengganggu iklim investasi. Penertiban tersebut dilakukan melalui implementasi PP No.20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar. Demikian juga untuk permasalahan-permasalahan tata ruang di daerah yang izinnya sering tidak keluar, meskipun secara substansi telah disetujui, karena dihadang oleh ketidaksepakatan antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan DPRD atau permasalahan politis lainnya, ke depan dapat diambil alih dan disahkan oleh Menteri.

Yang juga menarik adalah harapan bahwa Indonesia ke depan akan memiliki Bank Tanah, dengan kewenangan seperti Singapore Land Authority yang menegakkan keterjaminan dan keadilan. Mimpi tersebut akan diwujudkan melalui PP No. 64 tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah yang saat ini menunggu Peraturan Presiden (Perpres) untuk kelebagaannya.

Bank Tanah juga akan menyelesaikan berbagai sengketa dari upaya-upaya pihak tertentu yang selama ini mencari keuntungan secara tidak fair. Jika selama ini BPN hanya memiliki satu tangan yang berfungsi sebagai land regulator, kehadiran Badan Bank Tanah akan melengkapi fungsi land manager.

Ketua Umum REI Paulus Totok Lusida menyambut positif langkah pemerintah dalam menyederhanakan regulasi, khususnya di sektor properti. Sebab, hal ini bisa mendorong investasi maupun kepemilikan properti asing di Indonesia. Totok juga berharap pemberian insentif PPN untuk rumah hingga Rp 2 miliar diperpanjang, supaya bisa memberi multiplier effect kepada industri lain dan meningkatkan daya beli. Buruh bisa mendapatkan rumah sederhana dan level atas bisa membeli rumah mewah.

Resilient

Sektor perumahan, menurut Direktur Utama PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN), merupakan sektor yang resilient di tengah pandemi Covid-19 dibandingkan sektor lain yang masih berkontraksi. Bahkan, BTN optimistis sektor perumahan tetap tumbuh positif pada tahun ini. Hal tersebut terlihat dari pertumbuhan PDB sektoral pada kuartal I-2021 di mana sektor real estate masih dapat tumbuh positif 0,9% pada saat ekonomi nasional berkontraksi -0,74%.

Haru menilai, pertumbuhan ekonomi Indonesia mulai membaik. Meski pertumbuhan ekonomi Indonesia pada kuartal I-2021 masih mengalami kontraksi -0,2% secara year on year (yoy), hal itu lebih baik dibandingkan posisi kuartal IV-2020 yang mencapai -2,2% (yoy). Sejalan dengan optimisme pemulihan ekonomi tersebut, terdapat potensi pertumbuhan

sektor perumahan. Potensi tersebut antara lain, program KPR BP Tapera yang telah dimulai awal 2021, proyek pembangunan perumahan yang kembali berjalan, dan keberlanjutan dukungan kredit kepemilikan rumah (KPR) subsidi pemerintah pada 2021 sebanyak 157,5 ribu unit. “Selain itu ada juga relaksasi kebijakan LTV properti untuk meningkatkan permintaan KPR, serta adanya insentif PPN dengan harga rumah maksimal Rp 2 miliar untuk rumah tapak dan susun,” kata Haru.

Indikator lain terlihat dari bertumbuhnya KPR dibandingkan dengan kredit lainnya di perbankan nasional. Berdasarkan laporan Uang Beredar Bank Indonesia (BI) per Juni 2021, pertumbuhan KPR nasional mencapai 4,2%. Angka tersebut jauh di atas angka pertumbuhan kredit nasional yang masih berkontraksi -4,0%.

Mulai Bangkit Akhir 2021

Properti dipandang sebagai salah satu sektor yang diharapkan dapat menjadi penggerak pertumbuhan ekonomi. Betapa tidak, geliat sektor properti akan mendatangkan multiplier effect bagi sekitar 177 sektor usaha lainnya. Untuk itu wajar bila pemerintah memberikan perhatian cukup besar bagi penguatan sektor properti dengan menggelontorkan sejumlah stimulus dan penguatan regulasi khususnya saat menghadapi krisis pandemi Covid-19.

Direktur Utama PT PP (Persero) Tbk, Novel Arsyad memperkirakan, setelah mengalami pelambatan sejak tahun 2020, sektor properti akan mulai bangkit pada akhir tahun 2021 atau awal 2022 mendatang. Dia optimistis pada tahun 2025 sektor properti akan mengalami momentum kenaikan signifikan. “Bila mengacu pada property business cycle, tren pasar properti akan meningkat dalam 5 tahun setelah krisis,” urainya.

Novel memaparkan, kondisi serupa terjadi setelah krisis tahun 1998, 1999 dan 2008 dimana setelah terjadi krisis properti kembali bangkit setelah 5 tahun. Best moment pertumbuhan properti terjadi pada tahun 2011 hingga 2013. Kala itu daya beli masyarakat meningkat, nilai tukar rupiah stabil serta GDP yang tinggi. Sayangnya pasar properti kembali drop pada

periode 2014-2018. Kenaikan luar biasa pasar disebutnya membuat properti *over valued* yang pada akhirnya melemahkan daya beli. “Saat pasar properti mulai bangkit di 2019, kita dihantam pandemi, sehingga sejak awal 2020 pasar properti kembali drop,” imbuhnya.

Menyikapi siklus tadi, Novel mengajak pelaku sektor properti menjadikannya pelajaran penting untuk mempersiapkan diri menghadapi era kebangkitan sektor properti pasca pandemi tersebut. Langkah yang harus dilakukan yaitu menyiapkan produk properti yang sesuai kebutuhan pasar. Sebab, pandemi membawa dampak pada perubahan perilaku *user* di mana segmen milenial akan mendominasi permintaan properti. “Perilaku user akan berbeda 180 derajat pasca pandemi, di mana generasi milenial yang mendominasi permintaan lebih suka produk yang praktis dan hunian yang sehat,” urainya.

Dicontohkan terkait interior dan furniture hunian, generasi milenial lebih suka telah disiapkan pengembang. Selain itu demand pasar akan lebih tinggi pada landed house dibanding apartemen. “Kita harus prepare terhadap consumer behavior yang akan berubah di era post pandemic,” urainya. Terkait kondisi ini, PT PP melalui anak usaha yang bergerak di bidang properti yakni PT PP Properti Tbk telah menyiapkan proyek landed house di Jakarta, dengan jumlah unit yang tidak terlalu banyak namun menawarkan hunian yang praktis, sehat serta dekat dengan commercial area sebagaimana tuntutan kebutuhan pasar yang didominasi oleh generasi milenial tadi.

Strategi lain yang dilakukan PP Properti yaitu menyediakan hunian di Kawasan industri maupun kawasan pariwisata, salah satunya di Kawasan Industri Batam. Langkah ini juga merupakan upaya mendukung pemerintah dalam meningkatkan masuknya investasi. “Properti merupakan trigger supaya investasi masuk di Kawasan industri, begitu pula kawasan wisata, kami support untuk mendukung pemerintah meningkatkan investasi,” paparnya. Selanjutnya yang terkait dengan harga juga penting jadi perhatian.

PT PP akan melakukan evaluasi atas harga properti yang ditawarkan, di mana penentuan harga akan disesuaikan dengan kondisi pasar. “Kalau

konsepnya bagus dan harganya bersaing tentu akan memenangkan persaingan. Pandemi ini pelajaran bagaimana kami bisa menawarkan harga yang sesuai dan bisa dijangkau konsumen,” ujarnya. Selanjutnya PT PP juga berupaya menggenjot pemasaran apartemen yang diakui stoknya cukup banyak saat ini. Untuk itu, perseroan akan menjalin sinergi dengan berbagai pihak seperti lembaga keuangan, BUMN maupun perusahaan swasta nasional agar bisa menjual stok tersebut dalam jumlah besar (bulk). “Kita sedang pelajari agar asset yang ada ini bisa terjual dan menghasilkan cash flow, tapi tentu kami tidak akan jual dengan harga di bawah nilai buku,” urainya.

Bidik 78 Juta Pekerja Informal

PT Sarana Multigriya Finansial (Persero) atau SMF membidik potensi menyalurkan pembiayaan sekunder perumahan terhadap 78,14 juta pekerja informal di Indonesia. Pelaksanaan itu dilakukan melalui program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT). Direktur Utama SMF Ananta Wiyogo menyampaikan, pembiayaan kepada sektor pekerja informal menjadi tantangan tersendiri. Karena segmen masyarakat tersebut juga berhak mendapatkan rumah, seperti yang tercantum pada Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 bahwa setiap warga negara berhak mendapat hunian layak.

Mengacu pada Indikator Pasar Tenaga Kerja Indonesia dari Badan Pusat Statistik (BPS), per Februari 2021 jumlah pekerja informal mencapai hampir 60% dari seluruh penduduk Indonesia yang bekerja. Artinya, terdapat 78,14 juta penduduk sebagai pekerja informal dari total 131,06 juta penduduk yang bekerja. "Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan SMF, karena (pekerja informal) tidak ada slip gaji, kita bekerja sama dengan Kementerian PUPR untuk membantu pelaksanaan program BP2BT. Para pekerja formal harus lebih dulu menabung selama enam bulan, kemudian akan diberikan pinjaman, lalu pinjaman itu akan dilakukan refinancing oleh SMF," kata Ananta.

Dia mengungkapkan, kerja sama juga telah dilakukan dengan komunitas pekerja informal seperti para sopir Grab dibawah naungan Grab Indonesia.

Selain itu, penetrasi pembiayaan perumahan bagi pekerja informal oleh SMF dilakukan melalui pembiayaan mikro yang ada di akar rumput, untuk juga mendukung dan mengembangkan usaha para pengusaha mikro.

Tren Kenaikan Pola 2020

Industri properti masih memiliki peluang pertumbuhan walaupun pandemi masih berlangsung. Direktur Utama Lamudi.co.id (Lamudi) Mart Polman mengakui, sejak awal pandemi, permintaan properti memang cenderung turun. Namun, setelah memasuki bulan Juni, Juli, dan Agustus 2020, ada tren kenaikan dan bertumbuh seperti saat sebelum pandemi. “Jadi tren ini saya yakin akan terus berkembang apalagi dengan adanya berbagai insentif yang diperkenalkan ke pasar oleh pemerintah seperti subsidi,” ujar Mart.

Mart menyoroti adanya pergeseran perilaku konsumen yang sekarang lebih banyak bekerja di rumah, sehingga kebutuhan properti yang mereka inginkan bisa diperoleh melalui sarana online. Hal ini yang membuat keberadaan Lamudi membantu calon konsumen mendapatkan properti. Melalui platform online, setidaknya lebih dari 800 ribu properti yang tersebar dari Aceh hingga Papua yang bisa dicari konsumen cukup dari rumah masing-masing. “DI sini kami juga bisa menganalisa perilaku konsumen dari data-data yang kami miliki dan polanya sungguh menarik dan dari lamudi.co.id yang ada ini adalah tren di wilayah-wilayah tertentu untuk bulan-bulan tertentu yang banyak end user seperti di Jabodetabek, Tangerang, Bekasi, tahun lalu kami melihat adanya peningkatan harga rumah yang signifikan 6% dalam 12 bulan terakhir, termasuk di kota-kota satelit lainnya,” paparnya.

Menariknya, pasar sekarang didominasi oleh user dan end user, karena mereka sekarang berinteraksi dari rumah, sehingga masih banyak permintaan dari kelompok ini. Sementara kalau dilihat dari sisi investor, tren saat ini lebih ke wait and see, terutama di Bali karena ada penurunan permintaan, tapi di wilayah lain justru ada peningkatan. Mart mengungkapkan, Indonesia memiliki tantangan yang unik dalam bisnis properti di masa pandemi ini, namun selain tantangan ada pula peluang

bagi investor atau end user bisa menemukan properti yang tepat bagi kebutuhan mereka. “Kita harus melihat secara jeli jenis properti seperti apa dan dari pihak kami banyak sekali data yang bisa diberikan, kami juga menganalisa dampak dari segmen pasar yang berbeda-beda dan kami juga mempunyai data disini,” papar Mart.

Segmen harga rumah antara Rp100 juta – Rp400 juta terus meningkat, walaupun terkena dampak negatif akibat pandemi. Hal ini juga dipengaruhi pihak-pihak yang sebelum pandemi mempunyai kendala untuk memiliki rumah sendiri. Dari sisi developer pun juga cukup sulit. Sementara untuk segmen Rp500 juta, Mart menilai permintaannya masih cukup kuat untuk end user pada tahun lalu dan tahun ini. Sementara permintaan untuk segmen menengah atas terus meningkat. Pada saat Covid-19 gelombang pertama banyak hal yang dapat dipelajari agar bisnis tetap berjalan dengan baik. Begitupun ketika Covid-19 memasuki gelombang kedua,

Lamudi ingin tetap membantu user. Sebelum mereka memutuskan membeli properti, juga banyak banyak agen dan developer yang mengetahui perubahan perilaku wait and see tersebut. Kendati demikian, mereka tetap menginginkan informasi tentang properti, sayangnya memang tidak bisa mengunjungi secara fisik karena adanya PPKM. Namun, jika PPKM nanti dihapuskan akan ada peningkatan lagi karena developer dan agen akan kembali membantu para konsumen juga dalam mendapatkan KPR. “Kalau kita bisa membantu mereka, maka tren yang kita lihat pada saat gelombang pertama tersebut akan terulang lagi di mana ada peningkatan, (seperti pada tahun 2020),” ujar Mart.

Terkait peluang di masa PPKM, Mart menilai ada sedikit perbedaan dalam menyikapi pandemi saat ini. Dari sisi investor ada yang memiliki pandangan wait and see, ada pula yang mencoba beradaptasi. Bagi end user, mereka menilai ada peluang untuk membeli properti di masa pandemi ini. Ada insentif PPN 0%, di secondary market. Para investor melihat properti bisa memberikan manfaat dan nilai lebih dari sebelumnya. Dari beberapa kejadian seperti ini, investor berinvestasi di properti karena mereka melihat bahwa pasar stabil dan optimistis di masa pandemi, sementara pihak yang menerapkan wait and see mereka menunggu sampai beberapa saat sebelum mereka mengambil keputusan apakah

mereka nanti memutuskan akan beradaptasi atau terus menunggu, melihat perkembangan dan perubahan yang terjadi. “Satu-satunya cara untuk beradaptasi adalah menjangkau konsumen, membangun relasi yang baik memperlihatkan bahwa kita tetap peduli dan membantu mereka,” tutur Mart.

Dengan penerapan PPKM yang membuat masyarakat lebih banyak tinggal di rumah, hal ini merupakan peluang bagi developer properti karena bisa menggunakan sarana platform online seperti Lamudi untuk mengiklankan propertinya, atau memberikan informasi lainnya kepada konsumen, sehingga pada saat PPKM ini berakhir mereka bisa menindaklanjuti apa yang dilihat di platform ini. “Ini sebenarnya merupakan masa di mana kita bisa terus memperbaiki diri membantu para customer kita dan beradaptasi terhadap pandemi ini bersama-sama,” imbuh Mart.

(Imam Mudzakir, Aris Cahyadi, Mashud Toarik, Windarto, Parina Theodora/ID/MI)