



Media Title	Kontan		
Head Line	Pintu Jalan Tol Bisa Mengatrol Harga Properti		
Date	8 April 2014	Color	
Section	News	Circulation	
Page No	16	Article Size	
Journalist	Adisti Dini Indreswari	Advalue	
Frequency	Daily	PR Value	

# Pintu Jalan Tol Bisa Mengatrol Harga Properti

Harga properti di kawasan yang memiliki pintu jalan tol sendiri terdongkrak dua kali

**Adisti Dini Indreswari**

JAKARTA. Membangun infrastruktur, tidak terkecuali gerbang pintu tol, merupakan strategi yang banyak ditempuh pengembang properti demi mendongkrak harga. Lihat saja PT Lippo Cikarang Tbk (LPKR) yang rela merogoh investasi untuk membangun gerbang tol Cibatu menuju lokasi proyeknya.

Gerbang tol teranyar ini berada di kilometer (Km) 34+700 ruas jalan tol Jakarta-Cikampek. Lippo Cikarang menggandeng PT Jasa Marga Tbk untuk mengoperasikan gerbang tol yang resmi dibuka 5 April 2014 lalu.

Menurut Presiden Direktur Lippo Cikarang Meow Chong Loh, perusahaan mengusulkan pembangunan gerbang tol supaya ada akses langsung

menuju kawasan Lippo Cikarang. "Selama ini, Lippo Cikarang hanya bisa diakses melalui gerbang tol Cikarang Barat. Tetapi sudah terlalu padat," jelasnya ketika dihubungi KONTAN, Senin (7/4).

Tidak main-main, Lippo Cikarang juga berencana mengembangkan pusat bisnis atau *central business district* (CBD) baru di sekitar gerbang tol. Luas lahan yang disiapkan mencapai 300 hektare (ha) dari total *landbank* yang dimiliki Lippo Cikarang seluas 3.000 ha.

Di tahap pertama, Lippo Cikarang akan mendirikan apartemen dan mal. Di tahap selanjutnya CBD ini juga akan diramaikan oleh perkantoran, sekolah, dan rumah sakit. Namun Meow belum bersedia memberi gambaran lebih lanjut mengenai proyek ini.

Yang jelas, untuk proyek

pertama, Lippo Cikarang siap menggelontorkan dana Rp 4 triliun dalam lima tahun atau enam tahun mendatang. Itu belum termasuk investasi senilai Rp 250 miliar yang sudah dikeluarkan untuk membangun gerbang tol.

Meow tidak memungkiri adanya gerbang tol bisa mengerek harga proyek di Lippo Cikarang. Namun dia tidak menyebut kenaikan yang diharapkan. "Susah diprediksi karena tergantung *market force*," elaknya.

## Harga naik dua kali lipat

Selain Lippo, konsorsium PT Metropolitan Land Tbk (Metland), Goldland Group, dan Agung Sedayu Group juga sudah mulai membangun gerbang tol di KM11 jalan tol Jakarta-Tangerang secara patungan. Ketiga perusahaan ini

memang sedang mengembangkan proyek di Puri, Jakarta Barat yang bisa diakses dari gerbang tol. Gerbang tol ini akan dibuka akhir 2014.

Sebelum ada gerbang tol, Metland sudah mengembangkan perumahan Metland Puri untuk kelas menengah. Nah, setelah gerbang tol beroperasi, Metland akan mengembangkan sisa lahan seluas 60 ha menjadi perumahan Metland West City untuk kelas yang lebih tinggi. "Kami berharap harga properti bisa meningkat dari sebelumnya Rp 8 juta per meter persegi (m<sup>2</sup>) menjadi Rp 15 juta per m<sup>2</sup>," ujar Direktur Metland Thomas J. Angfendy.

Metland juga berniat mendirikan fasilitas komersial seperti perkantoran dan mal di proyek tersebut.

Aleviery Akbar, *Associate Director Residential Sales* Colliers International, setuju adanya infrastruktur baru sangat efektif mendongkrak harga. Kala PT Summarecon Agung Tbk meresmikan jalan layang menuju proyek Summarecon Bekasi pada 2013, harga lahan melonjak lebih dari dua kali lipat.

Namun, pengembang juga mesti mengeluarkan investasi yang tidak sedikit untuk membangun infrastruktur. "Pengembang yang berani membangun infrastruktur biasanya punya lahan luas, minimal 100 ha. Kalau kurang dari itu sulit balik modal," ujar Aleviery.

Meski potensinya besar, Aleviery menilai proyek yang berlokasi di Jakarta tidak butuh gerbang tol sendiri. Gerbang tol diperlukan di daerah pengembangan baru, seperti di sepanjang jalan tol Jakarta-Cikampek, Jakarta-Purwakarta, atau Jakarta-Karawang. ■