

► PASAR RESIDENSIAL

## Kawasan Timur Mengejar Barat

JAKARTA—Perkembangan pasar residensial di kawasan sebelah timur Jakarta diperkirakan segera mengimbangi kawasan di sebelah barat Jakarta.

Bunga Citra A.N  
bunga.citra@bisnis.co.id

Tanto Kurniawan, Presiden Komisiner PT Graha Buana Cikarang, mengatakan perkembangan hunian di barat Jakarta didominasi oleh Serpong dan Cengkareng, sementara timur Jakarta terkonsentrasi di Bekasi.

Namun, dia menambahkan dalam 5 tahun terakhir pengembang-pengembang besar seperti Jababeka, Lippo Cikarang, Summarecon, hingga Sinarmas Land, mulai mendirikan perumahan-perumahan kelas menengah dan atas di Bekasi. Indikasi perimbangan tersebut sudah dapat dilihat pada tahun ini.

"Permintaan akan hunian di timur Jakarta muncul karena kawasan industrinya paling mapan, sehingga menyerap banyak pekerja. Saya rasa dalam waktu dekat jeda harga maupun volume residensial antara timur dan barat Jakarta hanya sekitar 30%, atau berimbang," ujar Tanto saat ditemui *Bisnis*, Selasa (2/4).

Menurutnya, selama ini perkembangan residensial terfokus di barat Jakarta karena paradigma yang sudah terbentuk di masyarakat bahwa kawasan tersebut adalah *extension* atau kepanjangan dari Jakarta itu sendiri.

► Indikasi perimbangan sudah terlihat tahun ini.

► Kawasan industri menyerap banyak pekerja.

Namun, harga yang sudah terlalu tinggi menyebabkan konsumen dan pengembang mencari alternatif lain, salah satunya daerah timur Jakarta.

Sebagai ilustrasi, harga tanah di perumahan di Serpong, Tangerang Selatan sekarang dapat mencapai Rp20 juta per m<sup>2</sup>, sedangkan di beberapa daerah di Bekasi masih sekitar Rp5 juta-Rp6 juta per m<sup>2</sup>.

Maka dari itu, Graha Buana Cikarang sebagai anak usaha PT Jababeka Tbk di bidang residensial itu berencana memacu proyek residensial yang membidik segmen menengah atas melalui klaster The Oscar di area premium Hollywood Residence di kawasan kota mandiri tersebut.

Klaster yang diperkirakan menelan investasi senilai Rp180 miliar itu akan diluncurkan pada akhir bulan ini. The Oscar terdiri dari 128 unit rumah seharga sekitar Rp1,4 miliar di lahan 3,6 hektare.

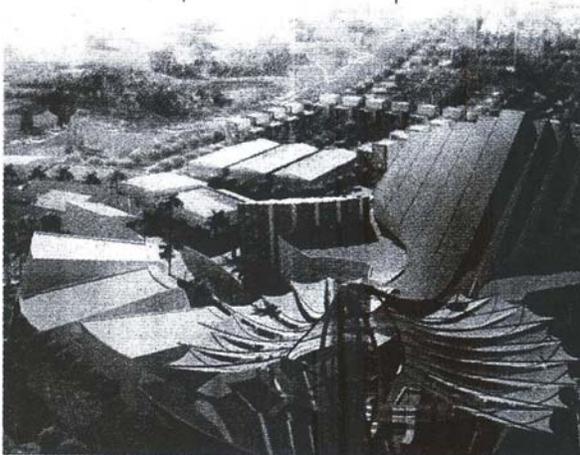
### MENENGAH BAWAH

Arief Rahardjo, Associate Director Research & Advisory Cushman & Wakefield Indonesia, menuturkan potensi pasar residensial di koridor Bekasi-Karawang secara historis memang dipacu oleh perkembangan kawasan industri, berbeda dengan Serpong maupun Bintaro yang permintaan muncul akibat permintaan yang tidak tertampung di Jakarta Selatan dan Barat.

"Maka dari itu, hunian yang pertama-tama berkembang di kori-

### Sejumlah Proyek Residensial Koridor Bekasi-Karawang

Proyek	Pengembang	Luas (Ha)
Jababeka	Jababeka Group	1.450 (residensial)
Kota Deltamas	Sinarmas Land Group	780 (residensial)
Kota Wisata	Sinarmas Land Group	480
Summarecon Bekasi	Summarecon Group	240
Lippo Cikarang	Lippo Group	3.000
Grand Taruma	Agung Podomoro Group	48



Sumber: Dari berbagai sumber diolah

Bisnis/Iham Nesabana

dor Bekasi-Karawang adalah segmen menengah bawah untuk menampung pekerja di kawasan industri. Namun setelah ada akses jalan tol Cipularang dan fasilitas komersial mulai banyak, pengembang besar pun masuk untuk segmen menengah atas," paparnya.

Arief mengaku belum dapat memprediksi kapan residensial di koridor Bekasi-Karawang dapat menyamai Serpong maupun Bintaro, sebab lonjakan permintaan lahan industri juga baru muncul dalam 2-3 tahun terakhir.

Pengamat properti Panangian Simanungkalit menilai meskipun

cukup pesat, pertumbuhan properti Karawang tidak akan setinggi Serpong, Tangerang Selatan karena basis ekonomi yang berbeda.

"Serpong berbasis perumahan dan bisnis, sementara Karawang industri dan perumahan. Maka dari itu pertumbuhannya tidak akan setinggi Serpong yang ketika jalan tol jadi bisa sampai 60% kenaikan harganya," paparnya.

Untuk produk rumah tapak, lanjutnya, kenaikan harganya per tahun minimal 10% dan maksimal 15% di Karawang. ■