

PROPERTY INSIDE

LIFESTYLE PROPERTY MAGZ

Editor in Chief Erwin J.Koto
Senior Editor MQ. Rudhi
Head of Office Achsanti

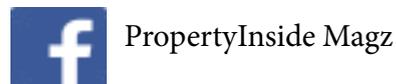
Features Editor Hendri Wibawanto
Photo Editor Riko Helmen
Art Director Sendy Pratama
Editorial Staff Dini Andriani
M. Rizky Akbar
Photographer Sendy Pratama
Riko Helmen

Production Manager Adilil Amri
Marketing Coordinator Wahyu Adisetianto
Account Executive Rissa Rianti
Mahmuddin
Circulation & Distribution Frans Hadi
General Affairs Achmad Yuniar

Postal Address Jl. Karmel VI Blok H No. 20B
Kel. Kebon Jeruk Kec. Kebon Jeruk
Jakarta Barat - DKI Jakarta

Contact Us Tel : 021 - 51339316 / 53650917
Fax : 021 - 53650917
Email : Property.Inside@gmx.com

Printing by RAVITAMA
021 - 44239907



A PROJECT FROM THE EJ COMMUNICATION



Support for The Progress

CV. ESA JURNAL KREATIF

Content

5 COVER INSIDE

Cimone City
Lifestyle Mall in City Centre

14 RECENT INSIDE

Office Tower Podomoro City
Deli Medan

16 REFERRAL INSIDE

Apartemen di Kawasan
Penyangga

18 HIGHRISE INSIDE

Superblok Fenomenal
Harga Terjangkau

20 INSPIRATION INSIDE

Furniture Rumah Minimalis
Tak Harus Mahal

26 DESIGN INSIDE

Bermain Warna di
Kamar Anak

30 DESIGN INSIDE

Menata Ruang Kerja
di Rumah

34 IN TIPS

Investasi Property untuk
Tabungan Masa Depan



36 REVIEW

Jakarta Harus Turut Mendorong
Kawasan Penyangga

38 SPECIAL REPORT

Rumah Kawasan Sub-Urban
Diburu Pembeli

42 PROFILE INSIDE

Rizal Mulyana, MBA

46 WALKWAY

Mall of America

48 HOSPITALITY

Brand Metland Hotel
Ramaikan Bisnis Perhotelan

50 DESTINATION

Amazing of Dubai



56 BREAK

Delapan Rumah Termahal
di Dunia

60 BOOK SUMMARY

Sunrise & Sunset Property
DR.Ir. Matius Jusuf, M.M.,M.B.A

62 PHOTO GALLERY

64 EVENT

65 SOCIALITE

Grace E Saerang

66 INFO

68 HEALTHY INSIDE

Hindari Maag, Stop Rokok

(SUB)URBAN PROJECTIONS

Sang Gadis Terus Bersolek

Pembaca yang budiman, jika diperumpamakan, kawasan kota-kota satelit Jakarta dewasa ini bak gadis cantik jelita yang menarik para pengembang, investor dan end-user properti. Sang gadis terus bersolek mempercantik diri, semua mata pasti tertuju padanya. Potensi kawasan ini sudah pasti sangat menjanjikan, bagi pengembang ketersediaan lahan dan harga yang kompetitif menguntungkan mereka. Investor pun membidik daerah sub-urban karena capital gain properti terbilang tinggi. Konsumen pengguna akhir paling diuntungkan, selain karena harga yang masih relatif murah, tinggal di daerah sub-urban cukup nyaman. Apalagi sarana dan prasarana pendukung terus dikembangkan di kawasan ini.

Pakar Urban Desain Indonesia, Prof. Moch. Danisworo memandang perkembangan daerah sub urban adalah konsekuensi logis dari penambahan penduduk yang semakin padat dan kemampuan daya dukung yang terbatas dari kota induknya. Menurutnya, perkembangan daerah sub-urban ini sebenarnya membantu meringankan beban Kota Jakarta.

Kota-kota satelit ini harus terus membangun kemandirian agar tidak ketergantungan dengan kota induknya. Kami sendiri melihat fakta bahwa perkembangan bisnis properti di daerah sub-urban kini perlahan mulai membangun basis ekonominya sendiri. Pembangunan pusat perbelanjaan modern (mal), hunian vertikal apalagi rumah tapak (landed house), bergerak sangat pesat.

Namun perlu diperhatikan, pembangunan akan terus menyebar, tidak hanya di kawasan Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi saja. Menurut Direktur The HUD Institute Ir. Zulfi S.Koto, perkembangan akan meluas hingga ke Cikampek, Sukabumi bahkan Merak dan nantinya akan menjadi kota skala megapolitan. Pemerintah sebagai pengambil kebijakan harus sudah siap sedini mungkin mengkoordinir kawasan megapolitan ini.

Pembaca yang terhormat, pada edisi kali ini kami diberi kesempatan oleh PT Adhi Persada Realty untuk meliput proyek properti retail pertama mereka. Pengembang di bawah naungan PT Adhi Karya Tbk, ini mengembangkan mal Cimone City. Pusat perbelanjaan modern berkonsep trade mall ini berlokasi di pusat Kota Tangerang, kota yang mencatat pertumbuhan properti tertinggi saat ini. Kami mencoba mengulas potensi dari Cimone City yang diyakini memiliki opportunity value menjanjikan.

Selain itu kami juga mengulas tentang apartemen-apartemen di daerah penyangga ibukota, tidak hanya itu, kami juga menyampaikan special report bagi Anda yang berencana membeli rumah kelas menengah di kawasan sub-urban. Pada edisi kali ini, memang kami mencoba memberikan informasi "all about sub-urban property" bagi pembaca. Informasi yang kami suguhkan masih jauh dari kata detail apalagi lengkap, namun kami terus berusaha melengkapinya pada edisi-edisi mendatang. Semoga bermanfaat.

Editor in Chief
Erwin J. Koto

NEW ICON LIFESTYLE MALL IN TANGERANG CITY



Memadukan Dua Konsep Mal yang Menarik



Direktur Utama PT Adhi Persada Realty,
Shoful Ulum

Apalagi adanya kebijakan moratorium atau penghentian sementara pemberian izin pembangunan mal dengan luas di atas 7000 – 8000 m2 di DKI Jakarta, mendorong kawasan penyangga menjadi sasaran pembangunan. Pengembang mulai melakukan aksi jemput bola dengan membangun mal-mal di kawasan Bogor, Tangerang, Bekasi, Depok. Konsep trade mall yang saat ini tengah booming sangat cocok untuk kawasan sub-urban.

Berdasarkan riset Coldwell Banker Commercial, perkembangan bisnis ritel di Jabodetabek pada kuartal kedua tahun 2013 mengalami peningkatan signifikan, mencapai 82% dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Peningkatan ini terjadi terutama akibat perkembangan bisnis ritel di kawasan-kawasan penyangga.

Peluang ini ditangkap oleh PT Adhi Persada Realty (APR), anak usaha PT Adhi Karya (Persero) Tbk dengan mengembangkan Cimone City berlokasi di Jalan Merdeka Raya, Cimone, Tangerang. Pilihan ekspansi bisnis ritel di kota ini memang patut diacungi jempol, terbukti bahwa Tangerang mencatat pertumbuhan pasokan hunian paling tinggi diantara kota-kota penyangga lainnya. Demikian juga dengan pertumbuhan masyarakat kelas menengah di Tangerang.

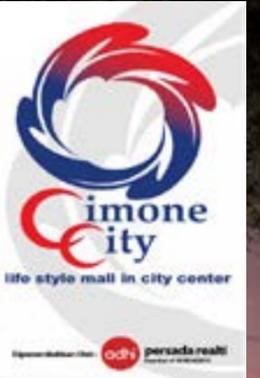
“Meningkatnya daya beli dan besarnya animo masyarakat akan pusat perbelanjaan, yang tidak hanya menjadi sarana penyedia kebutuhan sehari-hari, namun juga menjadi pilihan rekreasi favorit dengan berbagai fasilitas entertainment yang komplis membuat mal kini menjadi bagian gaya hidup masyarakat perkotaan,” jelas Direktur Utama PT Adhi Persada Realty, Shoful Ulum.

Cimone City adalah lifestyle mal satu-satunya di Tangerang yang

menawarkan konsep trade mall dengan target pasar kelas menengah. Konsep ini sangat menarik karena memadukan pusat perbelanjaan dengan gaya hidup masyarakat perkotaan. Perpaduan konsep inilah yang membuat Cimone City menjadi unik dan menarik. Prediksi bahwa trade mall ini menjadi leader di kelasnya tidak berlebihan, selain mengusung konsep yang menarik, lokasinya juga strategis.

Memiliki luasan 22.000 m2, Cimone City, pusat perbelanjaan yang berada di tengah kota ini membidik pasar kelas menengah Tangerang sebagai target marketnya. Dari total luasan tersebut, pengembang menawarkan penjualan 9.500 m2 area komersial kepada masyarakat dengan konsep strata tittle, sedangkan sisanya disewakan. Mal dengan nilai investasi sebesar Rp 250 miliar ini sebelum di akuisisi oleh PT Adhi Persada Realty, sempat terhenti pembangunannya. Namun kini hanya dalam hitungan bulan, pembangunan

Daya beli masyarakat yang terus naik seiring dengan situasi ekonomi yang kondusif membuat permintaan akan pusat perbelanjaan meningkat pesat. Demand (permintaan) pusat perbelanjaan saat ini tengah terpusat di kawasan penyangga ibukota, ini menjadi peluang bagi para developer mengembangkan bisnis mal di daerah sub-urban Jakarta.



dipacu secepat mungkin dan terbukti penjualan yang dicapai sesuai dengan target.

Untuk ruang sewa saat ini Cimone City telah melakukan kontrak kerjasama dengan Lotte Mart, perusahaan ritel ternama dari Korea Selatan yang tengah gencar berekspansi di Indonesia. Lotte Mart berkomitmen menyewa 8.000 m2 ruang sewa pusat perbelanjaan Cimone City selama 20 tahun.

Selain itu, PT Adhi Persada Realty juga telah menandatangani perjanjian jual beli untuk 2 lantai seluas 1600 m2 senilai Rp 60 miliar lebih dengan PT Wahana Rezeki Sempurna (WRS), perusahaan yang konsen membina ribuan pedagang kecil dan menengah (UKM) di 50 mall di seluruh Indonesia. Dengan bergabungnya Lotte Mart dan WRS yang berpengalaman mengelola trade mall, tingkat kunjungan Cimone City dipastikan akan tinggi.



The Best Investment Opportunity

Cimone City adalah lifestyle mal satu-satunya di Tangerang yang menawarkan konsep trade mall dengan lokasi yang sangat strategis.



Berada di pusat Kota Tangerang, Cimone City merupakan investasi yang menjanjikan bagi para pedagang dan pengusaha UMKM. Kios-kios strata tittle yang ditawarkan oleh PT Adhi Persada Properti memiliki nilai capital gain yang menarik dengan potensi kenaikan di atas 25% pertahun. Demikian juga dengan return on investment (ROI) dari nilai sewa yang didapat investor. Dengan membeli unit kios di Cimone City, recurring income (pendapatan sewa) yang bisa diraih investor bisa mencapai 10% dari nilai properti kios tersebut. Tentu ini sangat menguntungkan pembeli.

Project Director Cimone City, Wahyu Kurniawan optimis bahwa mal ini bisa menjadi ikon baru di Kota Tangerang, apalagi dengan adanya kepercayaan dari investor besar seperti Lotte Mart dan PT Wahana Rezeki Sempurna serta tenant-tenant ternama yang telah bergabung. Anchor tenant seperti American Fast Food A&W Restaurant,

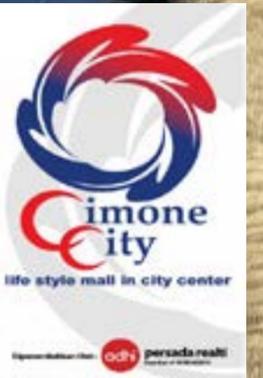
Baskin Robins, Es Teler 77 sampai Apotik Century dipastikan ikut meramaikan Cimone City. Melihat hal ini, Wahyu sangat yakin Cimone City memiliki opportunity value yang sangat prospektif.

“Kami sangat optimis Cimone City akan menjadi new icon trade mall di Tangerang, kami yakin prospek mal dengan target pasar kelas menengah ini sangat cerah di sini. Optimisme kami, mengingat perusahaan ritel besar seperti Lotte Mart berkomitmen di sini. Tentu perusahaan ritel Korea Selatan ini tidak sembarangan memilih mal sebagai tempat usahanya, sudah pasti mereka telah

mempelajari dan menganalisa potensi kami,” jelas Wahyu.

Memang harus diakui bahwa potensi investasi Cimone City diprediksi akan tinggi, mengingat supply mal sejenis ini di Tangerang tidak ada, sementara demand (permintaan) sudah cukup tinggi. Tangerang sebagai kawasan sub-urban dengan pertumbuhan bisnis properti yang paling tinggi di Bodetabek tentu saja membutuhkan pusat perbelanjaan berkonsep trade mall yang menasar kelas menengah.

“Cimone City mengutamakan kenyamanan pengunjung. Kami menyediakan area food & beverage



sebagai meeting point untuk mereka yang ingin bertemu dengan relasi-relasinya, juga menjadi tempat bersantai keluarga. Memanjakan pengunjung untuk melepas penat dan bersosialisasi. Kami juga sedang menyiapkan cinema studio pada roof top mal ini sebagai pelengkap konsep life style mall. Lahan parkir yang representatif untuk mobil dan motor demi kenyamanan pengunjung sudah tersedia,” jelasnya.

Calon investor dan pedagang yang berencana membeli unit-unit kios di sini

akan mendapat keuntungan berganda, mengingat mal ini telah siap beroperasi. Calon investor dan pedagang tidak perlu menunggu lama operasional mal sejak pembelian mereka, karena area komersial yang ditawarkan telah siap (ready stock). Untuk area komersial yang dijual, Cimone City mematok harga jual sebesar Rp 50 juta/m2 semi gross.

Antusias investor dan pembeli Cimone City terbukti dengan pencapaian penjualan yang melebihi target perusahaan. Hanya dalam enam



Project Director Cimone City, Wahyu Kurniawan

bulan, penjualan di tahun 2013, Cimone City berhasil menjual Rp 135 milyar atau sekitar 105% dari target penjualan untuk satu tahun. Kepercayaan konsumen properti ritel ini selain karena nama besar PT Adhi Karya Tbk, juga pembangunan sangat cepat dan tepat waktu.

“Kami membangun kepercayaan publik, dengan merampungkan project tepat waktu. Selesaikan dengan cepat, konstruksinya dikebut secepat mungkin. Untuk konstruksinya modalnya kan tidak sedikit. Tentu masyarakat akan menilai bahwa sejak kami akuisisi, kami serius membangun Cimone City. Artinya, kami menjual unit-unit yang ready stock, begitu konsumen membeli langsung bisa dipakai untuk usaha atau disewakan kembali,” ungkap Wahyu.



Trade Mall dengan Sentuhan High-Class Mall

Meski baru pertama kali terjun menjadi developer properti ritel pusat perbelanjaan, namun prestasi penjualan Cimone City harus diberi apresiasi. Hanya dalam jangka waktu enam bulan, penjualan tim marketing trade mall ini sudah melebihi target penjualan satu tahun.

Dengan tim marketing yang solid, Cimone City hingga akhir tahun 2013 berhasil membukukan angka penjualan Rp 135 miliar, angka ini melebihi target yang ditetapkan PT Adhi Persada Realty. Tim marketing Cimone City berhasil menggaet pembeli besar seperti PT Wahana Rezeki Sempurna, perusahaan yang berpengalaman mengelola space trade mall lebih dari 50 mal.

Pembeli melihat lokasi Cimone City yang strategis memiliki nilai jual tersendiri. Apalagi PT Adhi Karya Tbk, sebagai induk perusahaan memiliki pengalaman panjang membangun konstruksi yang mumpuni, kualitas bangunan tidak perlu dipertanyakan lagi. Nama besar perusahaan BUMN dengan domain bisnis konstruksi menjadi jaminan mutu kualitas Cimone City.

Menurut General Manager Marketing Cimone City, Achmad Nurman hal ini memberikan point plus bagi timnya dalam pemasaran.

“Kami merasa sangat diuntungkan dengan nama besar dari PT Adhi Karya Tbk, dimana Adhi Persada Realty sebagai pemain baru dengan menyanding nama Adhi Karya memberikan kepercayaan diri bagi tim kami dalam memasarkan Cimone City kepada konsumen. Selain itu, kami juga memiliki tim yang solid. Kami confident mal ini dapat bersaing dengan mal-mal lain,” ujar Nurman optimis.

Nurman juga menjelaskan dari luasan 22.000 m2 Cimone City, seluas 12.000 yang ditawarkan kepada konsumen, baik dalam bentuk sewa maupun jual. Hingga Januari 2013 luasan sewa telah terjual sebanyak 80%, sedangkan untuk luasan yang dijual (strata tittle) telah mencapai angka sekira 65%. Dengan catatan yang

dibukukan ini, Cimone City telah mencapai target marketing sales hingga 6 bulan ke depan (hingga Juni 2014,-Red).

“Meski mampu mencapai target satu tahun dalam enam bulan, tapi kami tidak boleh berpuas diri. Target kami tahun 2014 dapat menjual 2.750 m2 lagi dengan besaran nominal Rp 119 milyar. Sementara ini target sewa sudah tidak ada karena memang sudah hampir habis,” jelas Nurman.



GM Marketing Cimone City, Achmad Nurman

Yang menarik dari Cimone City, meski mengaplikasikan konsep trade mall namun kualitas dan sentuhan finishing tidak kalah dengan mal-mal high class. Ini juga menjadi salah satu kelebihan yang berpotensi menyedot pengunjung, karena kenyamanan yang diberikan setara dengan mal high class.

Tak heran jika Cimone City berani menargetkan tingkat kunjungan 10.000 orang. Sementara tingkat okupansi ditargetkan mencapai 85% dalam 6 bulan sejak opening.



Tim Marketing Cimone City

**“Keep on Fire”
Kami harus kreatif dan jeli melihat peluang**

(Tim Marketing Cimone City)

Untuk meningkatkan kunjungan dan okupansi mal, tim marketing Cimone City memiliki strategi tersendiri yakni dengan mengadakan event-event sesuai dengan momen, setiap bulannya. “Kami sangat bersemangat, tim kami terus menjaga keseimbangan tingkat kunjungan dan okupansi Cimone City. Keep On Fire adalah “tag-line” kami, kami harus kreatif dan jeli melihat peluang-peluang. Berbagai event sudah masuk dalam daftar di tahun 2014 ini,” ujar dia.



Coverage

Prof. Ir. Mohammad Danisworo, M,ARCH. M.U.P. Ph.D
Guru Besar Arsitektur ITB - Ketua Pusat Studi Urban Desain

MEMBANTU PENGHEMATAN BBM, MENGURANGI KEMACETAN JAKARTA

Perkembangan daerah sub urban sebenarnya membantu meringankan beban kota induknya (Jakarta) tetapi karena sifatnya masih belum sepenuhnya mandiri dan masih dalam banyak hal tergantung pada kota induknya. Hal ini terutama karena kota-kota pinggiran ini

belum memiliki basis ekonomi (economic base)-nya sendiri. Dengan kata lain kota-kota baru ini masih lebih berfungsi sebagai ruang tidurnya orang Jakarta. Pelan-pelan kota satelit ini harus terus membangun kemandiriannya dengan membangun basis ekonominya sendiri.

Pengembangan pusat perbelanjaan modern di daerah penyangga ini memang harus sudah dilakukan. Selain membantu perekonomian daerah itu sendiri, ini dapat mengurangi dampak kemacetan di Kota Jakarta. Selama ini karena terkonsentrasi di Jakarta, menjadi beban karena untuk kebutuhan maka orang-orang berbondong berbelanja ke Jakarta. Jika di masing-masing daerah penyangga itu sudah ada pusat perbelanjaan yang representatif tentu sangat efektif masyarakat tidak perlu mondar-mandir ke Jakarta. Jadi saya setuju jika dibidang ini berdampak juga bagi penghematan BBM.

Tapi perlu dicatat, pengembangan mal di kawasan sub urban juga harus memenuhi kriteria, misalnya lahan parkir yang cukup untuk kenyamanan. Pembangunan mal di kawasan sub-urban menurut saya masih oke lah, tapi harus mengingat rasio juga. Pengembang jangan saling berebutan membangun banyak mal di satu lokasi yang ujung-ujungnya nanti terjadi persaingan tidak sehat, ini tidak boleh terjadi.

Perkembangan daerah sub urban adalah konsekuensi logis dari penambahan penduduk yang semakin padat dan kemampuan daya dukung yang terbatas dari kota induknya. Jika sebuah kota mengalami pertumbuhan penduduk yang pesat, maka yang terjadi adalah: perambatan keluar batas kota, pemadatan di pusat kota, perambahan, reklamasi pantai, dan pembangunan permukiman baru/kota satelit.



Rizal Mulyana, MBA

Direktur Utama PT Wahana Rezeki Sempurna

MENDUKUNG PENGUSAHA DAN PEDAGANG KECIL MENENGAH



Cimone City memiliki keunikan bahkan bisa dibidang keuntungan karena belum adanya trade mall di daerah Cimone ini, sementara kawasan ini mempunyai populasi yang cukup padat. Jadi masyarakat tidak perlu lagi bersusah payah untuk pergi ke daerah Jakarta, dan harus bermacam-macam, sementara mereka harus membawa keluarga untuk sekedar berbelanja atau mengisi akhir pekan. Paling utama adalah lokasi Cimone City yang sangat strategis, terletak di jalan Merdeka Raya yang dahulu merupakan jalan utama di kota Tanggerang.

Apalagi Cimone City bersebelahan dengan terminal bus Cimone tentu memudahkan aksesibilitas menuju pusat perbelanjaan ini. Cimone City adalah mal dengan konsep "one-stop shopping" untuk keluarga. Cimone City memberikan semua fasilitas yang dibutuhkan oleh semua anggota keluarga tersebut. Saya sangat bersyukur BUMN sebesar PT Adhi Karya Tbk, memberikan kesempatan kepada PT Wahana Rezeki Sempurna (WRS) untuk mendukung UMKM-UMKM menempatinya Cimone City ini. Yang menarik, Cimone City mengaplikasikan konsep trade mall dengan baik. Alasan mengapa PT. WRS membeli 2 lantai dari mal ini, karena kami yakin ke depannya tingkat kunjungan akan sangat ramai. Kami juga telah mengundang para UKM melakukan kunjungan dan survey dalam beberapa gelombang ke Cimone City. Nantinya dua lantai tersebut kami harapkan dapat menampung sekitar 170 UKM untuk kios dan pameran.

PT WRS sendiri membagi UKM tersebut menjadi 3 kategori; yang pertama usaha multiproduct seperti fashion, accessories dsb. Yang kedua, produk makanan yang dikelola oleh pedagang-pedagang kecil, dan yang ketiga adalah furniture yang sekarang ini sudah sangat terpojok dengan produk-produk import, di sini kami mendorong para pengrajin yang memiliki workshop tetapi kesulitan menjual hasil produksinya untuk bisa memasarkan produknya. Kami yakin produksi mereka lebih bagus dan halus dari produk import. Inilah tiga kategori yang kami dukung dapat membuka usahanya di Cimone Mal.

Coverage

Ir. Zulfi Syarif Koto, MSi

Direktur The HUD Insitute (Housing Urban Development)

SAATNYA DEKONSENTRASI PLANOLOGIS MAL

Apa yang dilakukan oleh PT Adhi Karya Tbk, melalui anak usahanya PT Adhi Persada Realti sudah benar. Saya melihat sangat bagus memang membangun pusat perbelanjaan modern di kawasan sub urban seperti Cimone City ini. Banyak hal positif yang bisa didapat jika para pengembang berorientasi ke kawasan penyangga. Sebagai perusahaan BUMN, pengembang ini sudah ikut andil menyeimbangkan pemerataan pembangunan. Banyak hal positif yang diperoleh Negara dengan proyek jempot bola ini, yang pertama adalah mengurangi kemacetan kota Jakarta, karena masyarakat di kawasan penyangga tidak perlu jauh-jauh lagi ke pusat perbelanjaan di Jakarta. Tentu saja ini juga penghematan energi, hal positif buat pemerintah. Jika kita bicara tentang berapa banyak perputaran roda ekonomi yang bergerak, membangun proyek properti seperti mal ini sudah pasti membutuhkan banyak tenaga kerja.

Belum lagi jika mal ini sudah berjalan. Sebagai pusat perbelanjaan berkonsep trade mall tentunya usaha-usaha sektor riil akan berkembang, dan ini jelas sangat membantu. Bagi pemerintah daerah di kawasan penyangga, keberadaan mal di daerah mereka menjadi pendapatan asli daerah (PAD) dan mengurangi pengangguran juga. Adanya moratorium izin pembangunan mal di DKI bisa menjadi momentum bagi perkembangan pusat perbelanjaan yang selama ini didominasi oleh Jakarta. Sekali lagi, orang-orang Bogor, Tangerang, Bekasi, Depok dan daerah penyangga lain tak perlu jauh-jauh membuang energi hanya untuk pergi ke mal di Jakarta, di daerah mereka masing-masing sudah tersedia pusat perbelanjaan yang berkualitas sama. Jakarta sudah sesak, jadi memang perlu adanya dekonsentrasi planologis mal.

Perlu juga saya sampaikan disini, bahwa sekarang sudah saatnya kita berbicara tentang Megapolitan, bukan lagi Metropolitan. Selain Jakarta, Bogor, Tangerang, Bekasi dan Depok sebagai Metropolitan, wilayah Megapolitan harus mencakup lebih luas. Ke barat harus mencakup hingga Merak, ke timur mencakup Cikampek dan ke selatan harus mencakup Sukabumi dan Cianjur. Dengan demikian pembangunan akan lebih tersebar karena lahan juga masih luas.



DR.Ir. Matius Jusuf, M.M., M.B.A

Praktisi dan Pengamat Properti Indonesia

EVENT-EVENT YANG MENARIK, MENINGKATKAN OKUPANSI MAL

Mengadakan event-event yang intens secara berkala pada trade mal sangat membantu untuk meningkatkan kunjungan. Ini termasuk dalam budget promosi, dengan menyisihkan sebagian pendapatan buatlah event-event yang menarik minat orang untuk mengunjungi mal kita. Ketika tingkat kunjungan sudah baik, maka tingkat okupansi kios-kios juga akan tinggi secara sendirinya. Ada baiknya trade mal menyiapkan zoning, yakni area perdagangan yang spesifik seperti zoning handphone, batik dan lain sebagainya. Memang untuk menentukan zoning pada trade mal membutuhkan waktu, akhirnya akan mengerucut yang berujung pada spesifikasi dari mal tersebut. Berbeda dengan mal dengan sistem sewa yang bila tenant tidak bisa menghasilkan growth yang baik atau bisnis mereka tidak relevan maka bisa kita ganti, pada trade mall tidak bisa begitu, semua harus sinergi antara tenant dan pengelola.

Maka saya sebutkan bahwa strategi zoning ini cukup menentukan. Dengan demikian ada penempatan tata letak dari berbagai jenis usaha pada satu area supaya harmonis. Pameran-pameran harus sering dilakukan karena sangat menunjang untuk pengenalan mal kita kepada masyarakat. Pameran yang dimaksud adalah pameran yang berbeda dengan pameran yang telah ada sebelum-sebelumnya contohnya pameran produk-produk yang tidak didapatkan di tempat lain, hanya ada di mal ini. Mal di kawasan sub-urban sangat potensial menasar kelas menengah. Tapi developer tetap harus memperhatikan building management dan property management, kerapian kebersihan, security dan keserasian pedagang atau pemilik kios dalam mendisplay dagangannya juga harus diperhatikan. Kebersihan toilet juga sangat perlu diperhatikan selama ini kita melihat banyak trade centre kurang memperhatikan hal ini.





Medan menjadi pintu gerbang bagi perdagangan barang dan jasa, baik perdagangan domestik maupun luar negeri. Apalagi kota ini berdekatan dengan kota-kota besar negara tetangga seperti Singapura, Bangkok dan Kuala Lumpur. Pertumbuhan ekonomi Medan sangat pesat, tentu saja membutuhkan sarana perkantoran yang efektif, efisien, aman dan nyaman sebagai pendukung aktifitas bisnis di kota ini.

Harus diakui culture aktifitas perkantoran di Medan masih didominasi berada di ruko-ruko, jelas ini tidak efektif dan tidak efisien. Sudah seharusnya Medan memiliki gedung perkantoran highrise building yang bisa memberi support para pebisnis. Sudah saatnya para pelaku bisnis berkantor di office tower, karena semua hal yang dibutuhkan sebuah kantor pasti telah tersedia. Inilah alasannya mengapa Agung Podomoro Land membangun office tower strata tittle di Superblock Podomoro City Deli Medan.

Pengembang yang berjudul raja apartemen ini mempersembahkan gedung perkantoran Grade A bagi para pelaku bisnis Kota Medan. Potensi pertumbuhan ekonomi yang pesat tidak boleh disiaikan tanpa adanya gedung perkantoran yang mampu mendukung aktifitas bisnis. Agung Podomoro Land menyadari hal itu dan memberikan solusi yang berani dengan menjadi pencetus awal konsep office tower di kota seribu ruko ini.

Direktur Marketing Podomoro City Deli Medan, DR. Ir. Matius Jusuf MM, MBA menyebut bahwa Agung Podomoro Land menawarkan konsep superbloc yang elegan dan eksklusif. Sesuai dengan konsepnya, selain office tower strata tittle, di kawasan ini juga berdiri apartemen, condominium, mal dan hotel yang saling terintegrasi. Selain efektif dan efisien, tentunya berkantor di sini menjadi nilai jual tersendiri bagi perusahaan. Berkantor di office tower tentu membuat prestise kantor itu lebih eksklusif karena berlatam di office tower dibandingkan berlatam di ruko.

“Sudah waktunya Medan memiliki office tower strata tittle, selama ini kita melihat para pebisnis banyak berkantor di ruko, dari segi keamanan saja itu tidak nyaman. Kalau berkantor di office tower, segi keamanan terjamin, kita punya CCTV, security 24 jam, acces card dan lain sebagainya. Semua kebutuhan kantor tersedia, mulai dari area parkir dan jaminan listrik yang tidak bakal padam. Karena gedung ini menyiapkan genset untuk mendukung aktifitas bisnis kantor-kantor ini,” jelas Matius.

Medan memang merupakan kota besar ketiga di Indonesia, namun tingkat pemadaman listrik di kota ini juga cukup tinggi, dalam satu hari bisa terjadi 3 kali pemadaman listrik. Ini salah satu contoh ketidaknyamanan berkantor di ruko-ruko. Dalam hal ini, Podomoro City Deli Medan telah menyediakan cadangan listrik untuk kawasan superbloc ini dengan back up genset 200%.

Lebih lanjut Matius menjelaskan, office tower di Podomoro City Deli Medan menggunakan semua teknologi modern.



Untuk mobilitas, gedung ini memiliki Hi-tech lift, dengan 8 lift di low-zone untuk lantai 1 hingga lantai 27, dan 8 lift lagi untuk area high-zone, lantai 28 sampai dengan lantai 50. Selain itu, office tower Grade A ini menyiapkan acces internet yang mumpuni untuk perusahaan-perusahaan.

“Jika Anda membeli space di kantor ini, maka nilai yang Anda dapatkan lebih dari itu, karena semua yang di perlukan oleh kantor telah didapatkan. Apalagi ada mal yang bisa menjadi meeting point para eksekutif, Anda bisa rapat di mal sambil menikmati secangkir kopi agar tidak boring. Mal kami memiliki area food & beverage yang nyaman, juga ada tribeca park yang memberi kesegaran alami, bisa menghilangkan penat dan stress dari pekerjaan. Untuk rekan-rekan bisnis dari luar kota bisa menginap di hotel bintang lima yang juga ada di kawasan superbloc ini,” kata Matius.

Bagi pebisnis, ini adalah kesempatan yang tepat membeli kantor di office tower Podomoro City Deli Medan sebagai investasi perusahaan. Sebab supply gedung perkantoran strata tittle hanya ada

di sini, sementara demand diyakini akan sangat tinggi. Saat ini office tower dengan luasan 1.900 m2 per lantai ini ditawarkan dengan kisaran harga 30 juta /m2. Dengan konsep strata tittle maka kesempatan berinvestasi sangat menjanjikan, bila akan disewakan kembali nilai ROI (return on investment)-nya diprediksi mencapai 12% pertahun. Tidak hanya untuk kantor office tower ini juga cocok untuk klinik kesehatan, klinik kecantikan dan bisnis jasa lainnya.

Podomoro City Deli Medan ini akan menjadi icon Kota Medan, karena proyek ini adalah superbloc pertama di kota ini. Konsep yang mengakomodir semua

kebutuhan masyarakat perkotaan. Lokasinya pun sangat strategis, berada di pusat kota, di titik nol kota Medan. Superblock yang berdiri di atas lahan seluas 5,2 ha ini memiliki apartemen, condominium, office tower, pusat perbelanjaan, hotel bintang lima, dan convention hall, yang saling terintegrasi.

Perusahaan ini sangat optimis proyek Podomoro City Deli Medan menjadi salah satu Flagship Agung Podomoro Group. Optimisme ini tentu sangat beralasan melihat sambutan masyarakat kota Medan. Terbukti, saat ini sebanyak 1700 unit apartemen dan condominium sudah laku terjual, bahkan ketika pertama kali dirilis, dalam satu hari terjual 1000 unit apartemen.



Referral Inside

Pembangunan infrastruktur di kawasan Bogor, Bekasi, Depok dan Tangerang ini terus berjalan seiring dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang baik. Pembangunan sarana infrastruktur seperti flyover, jalan tol, transportasi umum, dan lainnya membuat kawasan penyangga semakin dilirik masyarakat menjadi tempat tinggal.

Seperti diketahui sebagian besar masyarakat kelas menengah kita beraktifitas di Ibukota, tentunya mereka harus memiliki tempat tinggal yang mendukung mobilitas ke tempat kerja. Kawasan penyangga adalah jawaban, mengingat harga properti di Jakarta semakin mahal. Selain itu, faktor kenyamanan juga menjadi alasan memilih tinggal di kawasan penyangga ini.

Sebagian besar masyarakat kelas menengah adalah keluarga muda yang memilih tempat tinggal praktis dengan ketersediaan fasilitas yang lengkap. Menangkap peluang tersebut para pengembang properti ramai-ramai menggarap hunian vertikal di sekitar Jakarta. Seperti dicatat oleh Colliers International Indonesia sepanjang tahun 2012 hingga 2014 ini, jumlah apartemen yang masuk ke area Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi mencapai 24 ribuan unit.

Dari jumlah pasokan tersebut, mayoritas berada di Tangerang, yakni sebanyak 51,6%. Selebihnya tersebar di tiga kota, yakni Bekasi (25,9%), Depok (16,4%), dan Bogor (6,1%). Permintaan apartemen di keempat kota penyangga Jakarta itu tak semata bermotif ekonomi, namun juga untuk tujuan investasi. Bagaimana tidak menjadi sasaran investor, jika melihat kenaikan nilai investasi (capital gain) bisa mencapai angka di atas 20% pertahunnya. Belum lagi potensi nilai sewa (recurring income) yang cukup menjanjikan, hingga 10% dari nilai apartemen yang disewakan.

Meski pasokan (supply) apartemen di kawasan sub urban ini terus berjalan namun permintaan (demand) juga terus



Kawasan penyangga ibukota kini bak gadis cantik jelita di mata pengembang Indonesia. Pahalanya harga tanah masih terjangkau dan ketersediaan lahan masih cukup besar di kawasan sub urban ini.

naik. Hingga akhir 2013 lalu diperkirakan penjualan properti jenis ini mencapai 14.000 unit. Yang jelas, apartemen menjadi alternatif hunian bagi para eksekutif yang jenuh dengan kemacetan lalu-lintas jalan kota Jakarta. Maka pilihan favorit adalah kawasan yang memiliki akses jalan tol ke pusat kota.

Atlanta Residence Depok

Demand apartemen di Kawasan Depok saat ini tergolong cukup tinggi, terbukti pasokan-pasokan apartemen yang tersedia dengan cepat tersempit habis. Apalagi kawasan ini terkenal memiliki banyak perguruan tinggi bertaraf nasional. Banyak mahasiswa dari luar kota yang membutuhkan tempat tinggal

nyaman untuk mendukung aktifitas belajar mereka. Para orang tua mahasiswa ini menyadari bahwa membeli apartemen di kawasan seperti ini sangat efektif dan efisien, selain sebagai tempat tinggal anak-anak mereka, investasinya juga menjanjikan. Selain itu juga memudahkan jika orang tua ingin berkunjung ke tempat anaknya.

Atlanta Residence memandang hal ini sebagai potensi yang menjanjikan. Meski telah banyak bermunculan apartemen menengah, namun market share masih sangat banyak. "Kami melihat kawasan Depok sedikit berbeda dibandingkan dengan kawasan penyangga lainnya. Depok ini "core"-nya lebih kepada segmen pendidikan, kalau Bekasi dan Tangerang lebih kepada bisnis dan



industry," jelas Rudy Kurniawan, Marketing Manager Atlanta Residence.

Meski menyasar segmen mahasiswa, namun Agung Multi Berjaya Property sebagai pengembang membangun proyek properti mix use di sini. Selain apartemen, di area seluas 1,2 ha ini nantinya juga tersedia office tower, dan hotel. Fasilitas-fasilitas yang disediakan juga sangat menarik seperti swimming pool dan sky garden.

"Target kami memang mahasiswa, namun konsep kami sama sekali berbeda. Biasanya pengembang yang menyasar target mahasiswa membangun apartemen kecil karena target pembelinya sebagian besar adalah investor yang kemudian disewakan lagi. Tapi kami di sini punya konsep real apartment sesuai dengan tagline kami "The Real Place for Better Future". Jadi benar-benar layaknya sebuah apartemen," kata Rudi.

Tangerang City

Tidak bisa dipungkiri, kota penyangga satu ini memang tergolong sangat cepat pertumbuhannya, pembangunan proyek properti bertebaran di kawasan ini, mulai dari apartemen, mal, office tower dan landed house berkembang pesat. Para pengembang melihat potensi Kota Tangerang sebagai target market yang menjanjikan, begitu pula para investor properti.

Kenaikan nilai investasi properti

di sini sangat menarik, sehingga investor berbondong membidik Tangerang sebagai salah satu kota dengan potensi investasi terbaik. Sebagai ilustrasi, Sales Director Tangerang City, Sugiyanto Lie menjelaskan bahwa di tahun 2007, harga ruko di lokasi proyek mix use ini Rp 900 juta, saat ini sudah mencapai Rp 3,6 miliar. Tercatat kenaikan sebanyak 400% dalam range waktu 6 tahun.

"Tidak jauh berbeda dengan apartemen, kami yakin capital gain terus meningkat setiap tahun, selain karena lahan yang semakin terbatas, hunian vertikal saat ini sudah menjadi bagian gaya hidup dan kebutuhan masyarakat perkotaan. Apalagi apartemen Tangerang City ini, kami bangun dengan luasan minimal 45 meter persegi. Kami ingin memberikan space yang nyaman untuk ditinggali. Jika hotel bintang 5 itu ukurannya 40 meter persegi, jadi kami lebih besar dari luasan kamar hotel bintang 5," ungkap Sugianto.

Apartemen Tangerang City ini menawarkan beberapa type unit, yakni 1 BR, 2 BR dan 3 BR. Khusus untuk unit 3 BR, Tangerang City menyiapkan lebih eksklusif yang kesemuanya berada pada posisi hook. Lebih lanjut Sugianto menjelaskan, kisaran harga jual yang ditawarkan adalah Rp 800 jutaan. Saat ini Tangerang City mencatat pembeli unit-unit apartemen mereka sebagian besarnya berasal dari Tangerang sendiri (60%).



"Harga properti di Jakarta semakin mahal, lahan semakin langka. Kawasan penyangga adalah jawaban atas tingginya permintaan hunian"

Highrise **Inside**

Bassura City Superblok Fenomenal Harga Terjangkau

Proyek yang satu ini termasuk salah satu proyek fenomenal di tahun 2013. Tentu saja bisa disebut fenomenal karena hanya dalam kurun waktu 15 bulan saja apartemen besutan Synthesis Development ini mampu menjual enam tower apartemen.

Lokasi yang sangat strategis membuat Bassura City menjadi incaran konsumen, bahkan investor properti berbondong membeli apartemen ini. Mereka menilai Bassura City layak dijadikan sebagai investasi properti. Bassura City yang terletak di Jalan Basuki Rahmat ini sangat dekat dengan pusat bisnis dan pusat perbelanjaan di Jakarta.

Proyek ini segaris lurus dengan Central Business District (CBD) Sudirman, juga dengan Jalan Prof. DR. Satrio yang disebut-sebut sebagai Orchard Road-nya Jakarta. Jika menilik lokasi, pantas saja Bassura City diserbu pembeli apalagi pengembang menawarkan dengan harga yang sangat kompetitif.

Deputy GM Sales Bassura City, Imron Rosyadi kepada Property Inside menjelaskan bahwa penjualan mereka melebihi ekspektasi. Antusias masyarakat membeli hunian di tengah kota dengan harga terjangkau sangat bagus. Bahkan meski di akhir tahun 2013 lalu bisnis

properti mengalami pelambatan karena effect BI rate dan kebijakan LTV, Bassura City tidak terpengaruh.

“Memang di akhir tahun 2013 kondisi pasar terlihat menurun, tidak hanya di sektor property, di sektor apapun turun, Tapi hal ini tidak berpengaruh di Bassura City. Penjualan kita tetap sesuai target, kondisi pasar juga tetap ramai, ini di luar prediksi kita,” jelas dia.

Apa yang membuat Bassura City begitu diminati investor dan konsumen? Pertanyaan ini tentu saja menggelitik. Namun jika dicermati, hunian terjangkau dengan lokasi strategis lengkap dengan fasilitas-fasilitas layaknya hunian vertikal berkelas, tak heran unit-unit apartemen di sini diburu. Apalagi hunian di tengah kota semakin langka dan mahal. Konsep back to city jelas menarik minat masyarakat, karena harganya terjangkau.



Setelah berhasil memasarkan enam tower, pengembang Bassura City saat ini tengah berencana memasarkan tahap selanjutnya, dengan demikian Synthesis Development total membangun delapan tower hunian dan satu tower hotel.

Lebih lanjut Imron menjelaskan bahwa konsep superblok di tengah kota dengan harga terjangkau yang mereka tawarkan disambut antusias. Bagi para pekerja yang beraktifitas di Jakarta, namun tinggal di kawasan sub-urban tentunya Bassura City menjadi pilihan tepat. Dari sisi investor, ini adalah peluang yang sangat menarik dan menjanjikan.

“Perbandingan antara konsumen dan investor di Bassura City kami perkirakan berimbang. Kenaikan harga sangat cepat di sini, itu yang menarik investor. Tapi yang membuat harga naik tinggi itu sebenarnya kan demand dan supply. Mengenai besarnya kenaikan itu kita bisa prediksi karena demand yang cukup tinggi, tapi mengenai besarnya gain, itu pasar yang menentukan.”

Imron juga menjelaskan, bahkan kebijakan LTV yang dikeluarkan Bank Indonesia tidak menyurutkan minat investor membeli unit-unit apartemen. Menurut dia, investor jarang ada yang membeli dengan cara kredit, rata-rata mereka beli secara cash, atau cash bertahap. Mereka melihat, investasi di Bassura City gain-nya cukup besar.

“Kenaikan sudah mencapai 45% sampai 50%, dalam waktu 1 tahun. Ketika pertama kali kami pasarkan untuk type studio di harga Rp 180 juta, sekarang sudah Rp 280 juta. Untuk 2 BR, kita lepas Rp 300 jutaan sekarang sudah mencapai Rp 450 jutaan. Tapi apa kenaikan harga investasi ini sudah tinggi? Jawabannya belum. Karena proyek belum jadi, infrastruktur masih terus berjalan, demand juga bertambah terus.”

Untuk investor yang berencana menyewakan, diprediksi akan mendapat pasif income sebesar 10% hingga 15% dari nilai pasar. Bisa diprediksi di tahun 2015 mendatang harga sewa mencapai Rp 4 jutaan per bulan untuk

2 BR fully furnish. “Dengan angka itu, berarti Rp 48 juta pertahun diperoleh investor. Cukup menjanjikan bukan? Dengan membeli awal seharga Rp 330 juta bisa mendapat ROI (return on investment) 15% per tahun.” tutup Imron.



Deputy GM Sales Bassura City
Imron Rosyadi



FURNITURE RUMAH MINIMALIS TAK HARUS MAHAL

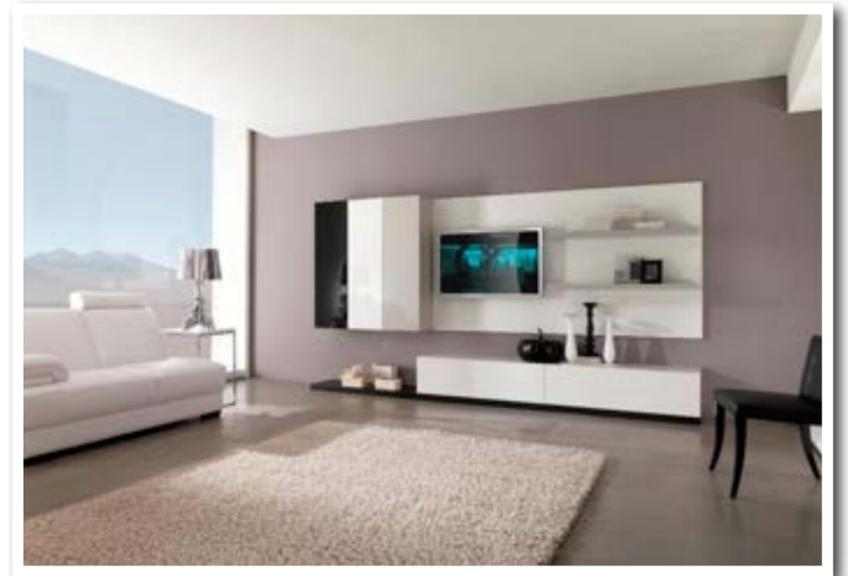
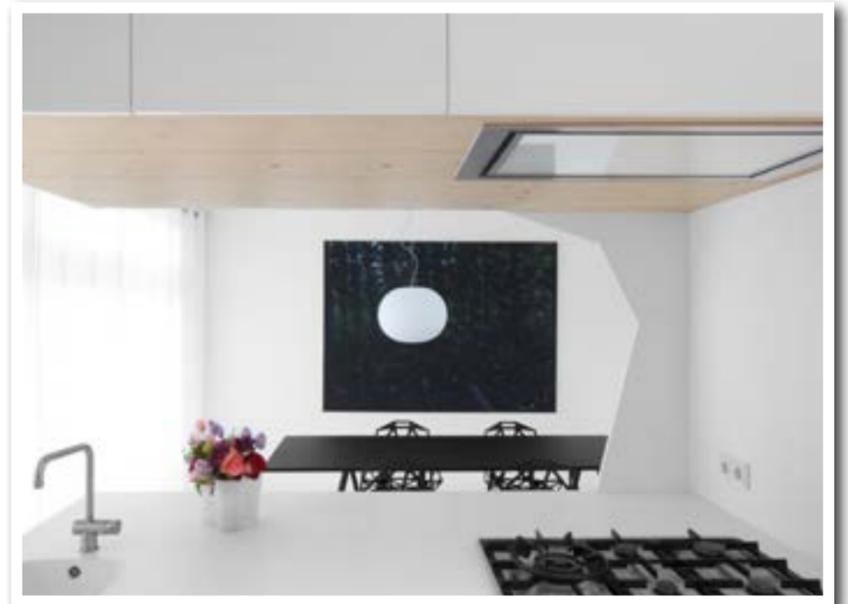
Mengisi furniture rumah minimalis tentunya membutuhkan referensi, selain harus teliti dan jeli sebelum membeli. Jangan sampai setelah membeli lantas kecewa dengan pilihan kita. Furniture meliputi hal-hal yang berhubungan dengan mebelair seperti kursi, sofa, meja, lemari, bed, dan furniture dapur.

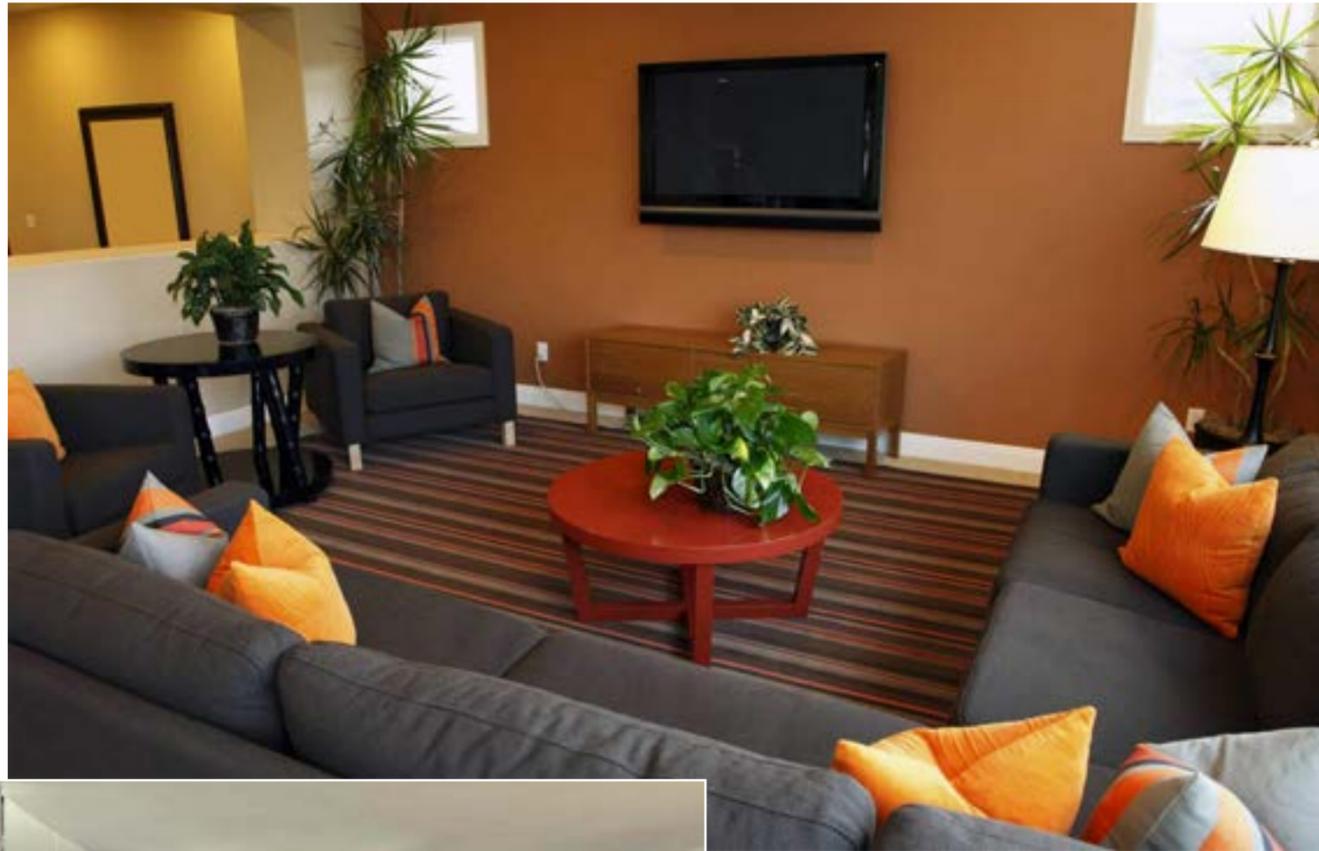
Sembarangan dalam memilih furniture rumah minimalis akan merugikan Anda dalam jangka panjang. Point pemilihan jenis furniture yang tepat harus mulai Anda pelajari, banyak sekali orang yang membeli furniture menyesal setelah membelinya. Kadang setelah membeli, baru kita menyadari ternyata ada furniture lain yang lebih cocok untuk rumah minimalis kita.

Mungkin furniture yang kita beli lebih kecil dari ruangan, atau bahkan terlalu besar dibandingkan luasan ruangan Anda. Memang semua tergantung selera dan keinginan kita, hanya saja jika kita memilih hanya berdasarkan rasa suka atau hanya sekedar ingin menonjolkan suatu item, tetapi item yang ditonjolkan justru tidak berubungan dengan desain ruang,

maka hal ini justru akan memunculkan ketidaknyamanan.

Yang penting dicatat, rumah minimalis punya kekurangan, yakni tidak dapat menampung banyak benda dan furniture. Oleh karena itu dalam memilih furniture harus sesuai dan tepat dengan konsep minimalis rumah Anda. Berikut beberapa tips yang bisa Anda lakukan sebelum membeli furniture rumah minimalis.





Ukur ruangan-ruangan yang akan ditempatkan furniture

Sebelum membeli furniture sebaiknya kita mengukur dulu luasan dari ruangan-ruangan yang akan dipasang furniture. Dengan mengukur ruangan, kita bisa menentukan ukuran furniture yang tepat untuk rumah minimalis. Tentu saja yang harus dicari adalah furniture yang minimalis juga. Anda bisa konsultasi pada penjual furniture biasanya mereka sudah lebih berpengalaman. Carilah lemari yang tidak terlalu tinggi, set meja kursi yang minimalis tapi elegan.

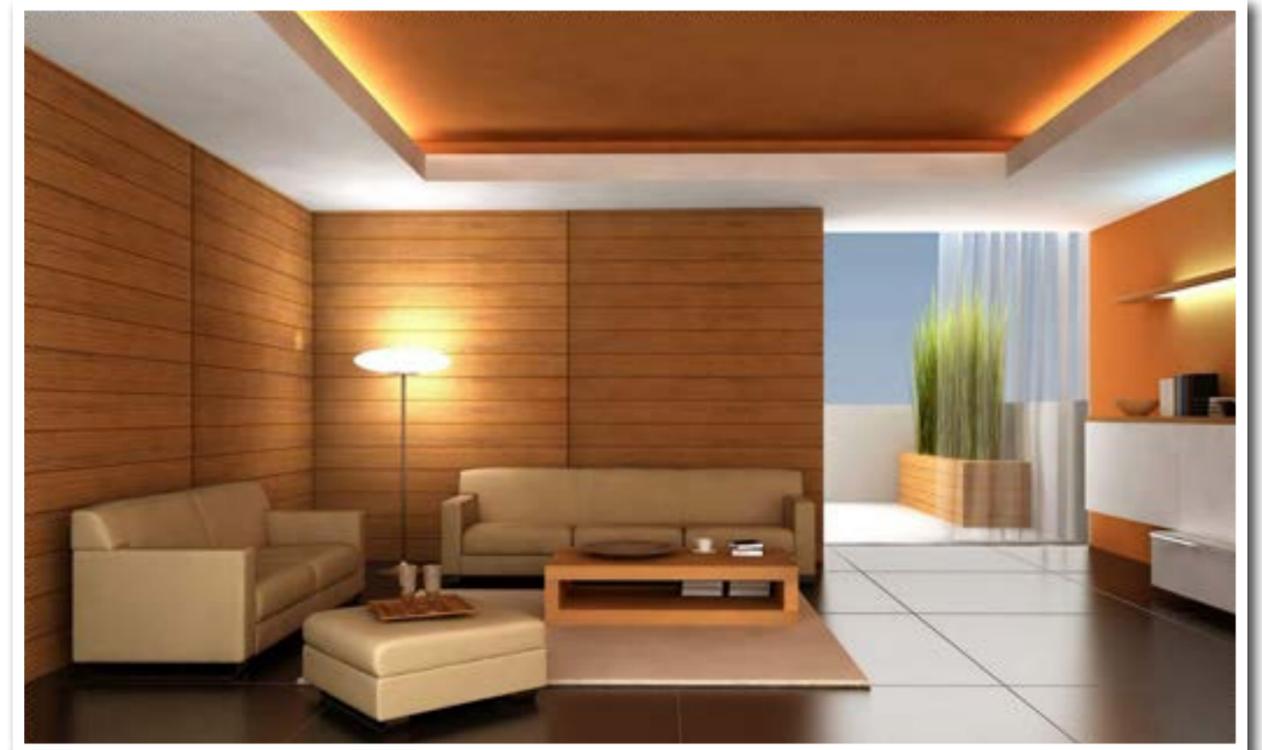
Untuk warna furniture bisa disesuaikan dengan warna ruangan di dalam rumah. Hindari menggunakan warna yang terlalu ramai atau norak. Gunakan furniture seperlunya agar ruangan tidak berkesan terlalu penuh karena justru dapat menegaskan kesan minimalis yang

ingin diciptakan. Pilih warna furniture yang senada dengan warna ruangan di dalam rumah Anda.

Sabar dan jeli sebelum membeli

Tak perlu terlalu terburu-buru menentukan pilihan, silahkan Anda hunting ke tempat-tempat khusus penjual furniture. Jangan hanya langsung terpaku pada satu penjual saja, biasanya beda penjual, beda pula desainnya. Untuk mempermudah Anda sebelum berburu furniture, ada baiknya mencari-cari informasi di majalah-majalah desain interior atau di internet. Ini akan menambah inspirasi Anda. Setelah cukup mendapat gambaran silahkan Anda meluncur ke toko furniture dan mulailah berburu. Pekerjaan membandingkan memang pekerjaan yang cukup melelahkan, tapi jika tahapan ini bisa Anda lalui dengan baik maka hasilnya pun akan sebanding. Apa yang harus kita bandingkan? Tentunya kualitas, harga dan bentuknya.

Desain atau bentuk furniture sesuaikan dengan selera Anda dulu. Setelah menemukan yang cocok, selanjutnya tanyakan terbuat dari bahan apa furniture tersebut. Dalam fase ini Anda harus banyak bertanya, tidak usah malu untuk bertanya, karena malu bertanya akan sesat dalam memilih furniture. Tanya kelebihan dan kekurangannya dari bahan-bahan tersebut, lalu ambil bahan yang paling berkualitas. Bahan berkualitas biasanya sebanding dengan harganya. Prinsip lebih baik sedikit menambahkan budget asal barang berkualitas daripada membeli yang murah tapi cepat rusak.





Kalkulasikan Budget

Setelah mendapat gambaran furniture yang cocok untuk rumah Anda kalkulasikan budget. Jangan sampai terburu nafsu dan berlebihan dalam membeli. Sebelum membeli sebaiknya patok plafon budget Anda, agar tidak kebablasan. Karena biasanya ketika hunting furniture, mindset kita terbangun untuk membeli apa yang kita inginkan, bukan apa yang kita butuhkan. Nah, kembali ke langkah awal tadi, jangan terburu-buru menentukan pilihan. Siapkan referensi yang cocok untuk kebutuhan rumah minimalis Anda. Dengan begitu akan menjaga budget sesuai rencana kita.



Gunakan bahan yang simple

Furniture berbahan kaca akan lebih menonjolkan kesan elegan untuk rumah minimalis, apalagi dipadu dengan bahan aluminium atau kayu-kayu yang berdesain simple. Sesuaikan desain furniture rumah Anda dengan ruangan yang dipakai. Sebaiknya pilih desain yang sederhana dan mudah untuk dirawat. Ada baiknya juga jika desain furniture bisa mempunyai fungsi lebih. Misalnya meja yang mempunyai laci yang bisa juga berfungsi untuk menyimpan barang lain di bawahnya.

Pilih meja atau kursi yang memiliki desain sederhana, sedikit, atau tanpa ornamen. Dengan ornamen yang minim tersebut, dapat memudahkan perawatan dan ruangan terkesan lebih lega sehingga cocok bila diterapkan pada rumah minimalis yang mungil. Corak warna-warni atau bunga-bunga yang terlalu ramai kurang cocok bila dipadukan dalam rumah minimalis. Pilih nuansa warna yang berdekatan setiap kali menambah atau mengganti aksesoris furniture dan furniture dalam satu ruangan.



Design Inside

Bermain Warna di Kamar Anak



Kamar tidur anak yang sehat adalah ruangan yang luas dan volume ruangnya membuat anak merasa nyaman dan leluasa di dalamnya. Selain untuk beristirahat, kamar untuk anak juga menjadi tempat di mana mereka menumbuhkan kemampuan berkreasi dan berimajinasi.

Ruangan ini akan menjadi salah satu tempat utama yang berperan penting dalam tumbuh kembang anak. Selain tempat tidur, beri juga tempat belajar dan bermain di dalam kamar tidurnya serta peralatan yang mendukung hobinya. Apa yang harus disiapkan untuk kamar tidur anak itu. Bagaimanakah semestinya kamar tidur yang baik untuk mereka?

Kamar tidur yang sehat adalah ruangan yang luas dan volume ruangnya membuat anak merasa nyaman dan leluasa di dalamnya. Selain untuk beristirahat, kamar untuk anak juga menjadi tempat di mana mereka menumbuhkan kemampuan berkreasi dan berimajinasi.

Pada rubrik Design Inside kali ini kami mencoba memberikan beberapa contoh gambar kamar anak dengan konsep minimalis modern.



Mungkin yang paling penting diperhatikan pertama kali ketika kita merancang adalah tata letak yang akan memaksimalkan fungsi dari kamar itu sendiri. Gambar-gambar yang kami sajikan ini mungkin dapat menjadi inspirasi Anda menata kamar tidur anak.

Pemilihan furnitur yang aman bagi anak, terutama untuk furnitur yang berukuran tinggi/besar seperti lemari baju, lemari/rak penyimpanan, tangga untuk kasur tingkat, atau permainan. Selain aman, furnitur-furnitur ini juga harus nyaman untuk digunakan.





Menghemat ruang untuk kamar anak barangkali penting untuk diketahui. Penempatan tempat tidur adalah salah satu kunci untuk menciptakan ruangan kecil tapi praktis buat kamar anak-anak.

Selain tempat tidur, menghemat ruang untuk kamar anak-anak kecil dapat dimaksimalkan dengan memanfaatkan dinding. Skema ungu bisa menjadi penampilan menarik dari kamar anak-anak. Terlihat menarik dan lembut. Meja belajar sederhana dilengkapi dengan lampu meja yang indah. Dinding digunakan untuk rak buku. Rak terlihat praktis dan fungsional.

Rak penyimpanan menjadi penting untuk mendidik anak untuk dapat mandiri dan bertanggung jawab dengan membuatnya harus merapikan barang-barangnya sendiri setelah selesai digunakan. Namun jika Anda merasa bingung dengan minimnya lokasi pada kamar, ada beberapa cara menyimpan

benda-benda si kecil. Laci-laci geser pada bagian bawah bed frame, box-box yang bagian atasnya digunakan sebagai meja atau saku bergantung yang dikaitkan di atas langit-langit dan dinding kamar.

Perlu juga di ketahui bahwa mendesain kamar tidur anak

perempuan maupun laki-laki, harus pandai-pandai menentukan warna yang tampak mencolok dan menarik bagi mereka. Jangan lupa berikan elemen- elemen hiasan seperti dinding wallpaper, lampu warna-warni, karpet full color dan lain sebagainya.



Dinding dan langit-langit kamar dapat disulap sedemikian rupa untuk memberi tampilan kamar yang menarik. Anda dapat mengecatnya atau menggambarnya dengan tokoh kartun kesukaan anak atau dengan pemandangan alam dengan warna-warna cerah. Karena dinding dan langit akan sangat menarik perhatian si kecil, pastikan kondisinya prima sebelum Anda memulai proses pengecatan.

Mereka mungkin menyukai berbagai kombinasi warna untuk kamar tidurnya. Tentu kita harus mendekorasi kamar mereka dengan sedemikian rupa dengan hal-hal yang disukai, difavoritkan menurut mereka. Sebagai contoh jika anak perempuan Anda menyukai Winnie The Pooh, Anda dapat melakukan dekorasi kamar mereka dengan hiasan Winnie The Pooh sekaligus mengganti warna cat dinding kamar mereka dengan warna pink dan lain sebagainya.

Jika kita pas menempatkan konsep desain kamar tidur anak minimalis modern ini, tentunya kamar tidur anak terlihat menarik. Jika mereka nyaman menempatnya, setidaknya ini akan berperan dalam proses tumbuh kembangnya imajinasi dan kreatifitas mereka.



Design Inside



Anda bisa menerapkan ruang kerja dengan gaya minimalis yang nyaman. Untuk warna ruangan, bisa menggunakan warna-warna yang santai. Jika ingin menciptakan ruang kerja minimalis yang rapi, pilih warna yang segar atau warna pastel. Jangan menggunakan banyak pola agar tidak terlalu berat untuk dilihat mata. Jadi pilihlah warna dengan pola polos. Penggunaan warna yang tepat dapat menciptakan tampilan visual terorganisir ke ruang kerja Anda di rumah.

Gunakanlah meja multifungsi dalam ruang kerja Anda. Ada beragam jenis meja multifungsi di toko furnitur. Meja komputer dengan laci atau rak penyimpanan dapat menjadi solusi cerdas agar bisa menghemat ruang dan lebih efisien sesuai dengan konsep minimalis.

Usahakan benda-benda dalam ruang kerja tertata dengan baik. Anda bisa membuat filing cabinet atau tempat penyimpanan lain untuk menyimpan barang-barang yang Anda perlukan di ruang kerja. Hal ini akan bermanfaat untuk memudahkan Anda dalam bekerja sehingga semuanya tertata rapi dan suasana kerja lebih menyenangkan.

Penting untuk digarisbawahi, meski kita ingin mendesain "kantor" senyaman mungkin, jangan pernah memasukkan televisi, komik, permainan game atau hal lain yang dapat mengalihkan fokus.



Menata Ruang Kerja di Rumah



Bagi sebagian orang bekerja di rumah memang menyenangkan, apalagi bagi para pekerja profesional yang membutuhkan ketenangan seperti penulis, web designer, konsultan dan lainnya. Tentunya agar kenyamanan bekerja dapat maksimal, bagian rumah yang menjadi ruang kerja harus disulap sedemikian rupa.

Tapi perlu dicatat bahwa bekerja di rumah dapat menyita perhatian ke aktivitas lain. Bisa saja berpikir untuk mengerjakan pekerjaan rumah tangga sambil mengerjakan pekerjaan kantor, tapi hal itu justru membuat Anda keteteran dan gampang lupa apa yang harus dikerjakan.

Sebaiknya fokus dalam satu pekerjaan saja sampai selesai, baru lanjut mengerjakan ke pekerjaan yang lain. Gantungkan sebuah papan tulis dengan jadwal teratur dan deadline yang jelas, sehingga Anda bisa membuat perencanaan penyelesaian pekerjaan dengan lebih baik. Tapi yang paling utama adalah bagaimana Anda menata ruang kerja agar nyaman dalam melakukan aktifitas pekerjaan. Ruang di rumah dapat dirancang untuk memerankan peran yang penting dalam produktivitas dan kinerja Anda.





Karena bekerja di rumah tentu kita bisa menonton TV atau bermain game kapanpun kita mau. Jadi jangan pernah benda-benda tersebut berada dalam radius jangkauan ruang kerja Anda. Ruang kerja yang nyaman adalah ruangan yang sehat. Maksudnya ruang untuk bekerja di rumah Anda harus didesain dengan sirkulasi udara yang baik, tata pencahayaan yang baik dan juga tata-letak furnitur ruangan yang rapi.

Walaupun Anda sedang bekerja di rumah, buat batasan khusus antara rumah dengan wilayah kantor Anda. Buat ruang kerja berpintu yang bisa Anda kunci pintunya untuk mendapatkan konsentrasi penuh ke pekerjaan.

Sebaiknya buat ruang yang terbebas dari jangkauan anak-anak dan binatang peliharaan untuk mencegah mereka mengacak-acak pekerjaan kita. Setelah seluruh pekerjaan selesai, barulah Anda bisa bebas keluar dan bermain bersama anak-anak. Jangan menggabungkan kedua kegiatan dalam waktu bersamaan karena hasilnya tidak akan maksimal.

Beberapa ide gambar ruang kerja minimalis yang kami sajikan ini semoga dapat Anda jadikan inspirasi dalam mendesain ruang kerja idaman di rumah.



INVESTASI PROPERTI UNTUK TABUNGAN MASA DEPAN

Di masa kini, investasi properti adalah investasi yang paling banyak diminati oleh investor lokal maupun asing. Investasi properti ini dapat saja dikatakan sebagai usaha yang merangkap sebagai investasi dengan berbagai keuntungan. Contohnya saja jika Anda memiliki kontrakan atau kos-kosan, Anda dapat memperoleh passive income yang lumayan setiap bulannya.

Perlu diketahui jika harga properti semakin meningkat tiap tahunnya. Hal ini tentu saja baik sebagai investasi jangka panjang. Kebutuhan properti yang tinggi, baik itu dalam bentuk hunian, kantor, pergudangan dan lainnya tentu saja menjadikan investasi ini sangat layak dipertimbangkan sebagai tabungan jangka panjang. Seperti dilansir dari mywealth.co.id, beberapa keuntungan investasi properti lainnya yang bisa memotivasi Anda untuk turut berkecimpung ke dunia ini. Mau tau?

Risiko yang relatif lebih kecil

Tidak ada investasi yang tidak berisiko, namun investasi properti bisa dibilang lebih aman dibanding instrumen investasi finansial. Mengapa? Karena Anda dapat mengelola sendiri investasinya sehingga kendali sepenuhnya di tangan Anda. Tentu risiko dalam investasi properti tetap ada, seperti kemungkinan bangunan yang rusak, penyewa yang telat membayar sewa, dan ini tetap harus diantisipasi.

Tidak terlalu terpengaruh oleh faktor eksternal

Dibandingkan dengan instrumen investasi finansial seperti saham atau obligasi yang nilainya sangat fluktuatif dipengaruhi oleh situasi ekonomi politik, tingkat inflasi dan suku bunga, investasi di bidang properti walaupun juga terpengaruh faktor luar, tetapi perubahannya tidak akan terlalu cepat. Misalnya, harga rumah tidak akan serta-merta berubah dalam semalam tetapi membutuhkan bulanan hingga tahunan untuk berubah.

Laba/keuntungan yang besar

Investasi di bidang properti memberikan peluang untuk mendapat keuntungan yang sangat besar. Banyak pengusaha-pengusaha ternama dunia yang sukses berinvestasi melalui properti. Khusus untuk pasar properti di Jakarta, peluangnya sangat menjanjikan. Dalam kelas edukasi finansial yang diselenggarakan oleh Citibank beberapa waktu lalu, Luke Rowe dari Jones Lang Lasalle Indonesia

menyebutkan bahwa tingkat okupansi properti komersial seperti gedung-gedung perkantoran di Jakarta mencapai 90% yang menyebabkan harga sewa melonjak naik dengan cepat. Begitu pula dengan pasar properti perumahan dan apartemen dengan harga beli pada kisaran \$200,000-250,000 dapat disewakan pada harga Rp20-25 juta per bulannya. Ini akan dapat memberikan keuntungan pendapatan pada kisaran 8-10%. Jika dibandingkan dengan kota-kota besar lainnya seperti Singapura atau Hong Kong, harga sewa di Jakarta masih jauh lebih murah. Oleh karena itu, Luke Rowe meyakinkan bahwa untuk minimal 3 tahun ke depan, harga properti di Jakarta akan terus naik dan tidak akan mengalami masalah oversupply.

Dapat menggunakan uang orang lain untuk berinvestasi

Ini adalah salah satu fitur paling menarik dari investasi properti, yaitu sistemnya memungkinkan kita untuk menggunakan uang orang lain untuk membiayai investasi kita. Tidak seperti investasi lain yang akan sangat bergantung pada seberapa banyak uang tunai yang Anda miliki, investasi properti dapat dilakukan dengan membayar uang muka saja 20-30% dari harga propertinya.

Kalau kita investasi di pasar modal, seperti saham, obligasi, reksa dana, maupun investasi emas atau karya seni, semuanya akan sangat tergantung pada seberapa banyak uang tunai yang kita miliki. Sedangkan investasi properti bisa dilakukan hanya dengan 20-30% harga propertinya. Sisanya dapat dibiayai melalui pinjaman ke bank. Implikasinya adalah dengan nominal uang yang sama (misal Rp20 juta) Anda dapat memperoleh aset properti senilai Rp100 juta, tetapi jika membeli investasi lain, jumlah saham/obligasi/reksadana/emas/karya seni tetap hanya senilai Rp20 juta. Dengan demikian, investasi properti memberikan peluang yang lebih besar dan cepat untuk melipatgandakan aset.

Pendapatan arus kas (cash flow) rutin

Dari hasil uang sewa, Anda dapat memperoleh arus kas rutin sebagai pemasukan untuk menjamin kestabilan finansial Anda. Semakin banyak properti yang Anda miliki maka akan semakin besar pula arus kas yang akan Anda terima.

Review

Oleh: Prof. Ir. Mohammad Danisworo, M,ARCH. M.U.P. Ph.D
Guru Besar Arsitektur ITB - Ketua Pusat Studi Urban Desain

Jakarta Harus Turut Mendorong Kawasan Penyangga



Perkembangan daerah sub urban adalah konsekuensi logis dari penambahan penduduk yang semakin padat dan kemampuan daya dukung yang terbatas dari kota induknya (contoh; Jakarta dan daerah BoDeTaBek). Apabila sebuah kota mengalami pertumbuhan penduduk yang pesat, maka yang terjadi adalah: perambahan keluar batas kota, pemadatan di pusat kota (antara lain, melalui peremajaan kota), perambahan (menempati bantaran kali, merambah ruang publik, ruang terbuka hijau, peruntukan hunian berubah menjadi komersial, dsb), reklamasi pantai, dan pembangunan permukiman baru/kota Satelit (perkembangan daerah sub-urban masuk kategori kota satelit).

Perkembangan daerah sub urban ini sebenarnya untuk membantu meringankan beban kota induknya (Jakarta) tetapi karena sifatnya masih belum sepenuhnya mandiri dan dalam banyak hal masih tergantung pada kota induk maka perkembangan kota pinggiran ini saat ini masih merupakan beban bagi kota induknya. Hal ini terutama karena kota-kota pinggiran ini belum memiliki basis ekonomi (economic base)-nya sendiri dan masih tergantung pada kota induk. Dengan kata lain kota2 baru ini masih lebih berfungsi sebagai ruang tidurnya orang Jakarta. Pelan-pelan kota pinggiran ini harus terus membangun kemandiriannya dengan membangun basis ekonominya sendiri.

Moratorium Mal di Jakarta

Moratorium mal ini sudah dicanangkan sejak masa bakti Gubernur Fauzi Bowo dan ditegaskan lagi lebih jauh oleh Gubernur Joko Widodo. Moratorium ini memang cukup beralasan: Pertama, jumlah mal di Jakarta sudah terlalu banyak dan lokasinya berdekatan, antara satu dan lainnya, sehingga secara fungsional pelayanan, fungsi mal sudah berlebihan. Oleh karena itu, harus ada evaluasi dan pemikiran kembali tentang kriteria kehadiran mal di dalam konteks perencanaan dan perancangan tata ruang.

Kedua, kemacetan lalu lintas di Jakarta sudah mencapai titik nadir, sehingga tindakan yang cukup drastic untuk mengatasinya perlu segera dilakukan. Salah satu penyebab kemacetan adalah bangkitan lalu lintas yang ditimbulkan oleh intensitas pembangunan (gedung-gedung) di Jakarta. Dan dari beragam fungsi bangunan/gedung, maka fungsi komersial/retail mal termasuk penyumbang bangkitan tertinggi. Dengan kenyataan ini maka moratorium mal diharapkan dapat mengurangi intensitas bangkitan lalu lintas.

Ketiga, pada umumnya, bangunan mal membutuhkan luas tapak yang lebih besar daripada tapak bangunan dengan tipologi lainnya. Nah, luas tapak yang lebih luas dari bangunan mal ini mengurangi luas ruang terbuka yang diperlukan untuk resapan air ke dalam tanah. Jadi bangunan mal juga dianggap berkontribusi pada meningkatnya air permukaan (runoff water).

“Penerapan sistem hunian vertical sudah waktunya untuk dilakukan di kawasan sub-urban”



Pengembang Menyasar Kawasan Sub-Urban

Pengembangan yang pesat dari kawasan sub-urban (contoh; kota-kota baru di sekitar Jakarta) Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, telah meningkatkan potensi dari kawasan sub-urban tersebut sebagai pasar bagi pelayanan jasa komersial retail untuk memenuhi kebutuhan penduduk kawasan itu. Daya beli yang cukup tinggi dari masyarakat sub-urban serta gaya hidup mereka merupakan daya tarik bagi hadirnya sarana perbelanjaan yang modern dan emem dai seperti mal.

Kenyataannya, saat ini sudah mulai berlangsung, bekasi, Cikarang, BSD, Alam Sutera, gading Serpong, Karawaci, dan lain-lain. Dampak positifnya, penduduk kawasan sub-urban ini tidak perlu lagi ke Jakarta untuk memenuhi kebutuhan belanja maupun rekreasi sehingga turut mengurangi beban lalu lintas di Jakarta.

Apa yang Harus Disiapkan?

Belajar dari kesalahan Jakarta, maka yang pertama harus disiapkan adalah rencana tata ruang yang memadai pada kawasan sub-urban ini. Agar lokasi mal serta sistem pencapaian/aksesibilitas tidak berdampak negatif pada sistem pergerakan lalu lintas/orang di kawasan tersebut. Kedua, yang perlu disiapkan adalah sarana dan prasarana transportasi public termasuk pengadaan jalur pejalan kaki yang memadai agar ketergantungan pada kendaraan pribadi berkurang.

Hunian Vertikal di Kawasan Sub-Urban.

Lahan merupakan komoditi yang langka dan semakin mahal, jumlah penduduk meningkat terus dan jumlah lahan tidak bertambah. Penerapan sistem hunian vertical sudah waktunya untuk dilakukan di kawasan sub-urban, terutama

di pusat-pusat kegiatan kawasan. Intensitas pemanfaatan lahan harus ditingkatkan, agar tercapai tingkat kepadatan penduduk yang wajar sesuai dengan nilai dan daya dukung lahannya.

Banyak penelitian menunjukkan bahwa kepadatan penduduk yang tinggi meningkatkan tingkat sustainability (keberlanjutan) bagi suatu wilayah, oleh karena jarak menjadi pendek sehingga aksesibilitas menjadi mudah dan mengurangi ketergantungan dari penggunaan kendaraan bermotor.

Sinergi Antara DKI dengan Kawasan Sub-Urban

Masalah Jakarta tidak bisa diatasi sendiri oleh Jakarta, kota ini harus bersinergi dengan kota-kota penyangga di sekitarnya, untuk mengurangi beban kota itu sendiri. Oleh karena itu, Jakarta dan kawasan tetangganya tidak boleh mencampur-adukkan antara aspek administratif dengan aspek fungsional dari tata ruangnya.

Artinya, meskipun secara administratif masing-masing wilayah perkotaan memiliki wewenang hukum sendiri-sendiri, namun secara fungsional aspek tata ruang dari wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi harus dilihat sebagai satu kesatuan yang terpadu (integral) dan tidak berdiri sendiri-sendiri. Karena itu pula maka rencana tata ruangnya harus diangkat ke level mikro regional dengan distribusi peruntukan lahan dalam level regional dan sistem transportasi yang terpadu. Ini untuk mencegah perilaku ego sektoral dalam aspek tata ruang.

DKI Jakarta sebagai kota induk harus mau mendorong agar masing-masing kawasan sub-urban di sekitarnya bisa menjadi lebih mandiri agar keseimbangan kehidupan yang sehat antara Jakarta dan kawasan pinggiran dapat dikendalikan.

Special Report

Rumah Menengah Kawasan Sub-Urban Diburu Pembeli

Beberapa dekade lalu, masyarakat masih enggan memilih kawasan sub-urban sebagai tempat tinggal. Kini, keterbatasan lahan tingginya harga properti di Jakarta, mendorong orang untuk melirik kawasan sub-urban sebagai pilihan hunian yang ideal.

Perumahan kelas menengah adalah pilihan yang paling tepat bagi masyarakat yang memilih tinggal di kawasan sub-urban. Biasanya keluarga muda yang dalam segi ekonomi termasuk taraf masyarakat kelas menengah melirik kawasan sub-urban sebagai pilihan membeli rumah. Harga yang relatif lebih murah dan kenyamanan menjadi alasan mereka. Meski tidak hanya keluarga muda saja yang memilih tinggal di kawasan penyangga ibukota tersebut.

Selain harga dan kenyamanan, dewasa ini masyarakat lebih memilih tinggal di kawasan sub-urban karena lokasi-lokasi perumahan yang dikembangkan oleh para developer cukup strategis, sehingga dapat mendukung aktifitas harian mereka. Biasanya pengembang memilih lokasi-lokasi yang berdekatan dengan akses angkutan massal, akses jalan tol yang memudahkan mobilitas ke Jakarta dan sebaliknya.

Keberadaan daerah penyangga ini memiliki potensi besar terutama dari segi bisnis properti. Perlahan namun pasti, harga properti di kawasan sub-urban meningkat. Berbagai macam hasil analisa pasar yang menyebutkan pertumbuhan properti di sana cukup tinggi. Dari data yang dihimpun Property Inside, daerah Bekasi, Serpong dan Cibubur menjadi area favorit pencari rumah. Banyak pihak meyakini investasi properti di kawasan sub-urban sangat menjanjikan.

Harus diakui, memang saat ini kawasan sub-urban menjadi target

developer mengembangkan kawasan perumahan. Tidak hanya perumahan, bahkan banyak yang mulai membangun proyek apartemen. Proyek properti komersial seperti pusat perbelanjaan modern juga mulai bertebaran di kawasan-kawasan seperti Cibubur, Serpong, Tangerang, Depok dan lainnya.

Tidak hanya sebagai tempat tinggal, membeli rumah di kawasan sub-urban juga merupakan investasi yang menjanjikan. Meski persentase kenaikan harga tiap wilayah sub-urban berbeda-beda, rerata capital gain harga rumah di kawasan sub-urban bisa meningkat hingga 30% per-tahun.

Tercatat kenaikan harga rumah di wilayah barat daya Jakarta bisa mencapai 40% per-tahun. Sedangkan kawasan timur mencapai 25% kenaikan. Sementara untuk wilayah selatan kenaikannya bisa mencapai 30%.

Perumahan kelas menengah paling cepat pertumbuhan investasinya di kawasan sub-urban, inilah sebabnya minat masyarakat sangat tinggi memilih perumahan kelas menengah ini. Namun, sebagai konsumen, kita harus cerdas dan jeli memilih rumah yang akan dibeli. Banyaknya pengembang yang menawarkan proyek-proyek peruma

han di sub-urban, namun tentunya harus diperhatikan bagaimana komitmen mereka. Pemenuhan jadwal serah terima, harga yang ditawarkan, kemudahan pembayaran, dan layanan purna jual sangat penting diperhatikan.

Lokasi adalah hal penting yang harus diperhatikan, mungkin tidak masalah sedikit jauh namun perlu dilihat apakah lokasi perumahan tersebut terkoneksi dengan infrastruktur jalan atau akses tol yang memudahkan aksesibilitas. Para pengembang yang membangun proyek perumahan di luar Jakarta biasanya mengandalkan keberadaan jalur jalan tol yang melalui lokasi proyek perumahan mereka sebagai keunggulan. Lokasi yang berdekatan dengan terminal bus atau stasiun kereta api juga menjadi nilai plus perumahan yang ditawarkan. Perhatikan juga fasilitas-fasilitas internal dan eksternal yang tersedia, seperti sekolah, rumah sakit dan pusat perbelanjaan.

Konsep hunian yang ditawarkan pengembang juga harus menjadi perhatian calon konsumen. Ini penting, karena rumah sebagai tempat tinggal haruslah nyaman bagi



penghuninya. Saat ini green development tengah diminati, konsep ini ramah lingkungan, hemat energi, asri dan alami. Kenyamanan penghuni terjamin jika memang konsep ini konsisten diterapkan oleh pengembang, bukan hanya sebagai trend semata atau strategi agar proyeknya laku terjual. Perlu hati-hati, karena ada juga pengembang yang menggunakan konsep tersebut sebagai daya tarik strategi marketing saja.

Berikut ini sedikit referensi perumahan kelas menengah yang mungkin bisa Anda pertimbangkan sebagai pilihan. Perumahan kelas menengah yang menjadi referensi kami

ini berada di lokasi-lokasi pilihan yang menjadi favorit konsumen.

Metland Cileungsi

Kawasan perumahan kelas menengah seluas 130 hektar yang dikembangkan oleh PT Metropolitan Land Tbk, ini memang pantas menjadi pilihan bagi keluarga muda yang membutuhkan tempat tinggal nyaman, asri dengan fasilitas internal dan eksternal yang lengkap. Selain itu, akses Metland Cileungsi ini juga sangat mudah dicapai karena lokasi yang cukup strategis di timur Cibubur. Lokasi



strategis ini tentunya menambah nilai tersendiri bagi Metland Cileungsi.

Berada pada persilangan jalan penghubung Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Bogor. Jalan tol Jakarta-Bogor dan Jakarta Cikampek dapat diakses hanya dalam waktu kurang lebih 15 menit. Bagi Anda yang beraktivitas di kawasan Jakarta, Depok, Bogor atau Bekasi tak perlu risau memikirkan akses jalan menuju tempat kerja.

Saat ini Metland Cileungsi tengah memasarkan sektor baru, yakni sektor VI yang rencananya terdiri dari 7 blok perumahan. Perumahan di blok pertama sektor VI telah dirilis sejak akhir

September lalu. Antusias konsumen sangat luar biasa, hanya dalam hitungan waktu dua bulan saja 130 unit yang ditawarkan ludes terjual. Pada sektor yang akan memiliki 1000 unit rumah ini, pengembangannya dibangun dalam tiga tahap selama 3 tahun. Tahap pertama akan diselesaikan pada tahun 2014, tahap kedua di tahun 2015 dan tahap ketiga selesai pada tahun 2016. Namun melihat animo masyarakat, proyek ini diperkirakan akan selesai dalam 2,5 tahun saja.

Bale Tirtawana (Sinar Mas Land)

Bale Tirtawana di kawasan Rumpin Bogor ini merupakan kawasan hunian yang menawarkan kenyamanan natural untuk para penghuninya, menyatukan keindahan alam dengan konsep hunian yang asri, hijau dan harmonis. Kawasan ini dibangun diatas lahan seluas 345 ha, dengan area hijau yang menambah alami kawasan ini.

Mengusung konsep kota sejuta petualangan, Bale Tirtawana juga memiliki fasilitas adventure forest, memberi tantangan petualangan untuk penghuninya. Selain itu di Bale Tirtawana akan dilengkapi juga dengan area komersial untuk melengkapi kebutuhan para penghuninya. Bale Tirtawana memiliki lokasi yang strategis, sangat dekat dengan Stasiun Kereta Api Cisauk dan Stasiun Kereta Api Serpong. Penghuni dapat menggunakan Kereta Rel Listrik (KRL)

menuju ke pusat kota Jakarta seperti kawasan Sudirman, Tanah Abang, dan Kota hanya memakan waktu tempuh hanya 45 menit. Sinar Mas Land sebagai salah satu pengembang terbesar di Indonesia memang mengutamakan kenyamanan penghuni di kawasan hunian kelas menengah ini. Sebagai contoh, pada pembangunan Cluster Agawana tahap 4, konsep natural tetap ditonjolkan oleh pengembang ini. Area hijau, dengan kerindangan pepohonan dan 3 danau alami dengan pemandangan dan udara segar bisa dinikmati setiap hari. Lokasi cluster menjadi semakin menarik karena dekat dengan Adventure Area, yang memiliki berbagai permainan seperti area panjat anak, seluncuran, lapangan basket 3 on 3 serta jogging track yang dihiasi taman cantik.

Puri Kanaya Residence

Lokasi kawasan perumahan



Metland Cileungsi, sektor VI



Metland Cileungsi, sektor VI



Bale Tirtawana

Bale Tirtawana



Puri Kanaya Residence

ini sangat prospektif ke depannya, bagaimana tidak jika melihat lokasinya yang berdekatan dengan rencana pintu tol Cinere Depok Jagorawi. Ini tentu saja akan memudahkan mobilitas penghuninya dan sudah tentu nilai investasi cukup menjanjikan. Perumahan di Puri Kanaya ini dibangun sangat terbatas sehingga kenyamanan penghuni terjamin. Untuk keamanan, perumahan ini dilengkapi dengan CCTV dan security.

PT. Multiguna Cipta Mandiri sebagai pengembang perumahan ini membandrol harga mulai dari Rp 800 jutaan dengan type unit dua lantai 90/100. Selain residensial, pengembang juga membangun area komersial berupa unit-unit ruko yang nantinya mampu memenuhi kebutuhan-kebutuhan penghuninya. Meski dinilai memiliki capital gain yang bagus, pembeli perumahan ini lebih banyak dilirik oleh pengguna akhir (end user). Ini dikarenakan, kebutuhan masyarakat kelas menengah akan tempat tinggal yang asri, nyaman dan aman memang sangat tinggi di kawasan Cinere ini.

Direktur PT. Multiguna Cipta Mandiri, Taufiq Aljufri menjelaskan

bahwa sebagian besar pembelinya sudah siap dana, hanya 30% saja yang menggunakan jasa KPR perbankan. “Uniknya di pasar menengah ini, hanya sekitar 30% yang menggunakan jasa perbankan. Jadi kebijakan BI Rate dan LTV tidak terlalu pengaruh bagi kami. Lagi pula untuk pembayaran kami masih flexible. Dan yang lebih menarik lagi, kami juga flexible dalam desain interior unit. Semua kami arahkan sesuai dengan kebutuhan konsumen, agar mereka puas dan tidak menyesal setelah membeli. Dengan strategi seperti ini, kami yakin calon pembeli akan respect dan membeli unit-unit yang kami tawarkan,” jelas Taufik.

Trevista Ciputat

Sama seperti proyek kawasan perumahan lain yang dikembangkan PT. Sahid Putra Harapan, perumahan Trevista Ciputat juga ditawarkan ready stock oleh pengembang ini. Strategi ini dinilai cukup ampuh untuk menarik minat pembeli. Apalagi dengan target market kelas menengah. Di Trevista Ciputat, PT. SPH membangun 2 tahap pengembangan yang rencananya selesai pada tahun 2015 mendatang. Saat ini pengembang berencana membangun 288 unit dengan tiga type

yakni 60/30, 70/45 dan type dua lantai. Trevista Ciputat memiliki fasilitas seperti kolam renang, playground, jogging track dan rumah ibadah. Selain itu, di kawasan perumahan seluas 4 ha ini juga dibangun danau buatan, selain sebagai tempat bersantai penghuni, danau ini juga berfungsi sebagai area resapan.

Meski baru diluncurkan, Trevista Ciputat sudah menjual lebih dari 20%. Minat konsumen membeli rumah di sini karena konsep ready stock yang ditawarkan sangat menarik. Dengan demikian kepercayaan konsumen terbangun. “Sejak dulu kami memang berkomitmen membangun unit-unit ready stock. Seperti saat ini meski penjualan baru 20% lebih, namaun 40% progress pembangunan sudah selesai. Jadi bagi pembeli tidak perlu menunggu lagi, begitu membeli langsung bisa ditempati,” ujar Muhammad Alattas, Marketing Support & Promotion PT. Sahid Putra Harapan. Pengembang ini juga membangun perumahan menengah di kawasan sub-urban seperti di Bekasi, Bintaro, Serua, dan Cibubur, seluruhnya menggunakan brand Trevista.



Trevista Ciputat



Trevista Ciputat

Profile Inside

Direktur Utama PT. Wahana Rezeki Sempurna
Rizal Mulyana, MBA



**“Sektor Riil itu Pilar
Ekonomi Negara”**

Obsesi pria ramah yang murah senyum ini patut diacungi dua jempol, membantu pedagang dan pengusaha kecil mendapat tempat usaha yang layak di lokasi-lokasi strategis. Komitmennya ini tentu pantas diberi apresiasi, tidak banyak pengusaha yang memiliki business goals seperti itu.

Pria kelahiran 17 Agustus 1971 ini sangat antusias saat menjelaskan bagaimana dirinya terdorong membantu pengusaha-pengusaha kecil tersebut. Para pengusaha yang selama ini dianggap tidak bankable, sehingga sulit mendapatkan modal untuk sewa/beli tempat usaha. Padahal tempat usaha adalah modal utama UMKM (usaha mikro kecil menengah) dalam memasarkan produk mereka. Dengan membangun setahap demi setahap, perusahaannya kini telah mampu menyediakan lokasi usaha untuk UMKM sedikitnya di 50 mal yang tersebar di Indonesia.

Tidak hanya itu, melalui perusahaannya Rizal bercita-cita mendirikan gedung mal khusus untuk para pedagang dan pengusaha kecil menengah. Tentu saja ini harus didorong dan didukung oleh pemerintah sebagai stakeholder. Apa yang telah dilakukan Ketua Jakarta Shooting Club Kodam Jaya ini secara tidak langsung membantu pemerintah mendorong sektor riil bergerak.

Bagaimana awalnya membangun perusahaan ini?

Bercerita tentang sejarahnya, mungkin akan sangat panjang ya. Singkatnya, saya bertemu dan belajar kepada dua orang senior saya dalam bidang properti, lalu saya mulai belajar bagaimana mengelola perusahaan yang konsen di bidang penyelenggaraan pameran yang membina pedagang dan pengusaha industri kecil. Saya sebelumnya ikut dalam perusahaan keluarga yang membina kalangan petani, para petani tersebut saat itu mengalami kesulitan dalam mengembangkan budidaya tanaman khas Indonesia berupa bahan dasar jamu-jamuaan. Dari sini saya memang menjadi dekat dengan kalangan bawah, dan sekarang menjadi dasar saya dalam membina para pengusaha UMKM. Yang mungkin menjadi berkah bagi kami.

Tidak banyak pengusaha yang membidik bisnis dengan komitmen seperti yang Anda jalankan saat ini. Apa sebenarnya yang menjadi latar belakang PT. WRS (Wahana Rezeki Sempurna) fokus memberdayakan UMKM?

Yang pasti, perusahaan ini sudah berdiri selama 10 tahun lebih dan kami telah mencoba membantu ribuan UMKM untuk mendapat lokasi usaha yang strategis dan menjual. Saat ini kami sudah ada di 50 mal yang tersebar di banyak kota.

Apa keuntungan dan target dari WRS dengan membina pedagang dan pengusaha kecil tersebut?

Dari sisi keuntungan, jelas kami juga berkomitmen untuk kesejahteraan karyawan PT. WRS, karena pada dasarnya tujuan perusahaan adalah mencari laba.



faktor lain. Jika bisnis kita dapat bermanfaat buat banyak orang akan memberi kepuasan buat kita. Kami sangat ingin agar UMKM dapat berdiskusi, dimana selama ini mereka masih disubsidi oleh pemerintah dan BUMN. Dengan berbagai fasilitas yang kami berikan kepada mereka seperti pemberian harga sewa yang murah dan terjangkau, pemberian pinjaman untuk modal sementara, pembinaan cara display produk yang baik dan menarik, dll, semoga nanti, jika subsidi sudah ditiadakan, mereka dapat berdiskusi. Dan hanya dengan cara real bisnis yang bisa membuat UMKM mandiri berdagang tanpa subsidi pemerintah.

Selain menyediakan lokasi usaha, seperti apa pembinaan yang dilakukan perusahaan Anda?

PT WRS melakukan pembinaan dari awal. Dengan keterbatasan modal mereka, kami berusaha membina untuk mengembangkan usahanya. Dan kini para pedagang UMKM tersebut banyak yang sudah memiliki kios sendiri, baik dibantu melalui PT. WRS maupun langsung kepada developer. Kini terbukti bahwa para pedagang tersebut telah hidup serba berkecukupan. Kami memberikan dukungan dan binaan kepada mereka yang memang kebanyakan tidak memiliki pendidikan tinggi, sementara mereka mempunyai keinginan membuka usaha dagang di dalam mal seperti layaknya perusahaan-perusahaan besar. Tetapi mal-mal mewah ini tidak memberikan kesempatan dan kepercayaan kepada mereka. Maka ini adalah tantangan bagi kami. Kita wajib mengingat, karena adanya mereka ini negara kita dapat bertahan dari krisis global saat ini dan itu telah terbukti. Sektor riil itu pilar ekonomi Negara.



Spesifikasi mal seperti apa yang dibidik WRS untuk ruang pameran UMKM ini?

Biasanya itu adalah trade centre atau trade mal yang dikenal dengan strata title, tetapi kami juga tidak menutup kemungkinan menempatkan mereka selain pada trade mall, sebagai contoh kami telah bermitra dengan Carrefour, Giant, hingga ke Jawa Timur dimana perusahaan besar ini bersedia membukakan pintu usaha bagi mereka.

Bagaimana support dari pemerintah kepada perusahaan yang Bapak pimpin?

Sampai saat ini memang masih minim bantuan dari pemerintahan. Karena bisnis ini kami akui tidaklah bankable, disini kami menggunakan hasil keuntungan perusahaan yang kami kembalikan lagi kepada mereka untuk mendukung mereka mengembangkan usaha. Kami menyetujui pemerintah dan perbankan untuk mau bersama-sama membantu mereka. Kami siap support bila ada bantuan yang akan distribusikan kepada pedagang-pedagang UMKM tersebut.

Berapa belanja modal yang disiapkan perusahaan Anda dalam setahun?

Membicarakan masalah budget tentunya tergantung pengembangan UMKM itu sendiri. Dikarenakan kami masih menggunakan modal sendiri, dan pedagang/pengusaha yang berminat sangat banyak, tentu kami menggunakan seleksi yang sangat ketat. Dikarenakan kami masih menggunakan modal sendiri, dan pedagang/pengusaha yang

berminat sangat banyak, tentu kami menggunakan seleksi yang sangat ketat. Tentunya bila ada institusi yang bersedia membantu mengenai hal finansial, kami bisa membuka peluang kepada lebih banyak UMKM. Kerjasama perbankan yang telah berhasil adalah kerjasama untuk investasi, seperti yang kami investasikan di Cimone City Mall. Kami dibantu oleh bank BNI dengan mengucurkan kredit KPR yang kami cicil selama jangka waktu 8 tahun. Tetapi bantuan perbankan langsung ke UMKM tersebut belum ada sampai saat ini.

Apa saja syarat untuk jadi member UMKM dari WRS?

Semua pedagang yang sudah menjadi mitra binaan WRS diberikan kesempatan untuk menjadi member. Dengan memanfaatkan teknologi informasi yang berkembang pesat seperti sekarang ini, kartu member kami dapat memantau jumlah sewa yang telah mereka bayarkan kemudian akan kami hitung dan mereka mendapatkan point. Point ini dapat ditukar dengan berbagai macam hadiah. Bahkan bisa mendapat sewa gratis dengan menukarkan sejumlah point tersebut. Jadi kami mengembalikan sebagian keuntungan kepada para pedagang. Dan tujuan kami untuk mendorong pedagang pemula ini agar bersemangat terus sampai mereka sukses menjadi pengusaha besar.

Apa strategi bisnis yang dipakai sehingga WRS bisa berkembang sangat baik dalam jangka waktu 10 tahun? Senantiasa bekerjasama dan bermitra baik dengan para developer dan pemilik gedung. Kami juga selalu berusaha mencari lokasi yang terbaik dan strategis sehingga para pedagang mempunyai kesempatan dan peluang yang sebaik – baiknya untuk penjualan produk mereka. Kami terus berusaha

lebih membaur dan terjun langsung kelapangan, melihat semua peluang yang ada. Dan kita semua tahu bahwa struktur lapisan ekonomi yang mengerucut dari lapisan yang paling atas sampai yang paling bawah berbentuk prisma, sementara lapisan menengah dan bawah yang paling banyak. Dengan membina dan memperkuat lapisan menengah dan bawah ini, selain memberikan sumbangsih kepada Negara juga dari segi bisnis peluang pasarnya luar biasa besar. Semakin berkembang usaha mereka, tentu berimbas juga untuk perluasan lapangan kerja kepada masyarakat yang lainnya. Ini adalah trigger effect positif yang diberikan kepada ekonomi negara kita.

Sebagai pemimpin, bagaimana Bapak menjaga komunikasi dengan bawahan?

Di WRS, komunikasi kami dua arah, kami mengutamakan kerja secara team dengan berkomitmen tinggi kepada loyalitas dan tanggung jawab dengan landasan utama kejujuran. Hubungan kekeluargaan sangat penting, jadi siapapun, dari divisi apapun yang ingin bertemu langsung dengan saya, kapan saja bisa dilakukan. Kami sadari bahwa apa yang telah dicapai oleh perusahaan tidak terlepas dari kontribusi karyawan, tim-tim di lapangan. Maka, untuk meningkatkan loyalitas, merekapun akan mendapat bagian dari keuntungan perusahaan seperti sistem koperasi. Semakin banyak proyek yang didapatkan maka akan banyak pula yang karyawan dapatkan. Setelah 10 tahun berdiri, kami bangga dan bersyukur bisa memberikan berbagai macam reward seperti bonus travelling ke dalam dan luar negeri, bonus uang dan mobil dan itu adalah untuk pribadi kepada mereka. Dan saat ini kami juga sudah membahas untuk penyediaan mess karyawan yang juga ada alternatif bisa dibeli oleh karyawan itu sendiri dengan cara cicilan ringan.

Kenapa WRS berani memilih bisnis ini?

Seiring berjalannya perusahaan dan melihat perkembangan usaha-usaha dari para pedagang dan pengusaha kecil, kami akhirnya lebih memberikan perhatian kepada mereka, kami telah melihat bagaimana perusahaan besar memberikan citra negatif kepada mereka ini. Mereka menganggap para pedagang kecil menengah hanya akan menimbulkan masalah bilamana membuka usaha di dalam mal. Padahal itu salah sama sekali. Tentunya kami yang telah lebih mengenal dan memahami kesulitan-kesulitan mereka.

Apa saja yang dipersiapkan untuk mereka?

Tim kami telah belajar dari pengalaman bagaimana mengarahkan dan menangani mereka, di sini ada tenant relation yang mengarahkan pedagang dalam menata display di mall, membuat dan mengatur etalase. Setelah siap dan sanggup berjalan, barulah kami memilihkan tempat yang strategis untuk mereka memulai usaha. Kami tidak akan mendiskriminasikan mereka dengan memberikan mereka tempat yang kurang bagus hanya dikarenakan mereka pedagang kecil.



Walkway

Pernahkah Anda membayangkan berkeliling pada satu lantai mal, maka Anda akan menempuh jarak sekitar 57 mil? Jika Anda menghabiskan waktu 10 menit untuk mengunjungi satu toko, maka Anda akan menghabiskan waktu sekitar 86 jam untuk dapat menyelesaikan kunjungan Anda di Mall of America.

Pusat perbelanjaan milik Triple Five Group ini dikelola oleh keluarga Ghermezian dari Kanada. Selain memiliki Mall of America, Ghermezian Family juga memiliki dari West Edmonton Mall yang merupakan pusat perbelanjaan terbesar di Amerika Utara.

Mall of America tercatat sebagai pusat perbelanjaan terbesar di AS, mempunyai lebih dari 530 toko dan 50 restoran, serta tiga department store besar yaitu, Macy, Nordstrom dan Sears. Terletak di Bloomington, Minnesota mal ini memiliki fasilitas parkir gratis dan antar-jemput gratis dari Bloomington hotel dan Minneapolis.



Mall of America

Menariknya lagi, material baja yang digunakan untuk pembangunan mal ini seberat 13.300 ton, hampir dua kali jumlah material baja yang diperlukan untuk membangun

Menara Eiffel. Dan uniknya, mal ini menjadi tempat favorite pasangan untuk berikrar setia melangsungkan pernikahan di Mall of America ini. Sejak resmi dibuka bulan Agustus 1992 lalu, sudah lebih 5000 pasangan melangsungkan pernikahan di sini.

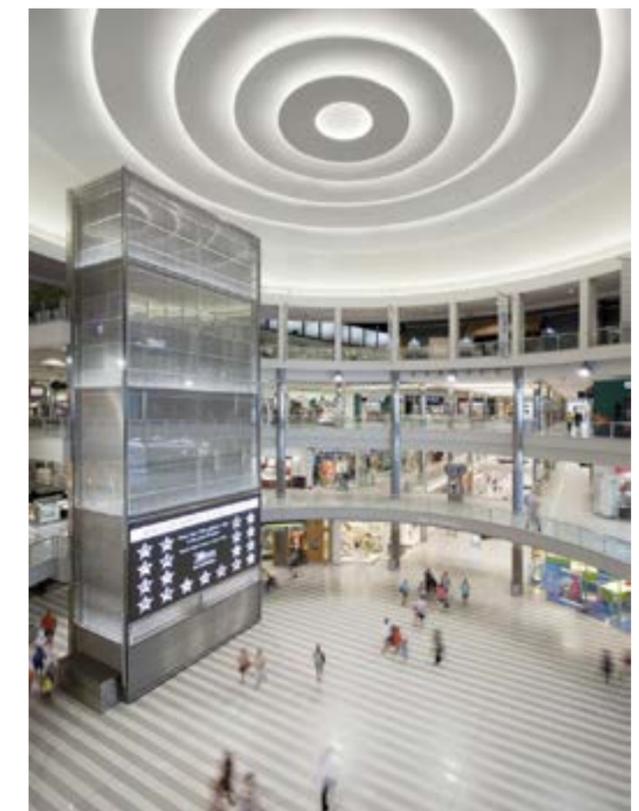
The Mall of America didirikan diatas lahan bekas Stadion olahraga Metropolitan yang merupakan home base bagi klub "Viking Minnesota Twins". Ada sekitar 30.000 tanaman hidup dan 400 pohon yang menghiasi area ini. Total luas area 452.000 m2 atau 96,4 hektar, cukup luas untuk memuat tujuh Yankee Stadium. Sedangkan luas bangunan tercatat 230.000 m2 dengan ruang toko ritel yang diatur tiga tingkat.



Pada musim dingin hanya pintu masuk mal dan beberapa area bawah tanah yang udaranya dipanaskan. Panas akan masuk melalui skylight dari atas Nickelodeon Universe. Sebagian besar panas dihasilkan oleh perangkat pencahayaan, perangkat listrik, dan orang-orang yang ada di dalam mal itu sendiri. Pada kenyataannya selama musim dingin sistem pendingin udara masih juga digunakan saat jam sibuk untuk memastikan lingkungan belanja tetap nyaman.

Bagi Anda yang tidak hobby berbelanja, Mall of America juga menawarkan beberapa taman bermain terbesar, seperti Nickelodeon Universe yang memiliki 24 karakter kartun. Wahana lain seperti kehidupan laut dari Minnesota Aquarium, Moose Mountain Adventure Golf, LEGO, Flight Simulation dan theatre Mall Of America melengkapi pusat perbelanjaan mewah ini.

Di lantai dua dan tiga terdapat F&B Area dengan lebih dari 20 restoran. Lantai empat adalah area hiburan. Dulu Planet Hollywood berada di lantai ini dan merupakan yang paling populer, namun telah ditutup sejak sepuluh tahun lalu.





Hospitality

Brand Metland Hotel Ramaikan Bisnis Perhotelan

Prospek bisnis perhotelan terus berkembang, seiring pesatnya industri pariwisata dan kebutuhan bisnis dewasa ini. Melihat peluang ini PT Metropolitan Land Tbk fokus mengembangkan bisnis perhotelan dengan berekspansi ke berbagai daerah.

Untuk membangun brand image, ke depan perusahaan ini mulai menggunakan nama Metland Hotel dalam pengembangan usaha di lini perhotelan. Dengan memiliki nama sendiri, selain mampu memberi kekuatan brand, Metland juga akan lebih leluasa membidik pangsa pasar.

Secara bertahap Metland mengubah nama hotel-hotel yang dimilikinya. Untuk hotel yang sebelumnya memakai nama Hotel Horison Bekasi dan @HOM Hotel Tambun, secara bertahap diganti menggunakan nama Metland Hotel.

Demikian juga dengan Hotel Horison Bekasi Extension akan diganti menjadi Metland Premier Hotel Bekasi. Metland Hotel Cirebon merupakan hotel pertama yang dikelola Metland dengan mengusung nama Metland Hotel.

“Melihat tingginya okupansi hotel saat ini kami yakin brand Metland Hotel ini akan diterima pasar dengan baik. Kami akan menghadapi persaingan sehat



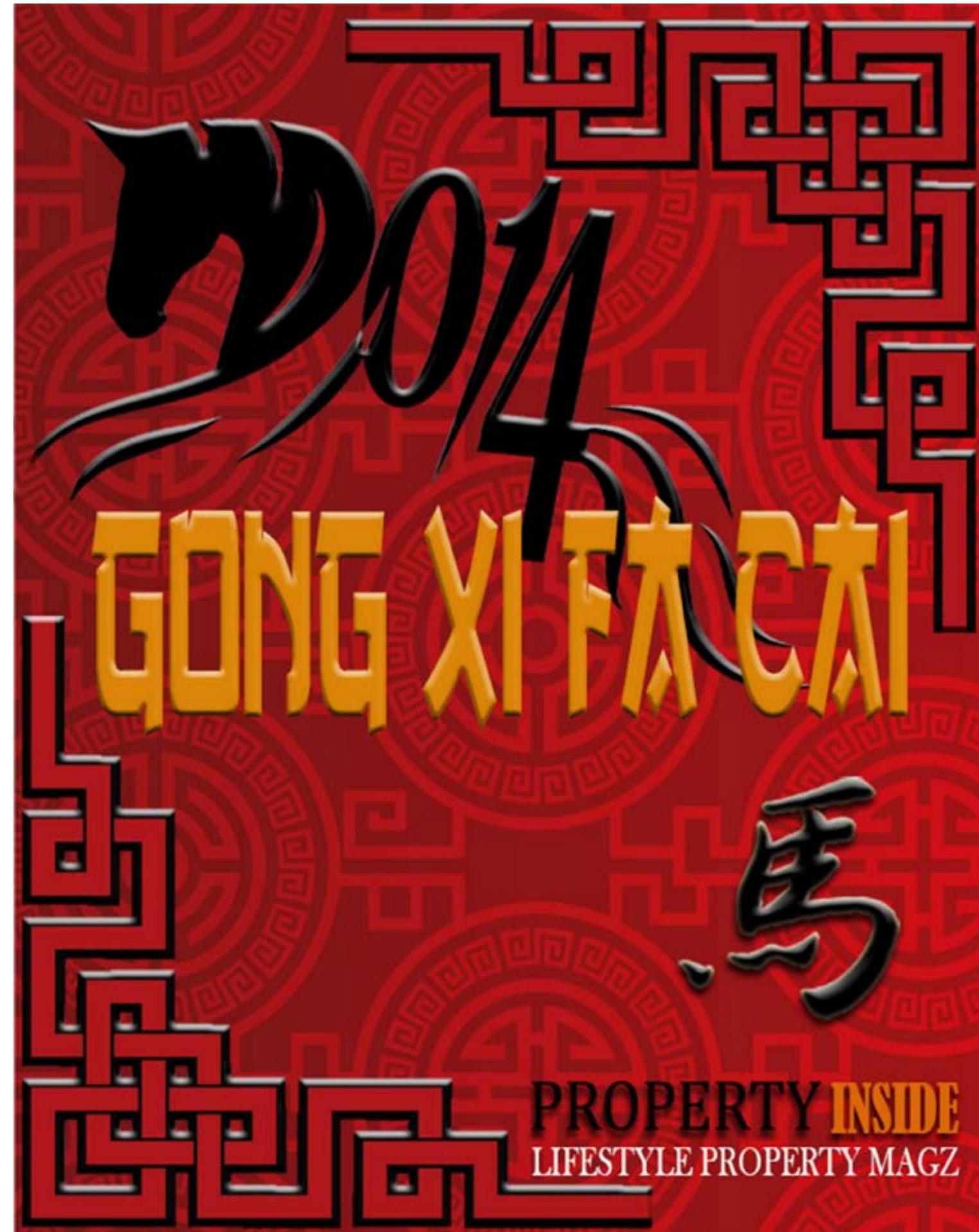
Topping Off Ceremony Metland Premier Hotel Bekasi

dengan memberikan konsumen lebih banyak pilihan menginap,” jelas Nanda Widya, Presiden Direktur PT Metropolitan Land Tbk.

Metland Premier Hotel Bekasi baru saja menyelesaikan pekerjaan struktur bangunan, hotel yang dibangun di atas Mal Metropolitan Bekasi ini memiliki 30 ruangan serbaguna ini adalah jumlah ruang konvensi terbanyak di Bekasi.

Extension hotel bintang empat ini menyediakan lahan parkir sebanyak 2 lantai dan satu lantai khusus untuk restoran. Hotel ini akan mulai beroperasi pada semester kedua tahun 2014.

Ini dilakukan melihat tingginya tingkat hunian hotel ini. Untuk diketahui bisnis perhotelan Metland telah menyumbang 9% pendapatan perusahaan pada kuartal ketiga 2013.



PROPERTY INSIDE
LIFESTYLE PROPERTY MAGZ

Destination

Dubai adalah salah satu kota yang paling menakjubkan di dunia. Setiap tahun tak kurang dari 10 juta turis asing berkunjung ke salah satu di antara 7 negara bagian Uni Emirat Arab itu, untuk melihat tempat-tempat menarik yang hampir semua adalah buatan manusia.

نصطفاهم فسنحسبهم



Luas Dubai hanya berkisar 4.114 km² dengan populasi penduduk tak lebih dari 1,5 juta jiwa yang mayoritas urban asal 100 negara di penjuru dunia. Uni Emirat Arab (UAE) tidak mempunyai pemandangan pegunungan mengesankan seperti Alpen atau hutan tropis luas dengan flora dan faunanya. Hanya ada gurun, pantai dan minyak yang merupakan kekayaan alam mereka. Seperti halnya kekayaan yang dimiliki negara-negara tetangga UAE lain. Tapi kini Emirate terkenal karena lanskap mereka yang sungguh mengagumkan, pemandangan mewah dengan segala kegelamoran telah mereka ciptakan secara artifisial untuk menyalip dan mengungguli negara-negara maju. Bahkan terkesan seolah mereka akan membangun sebanyak mungkin dengan mengandalkan segala macam teknologi.

Dari sekian banyak proyek pembangunan yang telah maupun sedang berjalan adalah proyek pulau buatanlah Palms Island yang dimulai pada tahun 2001. Jutaan ton pasir dan batu dimasukkan ke dalam laut untuk membentuk pulau baru dengan meniru bentuk pohon Kurma (palem). Kini di pantai Emirat telah tumbuh tiga buah pulau pohon palem (Palms Island) yaitu: Jebel Ali, Deira dan Jumeira. Di ujung Palm jumeira berdiri sebuah hotel super mewah "Atlantis", sebagian besar Palms Island di isi oleh rumah-rumah mewah dan apartemen telah dimiliki orang-orang terkaya di planet ini.



Sepertinya syekh Arab memiliki kebiasaan untuk melaksanakan rencana megah dan karena itu mereka memutuskan untuk membuat semua benua yang ada bumi berada di satu lokasi, di pantai Dubai. Ukuran pulau tersebut bervariasi antara 14-83 ribu meter persegi. Benua-benua tersebut dibagi menjadi sejumlah pulau agar siapa pun bisa membeli pulau tersebut yang semua sisinya dikelilingi oleh air. Salah satu diantara pulau itu adalah miniatur Antartika, diperkirakan mencapai harga 7 juta dolar yang menjadi hadiah dari seorang syekh untuk pembalap Formula 1 yang sangat legendaris, Michael Schumacher. Kepulauan Dunia ini tidak saling terhubung dengan jembatan. Semuanya ada 300 pulau dan yang menjadi penghubung hanya jalur laut, transportasinya berupa feri reguler, kapal pesiar pribadi atau perahu.

Beralih dari kepulauan benua-benua buatan kita dapat menjumpai The Burj Al-Arab yang masih terletak di garis pantai Emirat. The Burj Al-Arab adalah sebuah hotel super mewah yang dipasarkan sebagai "hotel bintang tujuh pertama di dunia". semua fasilitas, pelayanan, kemewahan serta kenyamanan yang ditawarkan memang lebih dari semua hotel-hotel mewah yang pernah ada, karena the burj al arab merupakan salah satu bangunan yang paling mahal yang pernah dibangun. Pada malam hari, hotel ini menawarkan pemandangan yang tak kan terlupakan. Hotel All-suite ini memberikan pelayanan dan kemewahan dunia terbaik yang pernah ditawarkan.



Di samping Dubai Mall ada Burj Khalifa yang dahulu bernama Burj Dubai, Burj Khalifa merupakan gedung tertinggi di dunia, mencapai 828 m dari permukaan laut. Di depannya terdapat kolam buatan besar yang pada malam hari setiap setengah jam sekali ada pertunjukan air mancur yang bergerak diiringi musik tertentu. Yang membedakan mall di Dubai dengan mall di tempat lain adalah setiap waktu sholat tiba di sana dikumandangkan Adzan dan ada tulisan Praying Time dipapan elektronik. Selain itu di tiap mall juga ada ketentuan harus berpakaian sopan di dalamnya.

Bagi pecinta merek-merek pakaian branded terkenal dan mahal, Dubai mungkin salah satu surganya. Barang-barang branded di sana bisa sampai separuhnya harga barang branded yang ada di mall eksklusif di Jakarta karena pajak masuknya yang sangat rendah. Selain berisi toko-toko bermerek, supermarket dan foodcourt, di dalam Emirate Mall juga ada arena indoor ice ski yang cukup besar. Dari dalam Emirate Mall, kita bisa menggunakan Metro menuju ke Dubai Mall yang merupakan Mall terbesar di Dubai. Di dalam Dubai Mall terdapat juga semacam Sea World dan memiliki aquarium raksasa di tengah-tengah mall. Pertunjukan air mancur yang menyaingi air mancur di Las Vegas Bellagio hotel.



Dubai memiliki banyak mall dengan konsep yang unik, serta banyak lagi tempat-tempat terkenal dan mewah seperti pantai Jumeirah, pantai paling terkenal di Dubai. Pantai ini membentang sampai 7 Km, dibagi menjadi tujuh pantai dan pantai masing-masing membentang panjang berkilometer, juga terdapat Wild Wadi Water Park yang didedikasikan pada Anda untuk menikmati waktu luang bertamasya air. Wahana air sangat banyak di sini, karena cuaca di Dubai siang hari sangat panas dengan suhu udara mencapai 45 derajat Celcius, hampir dua kali panasnya Jakarta.



Distrik Dubai Marina merupakan sebuah distrik di jantung kota yang juga dikenal sebagai 'New of Dubai'. Ini adalah salah satu kota model terbaik di dunia. Selain itu, ada Gold Souq yang merupakan pasar emas yang paling terkenal di dunia, karena itu kota ini disebut "Tanah Emas". Pasar berbaris dengan toko-toko emas di mana Anda bisa mendapatkan bermacam emas dalam berbagai mutu. Begitu banyak keindahan dan kemewahan yang di tawarkan oleh Dubai, namun sudah tentu semuanya membutuhkan biaya yang sebanding dengan keglamorannya.



“Emirate terkenal karena lanskap mereka yang sungguh mengagumkan. Segala keglamorannya telah mereka ciptakan secara artifisial untuk menyalip dan mengungguli negara-negara maju”

Break

DELAPAN RUMAH TERMAHAL DI DUNIA

Pernahkah Anda membayangkan memiliki rumah dengan luasan yang spektakuler? Dirancang dengan budjet yang sangat mahal dan dianggap sebagai rumah-rumah termahal yang pernah ada. Mungkin membayangkannya saja sudah membuat kita berdecak kagum. Apalagi menjadi pemilik rumah-rumah supermahal seperti yang kami rangkum berikut ini.

Antilla

Sebuah menara milik taipan India, Mukesh Ambani, tercatat sebagai rumah termahal di dunia, dengan nilai \$ 1 Milyar. Mansion megah ini berdiri 570 meter di atas tanah. Bangunan yang terdiri dari 27 lantai dengan luas 400.000 kaki persegi ini memiliki enam lantai parkir untuk kapasitas 168 mobil. Dibangun di salah satu daerah utama untuk real estate di jalan Altamont pelabuhan kota Mumbai, India, harga tanah disini diperkirakan mencapai US \$ 10.000 per meter persegi. Dirancang oleh arsitek dari Chicago "Perkins dan Will", rumah ini dapat bertahan pada gempa 8 skala richter. Seluruh desain rumah didasarkan pada tema matahari dan teratai. Fasilitas mewah termasuk bioskop dilengkapi dengan kapasitas tempat duduk untuk 50 orang, kolam renang yang menakjubkan, tiga helipad di atap, dan sembilan lift yang dikelola oleh 600 orang staf, benar-benar memanjakan.



Fairfield Pond

Berdiri di atas lahan seluas 63 hektar di pantai utama Sagaponack, New York, Fairfield Pond mulai dibangun pada tahun 1998 dan selesai pada tahun 2003. Dengan luasan hampir 100.000 sq ft rumah ini terdiri dari 29 kamar tidur dan 49 kamar mandi. Memiliki fasilitas tiga kolam renang, 164 kursi teater screening, dua arena bowling, dua lapangan tenis, dua lapangan squash, dan lapangan basket. Ira Rennert sang pemilik diperkirakan memiliki kekayaan bersih sebesar \$ 6,5 miliar. Konon dirinya menampilkan sebagian besar koleksi seni senilai lebih dari \$ 500 juta pada kompleks ini, sehingga keamanan di kompleks ini jelas merupakan prioritas yang sangat tinggi. Rumah ini ditaksir senilai lebih dari \$ 200 juta menurut ketentuan pajak. Fair Field Estate milik miliarder industri Ira Rennert ini bisa dibilang terbesar dan berpotensi sebagai rumah paling mahal di Amerika.

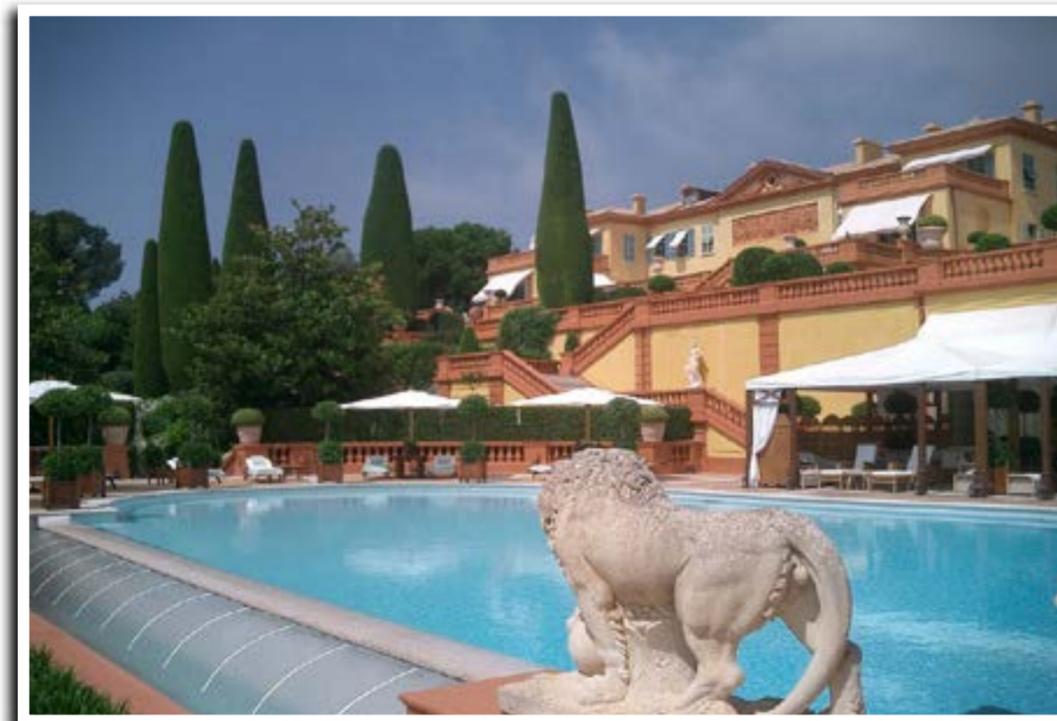


The Pinnacle

Terletak di Montana, Pinnacle adalah salah satu dari sepuluh rumah paling mahal di Amerika Serikat. Meskipun hanya menempati area yang relatif kecil, fitur-fiturnya memberikan nuansa kemewahan perkebunan besar. Ditaksir senilai \$ 155 juta, real estate ini adalah rumah termegah dan termewah, The Pinnacle dimiliki oleh Tim Blixseth, pemilik Yellowstone Club. Rumah ini memiliki kolam renang indoor dan outdoor. Rumah kayu dengan luas 15.500 meter dengan taksiran harga sekitar \$ 155 miliar "The Pinnacle" memiliki 8 kamar tidur dan 12 kamar mandi. Rumah ini juga memiliki sebuah teater besar, tiga elevator terpisah, arena bowling, gondola tertutup langsung dari run ski ke rumah, kolam besar, dan garasi bawah tanah yang mampu menampung hingga 40 mobil.

Villa Leopolda

Villa Leopolda di Cote D' Azure, Riviera Perancis, ditaksir bernilai \$ 750 juta. Memiliki 11 kamar tidur, dan 14 kamar mandi, bangunan ini memiliki luas 29.000 meter persegi. Ruang interior yang terbuka dengan rumput yang sangat terawat, kolam renang, tangga spiral, balkon dan teras tepi laut dengan pemandangan lereng bukit yang menawan memberi nuansa keindahan tersendiri. Rumah ini memiliki perapian mewah, ruang sauna, dapur outdoor dan kolam renang. Raja industri logam Rusia, Mikhail Prokhorov telah setuju untuk membeli Villa Leopolda seharga \$ 750.000.000, tapi kemudian mundur dari kesepakatan itu dan harus mengorbankan depositnya sebesar \$ 55.000.000 kepada pemiliknya Lilly Safra.



Franchuk House

Sebuah rumah di Upper Phillimore Gardens, Kensington, South West London, diyakini yang paling mahal di Britania Raya dengan catatan harga £ 80 juta. Rumah lima lantai yang telah dibeli oleh Elena Franchuk, putri mantan presiden Ukraina yang menikah dengan industrialis Viktor Pinchuk. Setidaknya sekitar £ 10 juta telah dihabiskan elena dalam merombak interior rumah, dari kolam renang bawah tanah bergaya minimalis, gym, sauna dan bioskop. Rumah ini memiliki setidaknya sepuluh kamar tidur dengan panic Room. Marmer dan panel kayu menghiasi ruamh yang dikerjakan oleh pengembang property Mike Spink yang memang khusus menangani property kelas atas. Perombakan ini konon kabarnya membuat marah para tetangga. Protes berdatangan menyangkut gangguan kebisingan dari crane dan lori yang menimbulkan kerusakan di tempat umum.



The Manor

Petra Ecclestone, putri dari raja balap Formula Satu Bernie Ecclestone telah membeli mansion ini dengan harga \$85 juta. The Manor atau yang dikenal juga sebagai Spelling Manor, adalah sebuah rumah terbesar di Los Angeles County yang terletak di kawasan Holmby Hills Los Angeles, California. Dibangun pada tahun 1988 oleh produser televisi Aaron Spelling, dan dirancang oleh arsitek James Langenheim & Associates dengan biaya \$ 12 juta. Rumah dua lantai memiliki ruang screening, gym, arena bowling, tiga kamar, lapangan tenis, dan kolam renang. Serta tempat parkir yang dapat menampung menampung 100 kendaraan. Petra memperkerjakan 500 orang pekerja untuk membantunya mendesain ulang rumah yang menakjubkan ini. The Spelling Manor diperkirakan bernilai \$ 150 juta.



Hearst Mansion

The Hearst Mansion, termasuk dalam rumah-rumah paling mahal di dunia. Bangunan ini adalah sebuah kastil mewah penuh sejarah. Berlokasi di kawasan mewah rumah ini pernah menjadi lokasi syuting film “The Godfather.” Disini juga mendiang presiden John F. Kennedy menghabiskan masa bulan madu. Satu hal yang membuat rumah senilai \$ 165 juta ini menarik adalah adanya ruang disko yang besar. Selain itu, The Hearst Mansion memiliki 29 kamar tidur, 3 kolam renang, dan sebuah gedung bioskop. Bangunan ini menjadi luar biasa bukan hanya karena besar dan mewah, tetapi segala sesuatu di dalamnya memiliki sejarah. Nuansa seni yang kental terpancar dari kastil ini. Karya seni yang indah dan menakjubkan terlalu sulit untuk digambarkan dengan kata-kata.



Rybolovlev Estate

Senilai \$ 95 juta, sebagai rumah keluarga tunggal, rumah ini adalah yang paling mahal. Donald Trump si pemilik rumah juga mencatat bahwa Rybolovlev Estate sebagai rumah paling mahal yang pernah diperebutkan dalam kasus perceraian. Dengan luasan sekira 33.000 kaki persegi, rumah ini menjadi bagian penting dari sejak proses perceraian mantan istri Trump, Elena Rybolovlev yang menuntut yurisdiksi karena perselingkuhan. Rumah ini memiliki 18 kamar tidur, 22 kamar mandi. Rumah ini awalnya ditawarkan dengan harga \$ 125 juta, akhirnya turun dan terjual menjadi “hanya” \$ 95 juta.

BISNIS PROPERTI AKAN BOOMING PADA TAHUN 2014! PERCAYAKAH ANDA?

TAHUKAH ANDA?

Perbandingan harga apartemen di Singapura dan Indonesia? Di Singapura Rp 300-400 juta/m², di Indonesia masih dalam kisaran Rp 30 juta/ m². Padahal kepemilikan apartemen Singapura saat ini dimiliki oleh banyak orang Indonesia! Mari kita tarik kembali investasi properti masuk ke dalam negeri!

Kemudahan bagi warga negara asing untuk memiliki properti di Indonesia akan berdampak SANGAT POSITIF bagi perekonomian negara ini! Properti membutuhkan 138 jenis barang lain dalam proses pengerjaannya, mulai dari semen, batu, cat, paku, kayu, dan banyak lagi! BOOMING bisnis properti akan menarik 138 gerbong industri riil itu agar ikut terbang bersama! Bukankah ini benar-benar menjadi kebangkitan industri sektor riil negeri sendiri?!

Percayalah industri properti akan BOOMING pada tahun 2014! Para pakar dan analis dalam bisnis ini telah berhasil memetakan tren properti Indonesia dikaitkan dengan keadaan ekonomi makro. Secara keseluruhan terjadi pola berulang mirroring bermakna positif.

Analisis The Economic Clock (Jam Ekonomi) sedang menunjukkan bahwa Anda dan saya sedang berdiri pada jam 10 menuju jam 11, sebuah keadaan di mana terjadi EASIER MONEY dengan indicator tumbuh pesatnya kelas menengah hingga mencapai 55%. Mereka memiliki profesi dan pekerjaan tetap dengan tingkat profesionalisme yang tinggi dan menjadi target kucuran dana kredit perbankan, terutama untuk kepemilikan properti.

Para ahli properti ini mengumpulkan fakta tentang properti di Indonesia, menemukan trennya, menganalisis, dan kemudian menyimpulkan bahwa pola kurva bisnis properti di negara ini membentuk mirroring antara satu periode terhadap periode lainnya. Tren bisnis properti ini dirasionalkan dengan korelasi terhadap keadaan ekonomi makro yang terjadi di negara ini dari masa ke masa. Hasil analisis secara global inilah yang kemudian memberi keyakinan bahwa bisnis properti di Indonesia akan

mengalami booming kedua pada tahun 2014!

Pasar properti di Indonesia dapat terbagi dalam empat bagian besar yang disebut sebagai 4 SEASON OF PROPERTY MARKET. Keempat “musim” pasar properti tersebut dapat dicirikan oleh beberapa hal berikut:

1. THE WEAK MARKET.

Keadaan yang berlangsung pada tahun 1996–1997, sesaat sebelum Indonesia memasuki krisis ekonomi yang multidimensi. Pada masa itu negara mengalami masalah pelik dalam bidang ekonomi dan politik akibat pergantian tampuk kepemimpinan. Situasi yang sama terjadi pada tahun 2006–2007 menjelang masa krisis kedua yang terjadi karena dampak Subprime Mortgage di Amerika, yaitu sebuah krisis global yang berdampak terhadap banyak negara di dunia. Pasar properti yang lemah ditandai dengan ketersediaan stok (supply) properti yang banyak di pasar, tetapi permintaan pembeli (demand) rendah. Situasi itu mengakibatkan harga properti (price) menjadi tinggi sekalipun permintaan kurang, karena masyarakat cenderung menahan uang cash dan tidak membelanjakannya dalam bentuk instrumen investasi apa pun.

2. THE BUYER MARKET.

Masa ini disebut sebagai saatnya pembeli menguasai pasar. Kekuasaan ada di tangan pembeli yang menentukan arah pasar saat itu. Keadaan ini berlangsung pada periode krisis ekonomi pertama pada tahun 1998–1999 dengan puncaknya pada tahun 2000. Situasi yang sama terjadi pada periode krisis ekonomi kedua pada tahun 2007–2008 dengan puncaknya pada tahun 2009. Pada saat ini harga cenderung tidak kompetitif, ketersediaan stok properti banyak, namun permintaan rendah. Masyarakat belum pulih sepenuhnya dari krisis ekonomi dan sedang tenggelam dalam upaya recovery. Banyak properti yang dijual dengan harga miring dan tidak memperoleh hasil investasi yang signifikan. Harga yang ditawarkan di

bawah harga pasar tidak cukup kuat menarik minat pembeli untuk berinvestasi properti. Akibatnya, pembeli memiliki bargaining position yang lebih kuat terhadap penjual yang sedang membutuhkan cash money di tangan.

3. THE SOFT MARKET.

Pada masa ini secara perlahan tetapi pasti, bisnis properti mulai bergairah lagi. Keadaan ekonomi membaik, masyarakat membaik, mulai memiliki dana untuk berinvestasi, peredaran uang cukup banyak. Inilah masa di mana stok properti (supply) dirasakan kurang mampu memenuhi permintaan (demand) pasar yang makin meningkat. Tingginya permintaan mendorong harga bergerak naik. Masa ini berlangsung sesaat sebelum pasar properti memasuki tahapan yang paling bergairah menuju booming. Periode soft market terjadi pada masa awal proses recovery ekonomi setelah krisis panjang pada tahun 2000–2002 dan 2009–2011.

4. THE SELLER’S MARKET.

Inilah masa paling bergairah di dalam dunia industri properti dan sedang terjadi pada hari ini! Sekali lagi saya katakan sedang terjadi pada HARI INI! Dimulai pada tahun 2012 sampai dengan 2014 yang akan datang. Masa ini ditandai dengan ketersediaan produk properti (supply) yang tak mampu memenuhi tingginya permintaan pasar (demand). Keadaan ekonomi berjalan dalam kondisi optimal, banyak orang bermaksud melakukan investasi karena memiliki cukup uang, dan akibatnya harga properti terdongkrak sangat tinggi. Masa ini berlangsung pada tahun 2003 sampai dengan 2005, yaitu masa “PROPERTY BOOMING” yang pertama kali terjadi di Indonesia. Setelah masa ini, siklus kembali kepada pola mirroring yang sama, disertai dengan indikator-indikator yang berulang pada saat ini. Atas dasar itulah, saya yakin periode tahun 2012 sampai dengan 2014 akan menjadi periode “PROPERTY BOOMING” yang kedua di Indonesia!

Berikut ini akan saya perkenalkan

ilustrasi jam pergerakan ekonomi Indonesia yang disebut sebagai THE ECONOMIC CLOCK:

Jam 1: INTEREST RATE RISE

Indonesia pada periode masa krisis ekonomi tahun 1998 mengalami kenaikan SBI (Suku Bunga Bank Indonesia) yang sangat signifikan. Rata-rata SBI pada tahun itu mencapai 49,31% per tahun! Bank bermaksud menghimpun sebanyak-banyaknya dana masyarakat.

Jam 2: SHARE & BONDS PRICE FALL

Pada pukul 2 Jam Ekonomi Indonesia berada dalam periode krisis ekonomi kedua akibat pengaruh global SubprimeMortgage di Amerika Serikat. Negara ini memasuki periode di mana harga saham dan obligasi mengalami penurunanyang signifikan.

Jam 3: COMMODITY PRICE FALL

Komoditi yang menjadi subjek kontrak berjangka di Indonesia dan diperjualbelikan di bursa adalah komoditi pertanian, kehutanan, pertambangan, industri hulu serta jasa. Indonesia sempat memasuki masa di mana harga komoditas ekspor menurun dari rata-rata 1.000 menjadi 600 secara signifikan.

Jam 4: TIGHTER MONEY

Pada masa multikrisis ekonomi dan politik pertama di tahun 1998 dan menjelang krisis ekonomi kedua tahun 2008, kebijakan moneter ketat sempat diberlakukan di Indonesia. Inflasi meningkat secara pesat di negara ini, mendorong pemerintah melakukan pembatasan jumlah uang beredar.

Jam 5: PROPERTY PRICES FALL

Masih pada kisaran masa krisis, bisnis properti menjadi lesu, harga seolah “melemah” (bukan turun). Tolong dicatat dan diingat, secara prinsip investasi dalam bidang properti tidak pernah mencatatkan penurunan harga, hanya seolah melemah saja! Apa yang sebenarnya terjadi di pasar adalah harga properti yang “STAGNAN”, tidak direspons secara positif oleh pasar untuk meningkat, namun tidak menunjukkan penurunan harga!

Jam 6: RECESSION

Indonesia mencatatkan dua kejadian besar resesi ekonomi. Pada tahun 1998, negara ini memasuki masa krisis ekonomi yang cukup parah dan terburuk di dalam sejarah. Kurs US\$/Rp1.800 melonjak menjadi US\$/Rp15.000. Ada yang mendadak kaya karena memiliki simpanan dalam mata uang asing, tetapi tak sedikit rakyat yang menderita karena kenaikan harga bahan kebutuhan pokok.

Jam 7: INTEREST RATE FALL

Perlahan tetapi pasti, Indonesia mampu bangkit kembali dan memperbaiki perekonomian negerinya. Suku BungaBank Indonesia (SBI) mulai menunjukkan perbaikan ke arah normal. Rata-rata BI Rate sejak tahun 1997-2013 menjelaskan bahwa pada masa krisis rerata SBI mencapai 49%, sedangkan saat ini sudah sangat menunjukkan penyesuaian, di kisaran 7,5 %.

Jam 8: SHARE&BONDS PRICE RISE

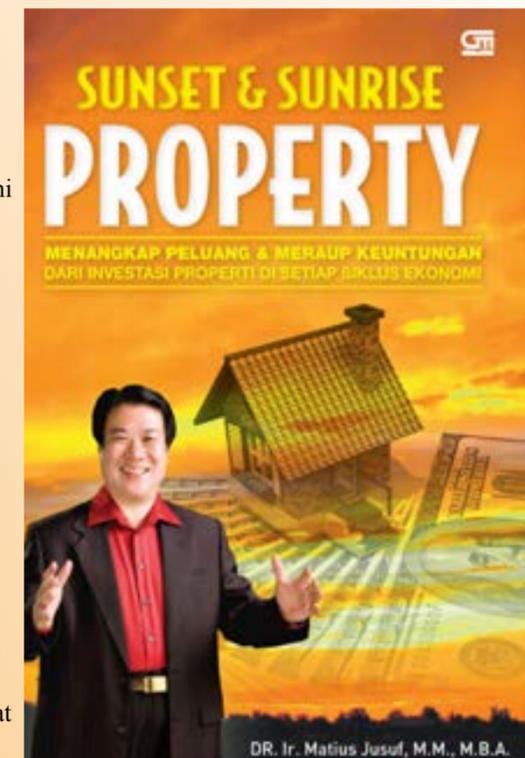
Jam Ekonomi menunjukkan bahwa pada pukul 8 berarti profil Indeks IHSG mulai meningkat. Lantai bursa kembali bergairah, saham-saham blue chip yang diunggulkan terus menunjukkan peningkatan. Jika diukur dari tahun 2008, ketika terjadi masa krisis ekonomi kedua di Indonesia, tampaklah peningkatan signifikan.

Jam 9 : COMMODITY PRICE RISE

Pukul 9 Jam Ekonomi diindikasikan dengan kembali bergairahnya transaksi komoditi di Indonesia yang diperjualbelikan di lantai bursa, seiring dengan peningkatan IHSG di lantai Bursa Efek Indonesia. Secara perlahan harga produk TBS mulai kembali normal meski sesekali masih diwarnai penurunan. Kegiatan roda perdagangan ekspor menggeliat kembali.

Jam 10 : EASIER MONEY

Pukul 10 Jam Ekonomi semarak perekonomian di Indonesia diwarnai dengan pertumbuhan kelas menengah yang sangat pesat. Kelompok menengah adalah kelompok yang berpendidikan relatif tinggi di atas rata-rata populasi dan memiliki profesi serta pekerjaan tetap berdasarkan profesionalisme dengan high skill basis atau minimal medium skill.



Jam 11 : PROPERTY PRICE RISE

Kita pasti sering melihat gencarnya iklan properti yang terpampang. Berapa banyak Anda menjumpai pesan singkat: “Beli sekarang karena minggu depan harga properti naik!” Apakah benar demikian keadaan pasar properti? Jawabannya: YA! Dan, harga properti akan terus naik dan naik!

Jam 12 : NANTIKANLAH SEGERA : PROPERTY BOOMING!

Apakah sebenarnya pesan singkat dari ECONOMIC CLOCK di atas? Iklim investasi properti di Indonesia berkembang pesat dan cenderung stabil. Properti telah menunjukkan kemampuannya untuk tetap bertahan secara nilai (value), dalam keadaan ekonomi yang terburuk sekalipun!

Peraturan Pemerintah (PP) perihal hunian bagi warga asing yang bekerja di Indonesia layak untuk dirampungkan segera, karena sektor ekonomi riil yang mendukung industri properti akan bergerak dengan cepat. Tidak ada yang perlu dikhawatirkan dengan kepemilikan properti oleh orang asing. Apa pun yang terjadi, bangunan dan tanah akan tetap menetap di Indonesia, sementara pendapatan atas pajak akan diterima oleh negara secara resmi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Lakukanlah INVESTASI PROPERTI sekarang juga! Booming besar akan terjadi segera!!

Kejuaraan Menembak "Pangdam Jaya Cup II"

Jayakarta Shooting Club (JSC) Kodam Jaya kembali menyelenggarakan kejuaraan menembak terbuka, untuk sipil dan anggota TNI, yang memperebutkan "Piala Pangdam Jaya Cup II". "Kegiatan ini digelar dalam rangka memperingati Hari Ulang Tahun ke-64 Kodam Jayakarta, sekaligus untuk mencari bibit-bibit baru atlet menembak," kata Panglima Komando Daerah Militer Jaya/Jayakarta, Mayjen TNI E Hudawi Lubis saat membuka kejuaraan, di Lapangan Tembak Perbakin, Gelora Bung Karno Senayan, Jakarta, Sabtu (18/1).

Dalam kesempatan sama, Ketua Harian Sipil JSC, Rizal Mulyana mengatakan, melalui kejuaraan ini, menunjukkan adanya kerjasama yang sinergis antara sipil dan militer, dalam menjangkau bibit baru atlet menembak di tingkat nasional. "Kejuaraan ini ideal untuk meningkatkan, memelihara kemampuan serta menyaring bibit baru atlet menembak, yang pada akhirnya diharapkan bisa membela Indonesia di ajang internasional," katanya.



Tembakan pembukaan dilakukan Panglima Komando Jaya/Jayakarta Mayjen TNI E Hudawi Lubis sebagai tanda dibukanya kejuaraan menembak Pangdam Jaya Cup II



Ketua Harian PB Perbakin Anthony Ch Sunarjo memberi kata sambutan pembukaan "Pangdam Jaya Cup II"



Pangdam Jaya Mayjen TNI E Hudawi Lubis



Pangdam Jaya Mayjen TNI E Hudawi Lubis memberi keterangan pers.



Pangdam Jaya Mayjen TNI E Hudawi Lubis menjawab pertanyaan wartawan



Ketua Harian Sipil JSC, Rizal Mulyana (kiri) bersama Kapendam Jaya, Kolonel (Inf) Muchtar, S.iP (kanan) menggelar jumpapers.

Segera Hadir

www.cepagolf.com

cepa Magazine

One Sport • One Style • One Community

Info Iklan Hub :
Duenno 0821 89991918
Fiqi 0852 87907065

cepa
beyond golf community

Event

Pesta Hadiah Tutup Tahun Metland Cileungsi

Metland Cileungsi menggelar event akhir tahun Pesta Hadiah Tutup Tahun pada 15 Desember 2013. Event yang dipersembahkan Metland Cileungsi untuk konsumen-konsumen setia perumahan mewngah ini dimeriahkan acara fashion show anak dan pentas musik. Konsumen yang beruntung mendapat hadiah sebuah sepeda motor dari proyek perumahan yang tengah gencar membangun ini.



Grace Saerang

Bisnis Sewa Properti Lebih Menarik

Socialite

Sejak lama Grace tertarik dengan dunia properti, menurut dia, bisnis ini mendulang untung sekaligus pahala. “Masyarakat kita masih banyak yang membutuhkan tempat tinggal, berbisnis di industri ini jelas bermanfaat untuk orang banyak.”

Cantik, pintar, dan berjiwa sosial. Itu kesan pertama yang kami tangkap ketika berbincang dengan wanita kelahiran Jakarta 5 Mei 1965 ini. Ditemani putri semata wayangnya, dengan antusias wanita penyuka olahraga ini berbincang tentang bisnis properti kepada Property Inside.

“Jika disuruh memilih, saya akan memilih target market kelas menengah untuk bisnis properti. Kelas menengah itu pasarnya lebih luas dibandingkan kelas high-end. Apalagi masyarakat kelas menengah kita terus bertambah tiap tahunnya,” ujar Direktur Utama PT Multi Lintasindo ini.

Grace cukup cermat dan jeli berinvestasi, landed house dan apartment-apartment miliknya telah memberi recurring income yang baik. Bahkan dirinya berencana untuk membangun apartemen sewa di Pulau Dewata.

“Sebenarnya saya lebih tertarik berbisnis sewa properti, selain mendapat cash flow yang bagus, nilai investasi properti kita akan terus naik. Beda jika kita jual, meski mendapat gain yang besar tapi ada kekhawatiran tidak mendapat lahan yang bagus dan strategis lagi,” jelas dia.

Meski berbisnis, Grace juga aktif membina Yayasan Pendidikan Islam Al Ishlah, dirinya juga berencana membangun sekolah bermutu di daerah Pamulang, Tangerang Selatan. Jiwa sosialnya terketuk ketika melihat belum adanya sekolah yang bermutu di kawasan itu.

“Senang rasanya melihat apa yang kita lakukan bermanfaat untuk orang. Saya bermimpi dapat membantu anak-anak cerdas yang tidak mampu bersekolah tinggi, kalau perlu sampai ke luar negeri, kelak dia bermanfaat untuk Indonesia.”





Java Jazz Festival 2014

Festival musik jazz internasional tahunan Java Jazz kembali akan digelar. Seperti biasa dengan tahun-tahun sebelumnya, akan ada banyak musisi, baik mancanegara maupun lokal yang telah memberikan konfirmasinya untuk tampil di JJF 2014. Festival musik jazz tahunan "Java Jazz Festival" rencananya akan digelar pada tanggal 28 Februari, 1 dan 2 Maret 2014 di JIExpo Kemayoran, Jakarta.

Bertepatan dengan Celebrate The 10th Anniversary of JJF, festival music ini akan menghadirkan musisi-musisi jazz Internasional serta lokal. Berikut adalah musisi yang akan memeriahkan Java Jazz Festival, antara lain Allen Stone, Jamie Cullum, Robert Glasper, Wind & Fire Experience, Dave Koz, Mindi Abair, Richard Elliot, dan banyak lagi. Early Bird Tiket/Karcis Java jazz festival 2014 mulai dijual sejak 6 November di ticket box JavajazzFestival.com.

Buku Pintar Investasi Properti

Banyak orang tertarik berinvestasi di sektor ini karena nilai aset properti diyakini dapat menghasilkan keuntungan yang jauh lebih besar dibandingkan tabungan, deposito, saham, obligasi atau surat berharga lainnya. Lebih prospektif dibandingkan logam mulia emas atau perak. Sayangnya, informasi yang benar-benar lengkap mengenai seluk-beluk bisnis yang satu ini masih amat minim.

Disusun secara sistematis dengan bahasa yang lugas, buku ini membahas semuanya tentang investasi properti, mulai dari investasi beragam jenis rumah hunian, ruko, rukan, rusunawa, apartemen, kondominium, kondotel, vila, minimarket, superblok, gudang, dan lain-lain sampai dokumen properti, aspek perpajakan, dan aspek hukum properti.

- Ukuran : 15 x 23 cm
- Tebal : 576 halaman
- Terbit : November 2013
- Cover : Softcover
- ISBN : 978-602-03-0022-1



Holographic Keyboard

Terlihat seperti apa yang ada dalam film, tetapi perangkat kecil ini benar nyata. Salah satu elemen yang paling penting dari setiap komputer adalah keyboard. i.Tech Virtual Keyboard ini cukup mengejutkan karena memiliki fitur yang sangat unik yaitu, Anda tidak dapat menyentuhnya. Ini adalah hologram. i.Tech Virtual Keyboard adalah perangkat yang dilengkapi Bluetooth dan dapat dihubungkan ke hampir semua sistem komputer (laptop, PC dan hampir semua smartphone yang memiliki fitur Bluetooth), keyboard hologram akan memancarkan sinar inframerah pada media yang datar dan buram.

Dengan menggunakan teknologi deteksi khusus, perangkat merespon tombol virtual yang "ditekan" oleh jari-jari pengguna kemudian diproyeksikan ke Keyboard holografik yang juga ultra portable. Proyektor ini cukup kecil dengan dimensi (9 x 3,5 x 2,5 cm) menggunakan daya dari baterai hanya untuk maksimal 120 menit pengetikan secara terus menerus.

Infiniti Q50 Eau Rouge

Sport Car ini datang dengan desain lebih rendah, lebih lebar dan tentunya lebih ringan dari 2014 Q50 standar, sepenuhnya terbuat dari serat karbon. Ditambah fitur baru seperti: mirror caps, roof, side skirt, splitter depan dan diffuser belakang. Infiniti mengatakan desain konsep Eau Rouge ini telah dirancang bekerja sama dengan tim Red Bull Racing Formula 1, hanya atap dan profil pintu yang masih identik dengan seri reguler 2014 Q50.

Modifikasi lainnya adalah penerapan sistem knalpot sporty dengan dual tips, spoiler belakang, ventilasi kap mesin dan velg alloy ringan 21 inci. Rincian tentang apa yang ada di bawah kap Q50 Eau Rouge diyakini lebih kuat daripada versi biasa yang memakai sistem hybrid dengan memberikan kombinasi output 354 bhp (264kW).

Meskipun standar 2014 Infiniti Q50 menggunakan 3,7 liter V-6 mesin untuk 328 hp, dan Q50 Hybrid menggabungkan 3.5 - liter V-6 dengan motor listrik dengan total 360 hp. Q50 Eau Rouge Ini disebutkan akan dibawa ke Detroit Auto Show 2014 dan pastinya akan menjadi mobil yang cukup mengesankan.



ThinkPad X1 Carbon 3rd Generation

Ultrabook 14 inch buatan Lenovo ini yang diklaim sebagai yang paling ringan di dunia. ThinkPad X1 Carbon generasi ketiga ini memang enteng, bobotnya hanya 1,2 kg. Adapun dimensinya mencapai 331x226x18.5mm. Sebagai perbandingan, X1 Carbon versi tahun 2012 lebih tebal sedikit dengan dimensi 331x226x18.8mm. Lahir dari bahan yang sama dengan pesawat dan mobil balap, X1 Carbon tercipta dari serat karbon, yang berbobot lebih enteng dari magnesium dan aluminum tapi lebih kuat dari keduanya.

X1 Carbon baru ini memiliki fitur Adaptive Keyboard, yang secara dinamis mengatur berdasarkan software atau aplikasi yang digunakan dengan meng-high-light tombol-tombol yang paling relevan. Ultrabook baru ini juga mengintegrasikan kontrol suara dan gestur, supaya pengguna bisa berinteraksi dengan PC-nya dengan cara yang lebih modern dan makin familiar. Perangkat tersebut dipamerkan Lenovo di ajang Consumer Electronics Show 2014 yang berlangsung di Las Vegas, Amerika Serikat.



Film: 12 Years A Slave

Berdasar kisah nyata luar biasa tentang perjuangan seorang pria untuk tetap hidup dan meraih kebebasan. Latar waktu adalah Amerika Serikat sesaat sebelum Perang Sipil. Solomon Northup (Chiwetel Ejiofor), seorang pria kulit hitam diculik dan dijual sebagai budak. Ia harus menghadapi kekejaman majikannya (Michael Fassbender) dan juga kebaikan hati yang tak diduga-duga.

Solomon berjuang tidak hanya untuk tetap hidup, tetapi juga untuk merengkuh kembali harga dirinya. Dalam 12 tahun hidupnya dalam sistem perbudakan, pertemuan Solomon dengan Bass (Brad Pitt) seorang pejuang anti-perbudakan kemudian mengubah jalan hidupnya.

Jenis Film : Drama, Biography
 Produser : Brad Pitt, Dede Gardner, Jeremy Kleiner, Steve McQueen, Bill Pohlad, Arnon Milchan
 Produksi : Regency Enterprises, River Road Entertainment
 Sutradara : Steve McQueen



“Hindari Maag, Stop Rokok”

Rasa tidak enak di ulu hati disertai perut kembung, perih, dan bahkan sampai mual, Ini adalah gejala awal dari gangguan maag. Sakit maag muncul karena produksi asam lambung yang berlebih. Saat Anda stres tubuh akan memproduksi asam lambung dalam jumlah diatas normal dan akan mengikis mukosa atau lapisan lambung, peradangan atau pembengkakkan dari mukosa lambung dapat dipicu oleh faktor iritasi dan infeksi akhirnya menimbulkan rasa perih, yang dikenal dengan gangguan maag.

Di dalam lambung terdapat enzim-enzim pencernaan seperti pepsin, asam lambung dan mucus untuk melindungi dinding lambung itu sendiri. masalah ini bisa diatasi dengan minum obat sakit maag, yang bekerja menetralkan asam lambung berlebih sehingga gejala gangguan maag cepat teratasi sebelum menjadi parah.

Penelitian laboratorium menunjukkan bahwa madu memiliki efek perlindungan terhadap obat-obatan yang merusak lambung seperti aspirin atau indometasin. Oleh karena itu madu telah dipercaya sebagai obat untuk gangguan maag, madu juga dapat melindungi lambung dari efek merusak dari alkohol. Madu dapat dicampurkan dengan susu untuk mengobati keluhan gangguan maag.

Makan yang tidak teratur serta pola makan yang salah dapat memicu terjadinya gangguan maag. Untuk mencegah penyakit gangguan maag ini sangatlah mudah, aturlah pola makan, jangan terlalu sering terlambat makan dan jangan selalu makan makanan yang terlalu pedas. Hindari pula makanan yang dapat memicu naiknya asam lambung seperti kopi, alkohol, anggur putih, susu, kue tart, keju, cokelat, gorengan, ketan, bihun, mie, jagung, singkong, talas, dodol, kol, nangka, sawi, pisang ambon, kedondong, ubi jalar dan minuman bersoda.

Pada maag akut, gejala yang sering muncul biasanya adalah nyeri di ulu hati, muntah, kurangnya selera makan, kembung, turunnya berat badan, perih atau sakit seperti terbakar pada perut bagian atas yang dapat menjadi lebih baik atau lebih buruk ketika makan. Sedangkan maag kronis biasanya tanpa gejala walaupun ada hanya sakit yang ringan pada perut bagian atas dan terasa penuh atau kehilangan selera.

Gangguan maag oleh beberapa orang dianggap sebagai penyakit yang biasa dan tidak berbahaya. Padahal penyakit ini bila dibiarkan akan menimbulkan penyakit yang lainnya. Untuk mengobati sakit maag ada cara alami yang bisa ditempuh yakni memakan pisang kepok kuning setiap pagi, siang, sore dan malam hari secara teratur.

Tips Menghindari Sakit Maag

- 1. Biasakan pola makan teratur dan jangan menunda-nunda makan walaupun sangat sibuk, tetap sempatkan untuk mengisi perut meski hanya sedikit atau sepotong roti dan kue.*
- 2. Hindari dan kurangi makanan yang dapat memperburuk keadaan anda, seperti makanan pedas, asam, dan berlemak.*
- 3. Jangan segera berbaring setelah makan, tunggu setidaknya hingga 1 jam agar sebagian besar makanan sudah ke lambung menuju usus.*

- 4. Hindari makan yang terlalu berlebihan agar lambung tidak terlalu penuh. Makanah sering dengan porsi sedikit daripada makan sekaligus dalam jumlah besar.*
- 5. Kurangi makanan yang menghasilkan gas yang cukup banyak di saluran pencernaan.*
- 6. Kurangi atau hindarii minuman bersoda karena bisa meningkatkan gas di lambung.*
- 7. Berhentilah merokok.*

