

Oleh M. SYAHRAN W. LUBIS
Wartawan Bisnis Indonesia

Inilah sosok apartemen inner city Jakarta

Banyak pengembang mengklaim proyeknya sebagai *inner city*. Tapi persoalannya, apakah memang klaim itu sesuai dengan kenyataannya.

Indonesia Property Watch (IPW) membuat peringkat 'ke-*inner city*-an' proyek apartemen. Lima proyek apartemen yang terpilih sebagai lima besar apartemen *inner city* ialah Mediterrania Garden Residence, Jakarta Residence, Sudirman Park, Taman Rasuna, dan Gajah Mada Mediterania.

IPW mengusung lima nama apartemen yang tergolong *inner city*. Kelima proyek tersebut tersebar di Jakarta Barat dan Jakarta Pusat masing-masing dua proyek, serta satu di Jakarta Selatan.

Mediterrania Garden Residence, menurut IPW, layak terpilih sebagai Pelopor Apartemen Inner City

Terbaik disertai dengan Branding Terbaik.

Proyek dengan pengembang Agung Podomoro Group ini berlokasi di Jl. Tanjung Duren, Jakarta Barat, dibangun mulai Juni 2002 dan pada Desember 2004 dilakukan serah terima.

Sedikitnya 2.694 unit berhasil dipasarkan. Proyek ini merupakan bagian dari proyek superblok Central Park yang direncanakan bakal dikembangkan menjadi Podomoro City. Proyek ini telah dioperasikan dengan tingkat hunian sekitar 80%.

IPW berpendapat Mediterrania Garden Residence merupakan proyek apartemen menengah sebagai pelopor dengan konsep inner city pascakrisis.

"Keberadaannya tidak berdasarkan permintaan yang

latah, namun dengan pertimbangan lokasi income basis mahasiswa. Penciptaan *brand* Mediterania sukses di pasar," demikian pandangan IPW.

Sedangkan terhadap Jakarta Residence, IPW berpendapat proyek yang dikembangkan PT Jakarta Propertindo ini terbaik khususnya dari aspek lokasi yang praktis memberi akses terbaik pula.

Apartemen Jakarta Residence ini merupakan bagian dari Jakarta City Center (JaCC) di Kebon Kacang, Jakarta Pusat, yang terdiri dari dua *tower* masing-masing terdiri dari 204 unit dan 288 unit.

Penjualannya kini mencapai 95%. Proyek yang dikembangkan anak perusahaan Agung Podomoro ini sedang dalam tahapan konstruksi.

Potensi perkembangan lokasi di

sekitar Jakarta Residence kini sangat baik, posisinya menguntungkan didukung jaringan transportasi yang telah tersedia maupun yang akan dikembangkan.

Gajah Mada masih berpotensi untuk mengalami peningkatan harga tanah dengan pembangunan berbagai proyek baru.

Yang juga menjadi pilihan IPW adalah Sudirman Park. Juga berada di Jakarta Pusat dan dikembangkan oleh Agung Podomoro, Sudirman Park terdiri dari dua *tower* dengan total 2.431 unit.

IPW menilai proyek ini layak masuk *inner city apartment* peringkat atas lantaran mampu mengoptimalkan pemanfaatan lahan sehingga dapat memberi harga jual terbaik.

"Dengan konsep *mixed use development*, optimalisasi lahan dilakukan sebaik mungkin. Selain itu, peruntukan yang ada diperkirakan sesuai dengan pasar yang tersedia antara komersial dan hunian," demikian pandangan IPW terhadap Sudirman Park yang berlokasi di Jl. K.H. Mas Mansyur.

Potensi Gajah Mada

Satu lagi proyek Agung Podomoro yang dinilai IPW layak menghuni peringkat atas *inner city apartment* yakni Gajah Mada Mediterania yang berada di Jl. Gajah Mada, Jakarta Barat. Income Basis

Terbaik serta Pasar Sewa Terbaik, itulah label yang disematkan IPW bagi proyek tersebut.

Wilayah seputaran Gajah Mada menyimpan potensi *income basis* yang sangat besar. Selain sebagai hunian, proyek ini berpotensi untuk dijadikan lahan investasi yang berasal dari pasar sewa yang memang sangat tinggi di kawasan pusat bisnis (*central business district/CBD*) lama ini.

Dalam pandangan IPW, "Gajah Mada sebagai kota lama Jakarta masih berpotensi untuk mengalami peningkatan harga tanah dengan pembangunan berbagai proyek baru."

Satu lagi proyek apartemen *inner city* ialah Taman Rasuna yang dikembangkan oleh PT Bakrieland Development Tbk

Apartemen ini sempat membuat

sejarah penjualan yang fantastis pada 1994 sekaligus memelopori pembentukan pasar apartemen kelas menengah di Indonesia.

Sempat terganggu krisis, akhirnya pelaksanaan konstruksi proyek yang sempat laku keras di awal penjualannya dilanjutkan setelah kelompok usaha Bakrie sukses melakukan restrukturisasi.

Tiga label penghargaan disematkan IPW ke Taman Rasuna yakni sebagai Pelopor Pasar Apartemen Menengah, Komunitas & Fasilitas Terlengkap, serta Konsep Hunian Terbaik.

Ditinjau dari aspek lokasi, Taman Rasuna berada di suatu kawasan yang terintegrasi dengan peruntukan-peruntukan lainnya.

Sebagai apartemen *inner city*, ungkap IPW, Taman Rasuna memberikan tingkat kenyamanan dan kualitas hunian yang baik dengan lingkungan yang relatif masih asri di CBD Jakarta.

(syahrans.lubis@bisnis.co.id)