

livingestate

Vol. III/4/Februari 2012

Informasi Bisnis Properti Terkini

**DI TAHUN NAGA,
INVESTASI PROPERTI
TUMBUH DI SEMUA LINI**

**MENGAPA PENGEMBANG
GENCAR BANGUN
PROPERTI HIJAU?**

**Menanti Berkat
Investor Sejangad**

**Prospek Investasi
Rumah Toko**

**Didukung Pemkot,
Depok Kian Prospektif**

**Tips
Membeli Rumah**

U.T. Murphy Hutagalung
**SANG NAKHODA
BISNIS ARION**

Vol. III/4/2012 • Harga JAWA+LAMPUNG+BALI Rp. 35.000,- LUAR PULAU Rp. 37.500,-



ISSN 2485-1470

9 1772 043 047 683

On The Cover

- 8 U.T. Murphy Hutagalung
Sang Nakhoda Bisnis Arion
- 16 Di Tahun Naga, Investasi Properti
Tumbuh di Semua Lini
- 22 Menanti Berkat Investor Sejagat
- 24 Mengapa Pengembang
Gencar Bangun Properti Hijau?
- 38 Didukung Pemkot,
Depok Kian Prospektif
- 52 Prospek Investasi Rumah Toko
- 73 Tips Membeli Rumah

LINTAS BERITA

- 6. Rakernas REI 2011

LINTAS BISNIS

- 7 Sentra Baru Bisnis Intiland

COVERSTORY

- 12 Arion Siap *Go Public*

REGULASI

- 14 Apa Kabar Regulasi Properti Hijau?

LIPUTAN UTAMA

- 20 Properti Mengkilap, Daya Beli Mencuat

ASOSIASI

- 26 Prioritaskan Kepemilikan Rumah

VARIA PROPERTI

- 28 Panghegar Hadirkan *Mixed Use Building*
- 29 Mulia 'Sister Hotel' Beroperasi
- 30 Eksklusif Untuk Para Eksekutif

OPINI INVESTASI

- 31 Perhatikan Daya Beli dan Nilai Jual

PROSPEK

- 32 Tren dan Prospek Properti 2012

Daftar Isi

Vol. III/4/Februari 2012



56

WAWANCARA:

Herlina Sunarly

(Direktur PT Dasha Kusuma Danika)

**"Kalau menjadi pengusaha itu
ada tantangan yang berbeda".**

PROPERTI MANCANEGERA

- 36 Tren Positif Perkantoran di Asia Pasifik

SOROT

- 42 Bebas Permukiman Kumuh

EDUKASI PROPERTI

- 46 Untung Rugi *Over Credit*

RUPA-RUPA

- 48 Jangan Anggap Enteng AJB Anda

ASURANSI PROPERTI

- 50 Agar Aman Dari Petaka



44 Menabung Untuk Milik Rumah

KONSULTASI PERENCANAAN KEUANGAN

51 Saat Tepat Beli Rumah

PELUANG BISNIS

54 Menangguk Rupiah dari Rumah Kos

KONSULTASI HUKUM

59 Bukti Hak Atas Tanah Girik

MATERIAL

64 Lebih Efektif dengan Beton Ringan

66 Panas dan Hujan, Siapa Takut?

ETALASE

68 Unik dan Inspiratif

NAMA DAN PERISTIWA

70 Menjaga Citra

71 Enjoy Menjadi PR Hotel

TIPS

72 Investasi Properti

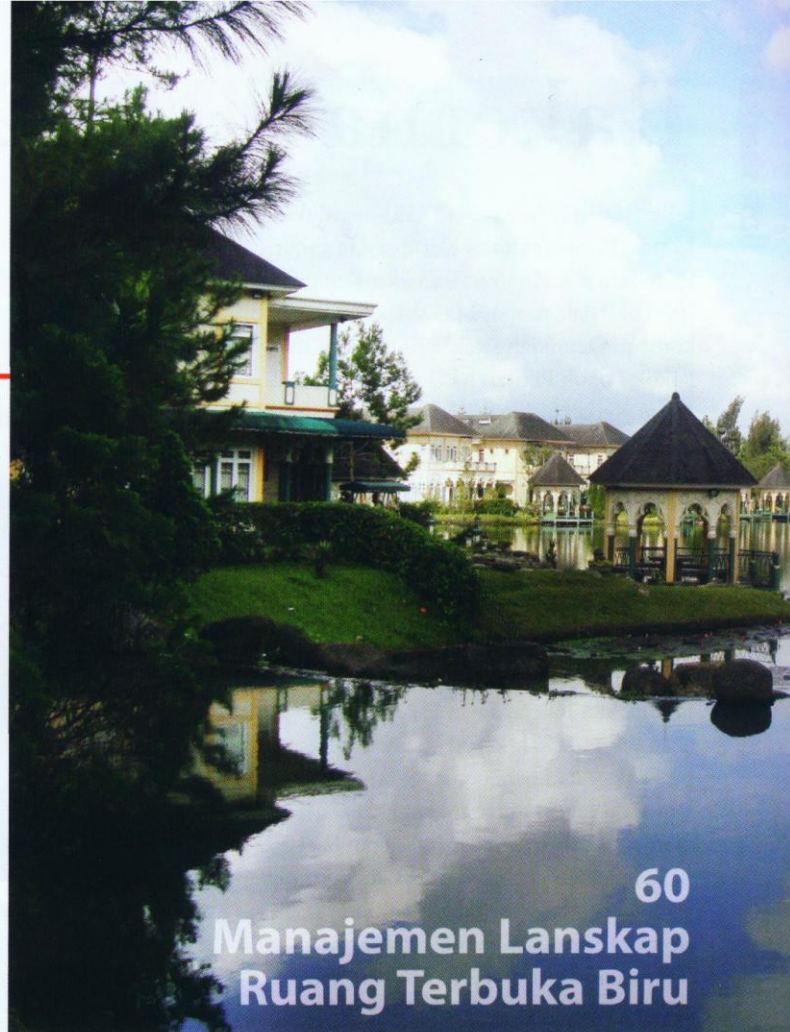
73 Pilih Hunian Nyaman

DESTINASI

76 Sumatera Utara, Bukan Cuma Danau Toba

PRODUK

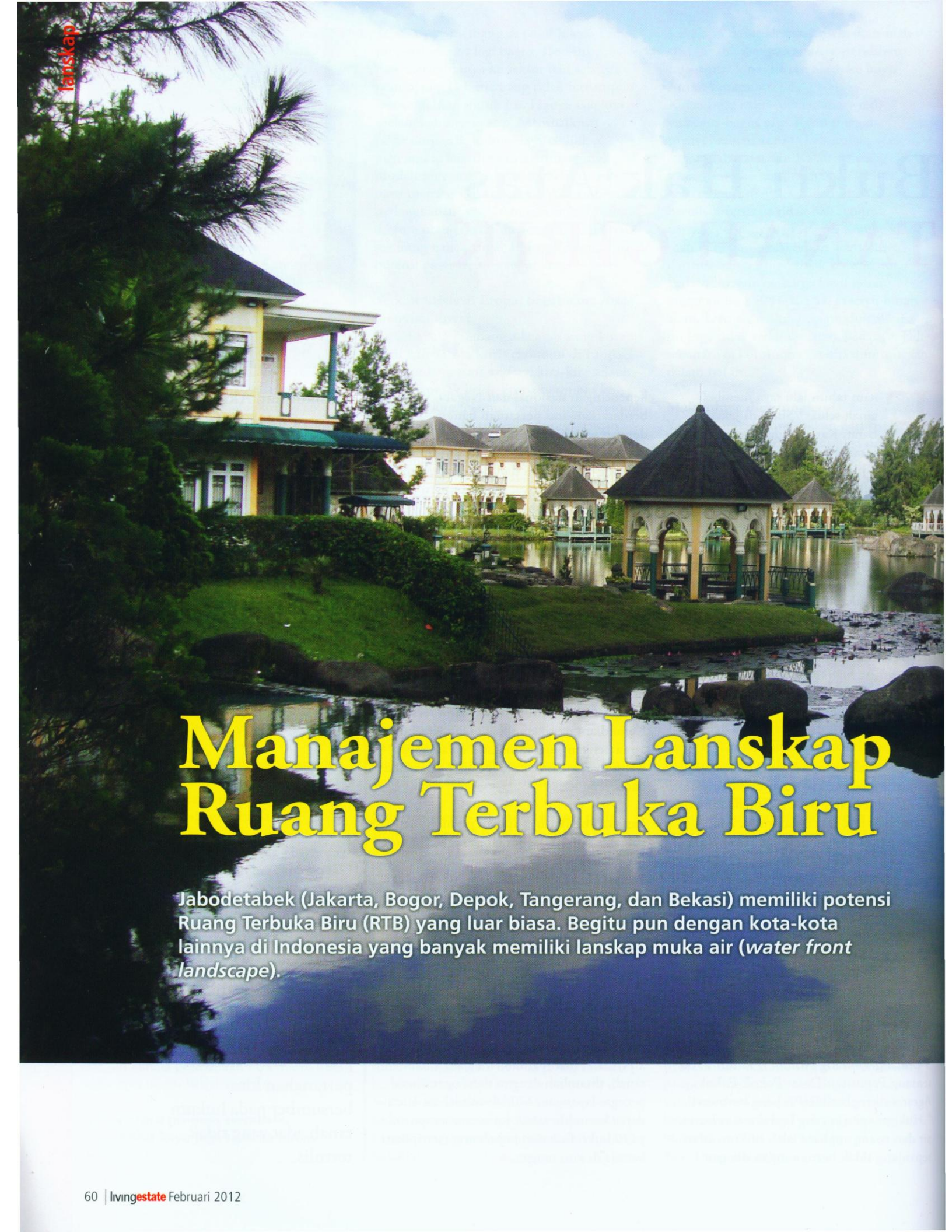
84 AOC Merangsek Pasar Monitor



60 Manajemen Lanskap Ruang Terbuka Biru



82 Berjuta Rasa di Cumi Cumi Cafe

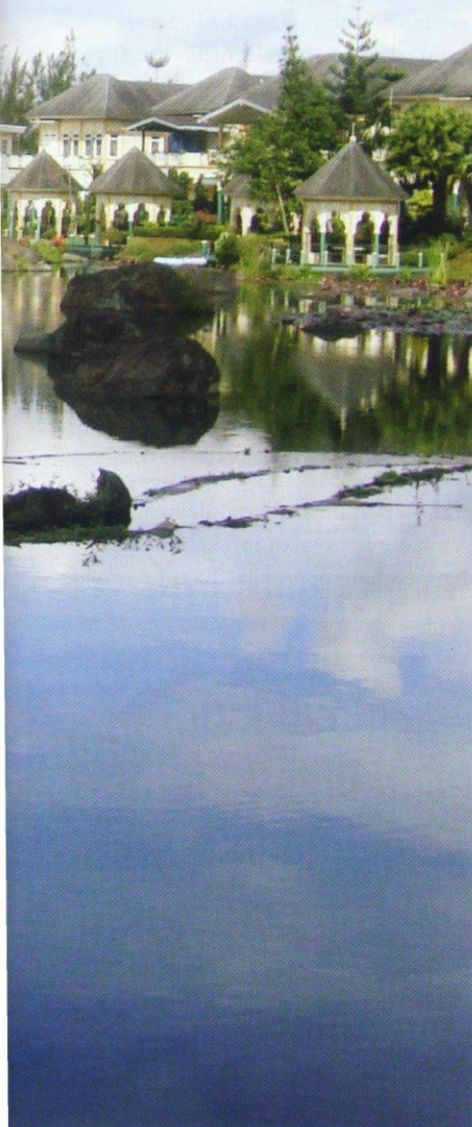
A photograph of a residential complex featuring a large lake in the foreground. Several ornate gazebos with dark roofs and light-colored walls are situated on the grassy banks of the lake. In the background, there are several two-story houses with light-colored facades and dark roofs. The sky is blue with scattered white clouds. The overall scene is peaceful and well-maintained.

Manajemen Lanskap Ruang Terbuka Biru

Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi) memiliki potensi Ruang Terbuka Biru (RTB) yang luar biasa. Begitu pun dengan kota-kota lainnya di Indonesia yang banyak memiliki lanskap muka air (*water front landscape*).



Contoh pada kluster perumahan mewah di tengah ruang terbuka hijau dan menghadap ke muka ruang terbuka biru di kawasan Sentul City, Bogor. Sebagai kota baru yang memiliki luas lebih dari 3.000 Ha, jumlah RTB serupa masih perlu diperbanyak.



Resor permukiman rumah villa di Kota Bunga Cipanas dengan konsep bagian belakang rumahnya menghadap ke arah kolam buatan. Bagian depan rumah tetap menghadap ke akses jalan.

Area perairan darat yang umumnya berbentuk rawa, danau, kolam, embung, selokan irigasi/drainase, kanal dan sungai terbentang luas di Indonesia. Lanskap ini juga dikenal sebagai Ruang Terbuka Biru (RTB). Data 2008, menunjukkan bahwa Jabodetabek memiliki sekitar 202 situ-embung. Di Kabupaten Bogor terdapat 95 situ, Kota Bogor 6 situ, Depok 20 situ, Kabupaten Tangerang 37, Kota Tangerang 8 situ, DKI Jakarta 16 situ, Kabupaten Bekasi 14 situ, dan Kota Bekasi 4 situ. Sayangnya, 80% di antaranya dalam kondisi rusak, mengalami pendangkalan, berubah fungsi, dan menjadi perumahan.

Miris memang. Bagaimana tidak, RTB sebagai *water catchment* telah terdegradasi (baik sengaja maupun tidak). Masyarakat, pengusaha, dan pemerintah harusnya lebih peduli dengan hal ini. Dan sudah seharusnya pula Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana tata Ruang Kota/Kabupaten (RTRK) yang ada dijalankan penuh komitmen. Padahal kita tahu, bahwa RTB ini dapat mengendalikan sumberdaya air secara berkelanjutan. Selain dapat mencegah kekeringan di musim kemarau karena reservoir air ini akan merembes mengisi kapiler-kapiler tanah menyuplai sumur dan sumber air lainnya, juga dapat mencegah banjir di musim penghujan.

Peraturan sebenarnya sudah cukup karena kita memiliki UU No. 23/1997 (Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup); UU No 7/2004 (Pengelolaan Sumber Daya Air); UU No 26/2007 (Penataan Ruang); Permendagri No 1/2007 (Penataan RTH Kawasan Perkotaan). Suatu keprihatinan ketika kota satelit bermunculan seperti bisul-bisul mengelilingi kota Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi justru dibangun dengan cara mengurug RTB.



Tamaike atau embung yang banyak dijumpai di berbagai pelosok kota dan desa di Jepang, khususnya di Pulau Awaji, Hyougo Prefecture. Sebagian besar status lahan RTB ini merupakan pemilikan lahan pribadi.

Seharusnya rawa atau situ bisa dimaksimalkan sebagai fungsi resapan air (*water catchment*) maupun estetika lingkungan. Kita tidak menutup mata, memang akhir-akhir ini sudah ada beberapa pengembang yang peduli terhadap lingkungan dengan mempertahankan danau, situ, dan kolam sebagai bagian dari resor pemukiman atau wisata. Atau bahkan memanfaatkan lembah dan cekungan untuk dibuat embung dan danau buatan, seperti pada kota-kota baru di sekitar Jabodetabek.

Meskipun dalam dua dekade yang lalu banyak badan air yang hilang, namun beruntung kesadaran tersebut telah muncul pada pemikiran para pengembang saat ini. Memang ratio areanya masih kecil. Jadi RTB-RTB baru masih perlu diperbanyak.

Komparasi Manajemen Lanskap Air

Kagawa Prefecture di Pulau Shikoku dan juga Pulau Awaji di Jepang memiliki curah hujan yang relatif rendah (berkisar 1.000

mm/tahun). Tetapi kedua pulau kecil tersebut sejak jaman Edo (salah satu pembagian periode dalam sejarah Jepang), sekitar 400 tahun lalu tidak memiliki permasalahan air. Petani dan penduduk berkecukupan air. Kagawa Prefecture dikenal sebagai provinsi seribu danau. Sekalipun daerahnya kering tapi ia sangat populer sebagai sentra produksi jeruk mandarin di Jepang. Sementara Pulau Awaji juga disebut pulau seribu danau.

Badan air yang menampung air hujan disebut “*tamaike*”, berserakan dalam bentuk danau, situ, kolam, rawa, berukuran 1-50 ha terlihat di mana-mana. Paling menarik, hak lahan tersebut adalah milik pribadi. Secara turun temurun, mereka melindunginya untuk kenyamanan hidup manusia, tanaman, dan satwa air, serta untuk tempat rekreasi. Pemerintah daerah membantu dalam sistem peraturan yang tentu saja ditegakkan secara bersama. Pemandangan RTB dapat kita jumpai di berbagai sudut kota di Jepang.

Di Michigan, Amerika Serikat, terkenal karena banyaknya danau dan *wetland*-nya. Pada tahun 50-an hingga 70-an jumlahnya sempat menyusut. Hal ini diakibatkan kotanisasi, praktik pertanian, pertambangan, pembangunan jalan tol, kehutanan, dan pembangunan vila. Tetapi *wetland*



Turtle Lake, salah satu danau di antara puluhan danau lainnya yang berada di tengah Kota Hanoi, Vietnam. Danau-danau ini sebagai media pendingin bagi udara kota, serta sarana rekreasi yang bersih, indah dan nyaman bagi warga kotanya maupun sebagai habitat satwa liar burung dan satwa air.



Waterfront landscape dari salah satu apartemen sewa di Haslett, Lansing, Michigan, USA. Danau selalu dijaga untuk dimanfaatkan pemandangannya dari dalam rumah.



Wetland yang selalu dilindungi keberadaannya pada setiap tapak rumah karena memiliki beragam jasa lanskap. Gambar di salah satu sudut lanskap rumah tinggal seluas 5 hektare milik Prof. Gerhardus Schultink di Wiliamstown, Michigan State, USA.

merupakan area yang dikonservasi. Sehingga Michigan State memiliki aturan yaitu "Part 303 of Michigan's Natural Resources and Environmental Protection Act (PA 451, 1994)" yang menggantikan "The Goemaere-Anderson Wetland Protection Act".

Para petani yang memiliki lahan puluhan sampai dengan ratusan hektare sangat berkepentingan dengan sumber air. Rumah pinggir kota dengan halaman sekitar 3-5 ha, rata-rata memiliki kawasan *wetland* yang sangat dibanggakan oleh pemiliknya. Selain fungsi di atas, di saat musim dingin tiba, bentang kolam dan rawa yang telah membeku menjadi es tebal justru dapat digunakan sebagai area untuk *skating*.

Manajemen Lanskap Muka Air

Pemahaman pentingnya RTB ternyata tidak monopoli bagi masyarakat negara maju saja. Perhatikan Kota Hanoi, Vietnam. "Ha" (sungai), "Noi" (dalam). Terjemahan bebas berdasarkan huruf Kanji-nya, adalah "kota dalam sungai". Hanoi yang dilintasi Sungai Merah, memiliki lanskap danau yang asri di berbagai ruang kotanya. Pertokoan, perumahan dan hotel serta perkantoran dibangun dengan menghadap ke muka air danau. Inilah salah satu contoh yang perlu ditiru bagi manajemen lanskap air, yaitu menjadikannya sebagai *water front landscape*.

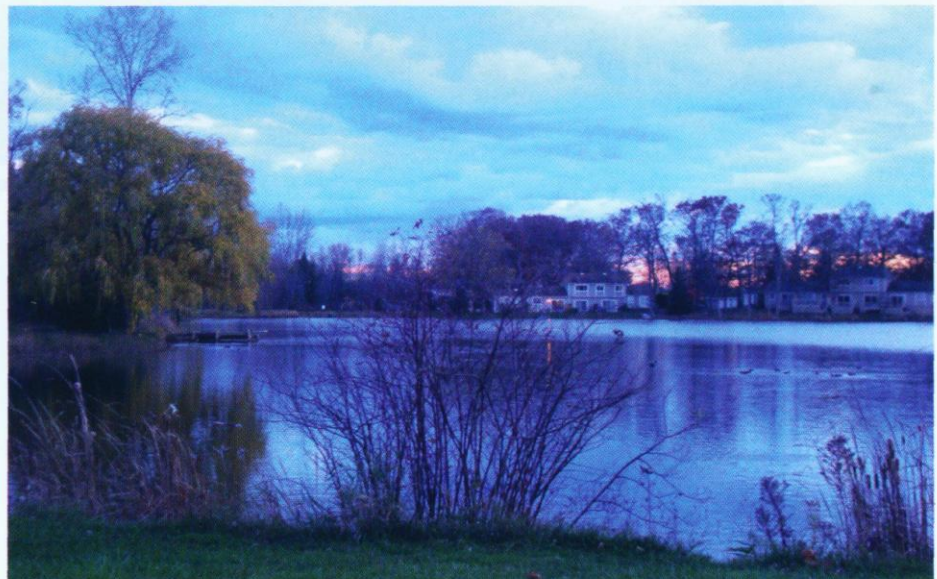
Di Lansing, Michigan, banyak pula permukiman yang dibangun mengelilingi

dan memanfaatkan lanskap danau. Belakang gedung apartemen memiliki pintu masuk umum menghadap lapangan parkir sejajar dengan jalan raya. Dan ternyata beranda apartemennya menghadap ke danau. Artinya kehadiran danau benar-benar dimanfaatkan secara maksimal dan alami.

Singkat kata, mengelola RTB secara berkelanjutan berarti tidak hanya mengkonservasi sumberdaya air, tetapi juga mengkonservasi biodiversity baik flora maupun fauna, meningkatkan serapan *carbon*, meningkatkan efek pendinginan udara setempat, serta

menjaga keindahan lanskap, bahkan sumberdaya air bisa sebagai sumber tenaga listrik yang terbarukan. Hal ini yang perlu dicamkan oleh masyarakat Indonesia, pengusaha-pengusaha, dan terutama pejabat pemerintah yang terkait. ■ Teks dan Foto: Prof. Dr. Hadi Susilo Arifin*

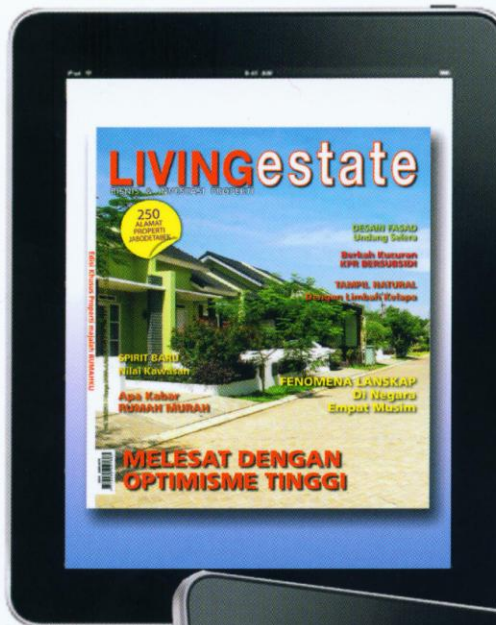
**Guru Besar Bidang "Ecology & Management of Landscape" di Departemen Arsitektur Lanskap, Fakultas Pertanian IPB, Bogor. Artikel ini ditulis saat sedang menjadi Visiting Scholar di Department of Community, Agriculture, Recreation and Resources Studies, Michigan State University, USA, pada 2010-2011 yang lalu.*



Apartment yang dibangun pengembang dengan menghadap ke muka air (*water front landscape*) serta menjaganya selain sebagai resapan air juga sebagai habitat beragam satwa liar bebek, angsa dan burung air di Haslett, Lansing, Michigan State.

KABAR GEMBIRA...

Media grup **Majalah Living Estate** sekarang dapat di akses via IPAD!



Caranya :

- Download (unduh) aplikasi SCOOP digital magazine reader di Apple iTunes store (<http://www.apple.com/itunes/download/>)
- Setelah SCOOP terpasang di IPAD, maka masuk ke Apple Store
- Pilih media grup **LIVING ESTATE** lalu di download *)
- Selesai di download maka media grup **LIVING ESTATE** dapat dibaca secara offline kapan saja!

**Segera Hadir
Media Rumahku
di Samsung Galaxy Tab!!**

