



# E-PAPER PERPUSTAKAAN DPR-RI

<http://epaper.dpr.go.id>

**Judul** : Geliat Baru Kawasan Industri  
**Tanggal** : Selasa, 13 Maret 2018  
**Surat Kabar** : Kompas  
**Halaman** : 25

KOMPAS/BAHANA PATRIA GUPTA Undangan melintasi banner yang memuat kawasan Java Integrated Industrial and Ports Estate (JIPE) di Kabupaten Gresik, Jawa Timur, Jumat (9/3) Gencarnya pengembangan infrastruktur dan jalan tol ibarat magnet bagi pertumbuhan properti di sekitarnya. Ekspansi kawasan industri mulai terlihat, diikuti oleh proyek-proyek apartemen, mal, gedung perkantoran, hotel, dan rumah sakit. KOMPAS/BAHANA PATRIA GUPTA Jembatan menuju pelabuhan yang merupakan bagian dari kawasan JIPE Bisnis properti memang penuh kejutan. Ada waktu di mana investasi bergeliat, adakalanya pula masa muram itu datang. Dinamika itu menuntut para pelaku ataupun pebisnis properti menggunakan kejelian dan strategi, kapan saatnya menahan atau menggenjot investasi. Tahun 2018, bisnis properti diprediksi membaik setelah empat tahun belakangan situasinya dilanda kelesuan, pengembang menunda proyek baru dan investor menahan diri. Kini, pengembang kembali ancap-ancang menggarap proyek baru dengan mendekati kawasan pertumbuhan bisnis. Pengembangan infrastruktur dan perluasan jalan tol bak peluang bisnis baru bagi kawasan industri. Tren pertumbuhan baru kian menyebar ke daerah-daerah. Dari data Himpunan Kawasan Industri (HKI), pengembangan kawasan industri kini mengarah ke Purwakarta, Subang, Indramayu, dan Cirebon di Jawa Barat, Kendal dan Batang di Jawa Tengah, serta Tuban dan Gresik di Jawa Timur. Peresmian kawasan industri terpadu, Java Integrated Industrial and Ports Estate (JIPE) di Gresik, Jawa Timur, oleh Presiden Joko Widodo pada akhir pekan lalu menandai geliat kawasan industri yang kian menyebar. Kawasan terpadu yang dibangun lewat kolaborasi swasta dengan badan usaha milik negara (BUMN) itu dilengkapi dengan pembangkit listrik, pelabuhan, pengolahan air bersih, jalur pipa gas, sistem telekomunikasi dengan serat optik, dan kawasan permukiman (Kompas, 10/3). Hasil kolaborasi swasta dan BUMN itu pun diapresiasi Presiden. Kawasan industri dengan izin usaha seluas 1.760 hektar dan mampu menampung 183 perusahaan itu diyakini mendorong sentra pertumbuhan ekonomi baru dan iklim investasi yang kondusif di Jatim. Presiden pun berharap kawasan industri serupa banyak dibuka di tempat lain. Pengembangan infrastruktur dan jalan tol di sekitar Jakarta juga turut memacu ekspansi kawasan industri. Ribuan hektar lahan di Subang dan Purwakarta di Jawa Barat kini tengah dibidik untuk kawasan industri. Ketua Umum HKI Sanny Iskandar memperkirakan, pengembangan lahan kawasan industri ke Subang dan Purwakarta kini 5.000-10.000 hektar yang digarap oleh 5-6 pengembang besar. Tahap persiapan tengah dilakukan, mencakup pembebasan lahan, pematangan, hingga konstruksi. Kawasan baru tersebut diperkirakan siap pada kurun 2019-2024. "Ketika situasi ekonomi lebih baik, diharapkan ketersediaan lahan industri siap," ujar Sanny. Industri yang terus bertumbuh secara positif bakal menyerap banyak tenaga kerja. Dampak ikutannya, kebutuhan hunian dengan segala fasilitasnya meningkat. Proyek-proyek baru properti di pusaran kawasan industri pun bergeliat. Superblok tumbuh Proyek properti di sekitar kawasan industri yang kini tengah digarap antara lain Superblok Vasanta Innopark di exit Tol Cibitung, di pertemuan antara ruas tol JORR 2 dengan tol layang (elevated toll) Jakarta-Cikampek II yang saat ini dalam tahap pengerjaan. Proyek garapan PT Sirius Surya Sentosa itu terintegrasi dengan kawasan industri MM2100, Bekasi, Jawa Barat. Superblok seluas 12 hektar itu bakal memadukan 17 tower, terdiri dari kondominium, apartemen servis, mal, pertokoan dan kawasan komersial, perkantoran, hotel bintang 4, dan rumah sakit. Kawasan industri yang identik dengan pabrik dan pergudangan dikembangkan menjadi pusat bisnis (CBD). President Director Vasanta Innopark Reggy Widjaya menyebutkan, infrastruktur yang solid di sekitar kawasan industri jelas membentuk pasar. Selain jalan tol, di sekitar kawasan itu bakal dibangun jalur kereta ringan (LRT) dan kereta cepat. Kawasan industri yang padat pabrik bisa berkembang menjadi pusat bisnis dan komersial. MM2100 yang juga dikenal sebagai "Little Tokyo" karena banyaknya perusahaan dan pabrikan asal Jepang di kawasan industri itu membuka peluang bagi pasar perusahaan dan ekspatriat asal Jepang yang butuh tempat tinggal lebih efisien di sekitar tempat kerja. Untuk areal komersial, pihaknya bekerja sama dengan Himpunan Pusat Pembelanjaan Indonesia (Hippindo) untuk mengisi pertokoan dan pusat komersial di Vasanta Innopark. "CBD bisa berkembang di kawasan industri yang sudah terbangun dan mapan. Dengan adanya CBD, nilai kawasan industri juga akan naik. Captive market kami sudah jelas, yakni investor dan pekerja industri segmen menengah atas," tuturnya. Proyek superblok dengan total nilai investasi sekitar Rp 22 triliun itu terbagi dalam beberapa tahap dengan pengerjaan seluruhnya diharapkan rampung tahun 2025. Tahap pertama proyek berupa dua tower apartemen milik serta ruko dengan nilai investasi Rp 2,3 triliun. Dua tower apartemen dibanderol dengan harga mulai dari Rp 15 juta per meter persegi untuk ukuran unit 26-60 meter persegi. Tower I sudah habis terjual. Director Industrial Services Colliers International Indonesia Rivan Munansa menilai, pembangunan infrastruktur dipastikan mendorong perluasan kawasan industri dan pertumbuhan properti di sekitarnya. "Pembangunan infrastruktur akan mengurangi kemacetan akses ke kawasan-kawasan industri. Dalam jangka panjang, dampaknya positif dan menumbuhkan kawasan industri baru dan properti di sekitarnya," ujarnya. Tren pembangunan kawasan industri yang diikuti dengan proyek properti semakin berkembang sejalan dengan kebutuhan pasar. Kebutuhan hunian dan pusat komersial yang dekat dengan lokasi kerja mendorong hidup yang lebih berkualitas dan efisien. Beberapa kawasan industri besar telah dilengkapi dengan properti campuran, seperti Lippo Cikarang, Jababeka, dan Delta Mas. Keterpaduan kawasan industri dan properti telah berkembang di sejumlah negara industri maju. Di China, misalnya, pembangunan kawasan industri sejak awal ditata untuk satu paket dengan township mencakup hunian, pusat komersial, fasilitas pendidikan, rumah sakit, dan rekreasi yang menciptakan "kehidupan" baru. Target pasarnya sudah jelas, yakni investor dan pekerja industri. Di Indonesia, keterpaduan proyek kawasan industri dengan township ataupun superblok memang belum banyak sehingga kantong permukiman masih tersebar di sekitar kawasan. Pengembangan township menjadi kebutuhan, terutama di kawasan industri skala besar dengan luas ribuan hektar. Konsultan properti itu mencatat, penjualan terbanyak kawasan industri selama 2017 didominasi wilayah timur Jakarta, seperti Cikarang di Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Karawang. Di antaranya di GIIC-Kota Delta Mas (Cikarang), Bekasi Fajar, dan CFLD Karawang New Industry City. Di wilayah barat Jakarta, penjualan tertinggi di Modern Cikande, Serang. "Ke depan, integrasi kawasan industri dan permukiman potensial terus dikembangkan," ujar Rivan.