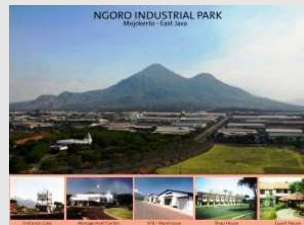


Media Coverage

Publication : **KORAN JAKARTA**
Type : **Newspaper**
Page : **16**
Date : **Jan 23, 2009**
Circulation : -



Berpaling Pada Investor Lokal

Krisis keuangan global masih belum akan berakhir. Akibatnya, banyak pelaku usaha yang menunda rencana ekspansi bisnisnya. Kondisi ini membuat permintaan terhadap lahan Kawasan Industri (KI) pun tertahan.

Jakarta - Prospek bisnis KI tahun ini diperkirakan masih diselimuti kabut gelap. Krisis keuangan global yang melanda hampir ke seluruh negara, termasuk industri, membuat sektor industri terpuruk. Jangankan untuk melakukan ekspansi bisnis, mempertahankan kelangsungan bisnis bukan pekerjaan mudah saat ini. Dampaknya, permintaan terhadap lahan KI bisa dikatakan minim.

Pertumbuhan penjualan di subsektor KI tahun ini, menurut Associate Director PT Procon Indah Utami Prastiana, akan melambat hingga ada tanda-tanda ekonomi global membaik. Harapan yang tersisa hanya berasal dari investor lokal yang membutuhkan areal berukuran kecil dan bangunan pabrik yang standar. "Secara umum permintaan akan melambat karena investor juga masih wait and see dan menunggu membaiknya ekonomi. Bukan berarti tidak ada penjualan, mungkin skala lahan yang dibutuhkan saja yang berkurang," ungkapnya di Jakarta, baru-baru ini.

Riset Procon Indah menyebutkan tahun lalu pasokan baru lahan KI di wilayah Jabodetatek hanya 320 hektare. Sebagian besar pasokan berasal dari The New BizPark Commercial/Industrial Estate, perluasan Green Land Delta Mas, dan suplai seluas tiga hektare dari BSD TechnoPark pada semester kedua 2008.

Media Coverage

Publication : KORAN JAKARTA
Type : Newspaper
Page : 16
Date : Jan 23, 2009
Circulation : -

Secara kumulatif, pasokan sepanjang tahun lalu mencapai 7.863 hektare, dengan total penyerapan hanya 180 hektare. Bahkan, penyerapan di semester kedua 2008 turun menjadi 68 hektare, dari semester sebelumnya seluas 112 hektare. Tingkat penjualan di semester kedua 2008, menurut Utami, mengalami penurunan sekitar 25-30 persen sebagai akibat melambatnya ekonomi global sebagai dampak krisis. Namun, jika dibanding 2007, penyerapan lahan KI tahun lalu justru meningkat 27 persen.

Uniknya, tak berbeda dengan kondisi 2007, mayoritas permintaan lahan KI di Jabodetabek pada tahun lalu masih didominasi perusahaan-perusahaan asing dengan persentase mencapai 60-70 persen. Investor asing tersebut berasal dari India, Jepang, Korea, Jerman, dan Belgia.

Hanya saja, tahun ini, kontribusi investor asing diperkirakan menyusut. Inilah yang kemudian membuat pengembang akan lebih fokus menggarap segmen investor domestik. "Untuk itu, sepanjang tahun ini kami memprediksi permintaan terhadap lahan, bangunan gudang, atau pabrik berukuran kecil akan lebih dominan. Minimnya permintaan juga akan membuat harga lahan industri tahun 2009 relatif stabil," ungkap dia.

Pertumbuhan KI diperkirakan baru akan terjadi jika sektor-sektor properti lain seperti komersial, perkantoran, dan residensial sudah kembali normal. Saat ini, menurut pengamat properti Ali Traghada, penjualan properti masih rendah akibat dampak krisis keuangan global dan tingginya suku bunga bank.

Penurunan BI Rate menjadi 8,75 persen menjadi sinyal positif bagi penurunan suku bunga. Dan dampaknya diperkirakan baru akan terjadi pada semester kedua. Jika hal ini terjadi, ada kemungkinan permintaan KI baru akan membaik pada pertengahan 2010. Dan itu pun, kata dia, sangat bergantung pada kebijakan ekonomi yang dilakukan pemerintah baru nanti.

"Itu sebabnya pengembang diharapkan realistis dengan menawarkan areal yang tidak begitu besar dan terjangkau. Banyaknya perusahaan yang tutup di China bisa digarap, namun pengelola kawasan harus terus membenahi infrastruktur dan tentunya pemerintah juga perlu memperbaiki regulasi yang ada," tuturnya.

Tantangan yang dihadapi pengembang KI tahun ini bisa dikatakan cukup berat. Seperti yang diungkapkan Ketua Umum Himpunan Kawasan Industri Indonesia (HKI) Hendra Lesmana, tantangan bagi pengelola KI pada 2009 di

Media Coverage

Publication : KORAN JAKARTA
Type : Newspaper
Page : 16
Date : Jan 23, 2009
Circulation : -

antaranya adalah bersaing dengan negara-negara tetangga, seperti Malaysia, China, dan Vietnam yang juga menawarkan KI.

Investor China

Suramnya kondisi pasar KI tahun ini juga diakui Presiden Direktur PT KI Jababeka Tbk Setyono Djuandi Darmono. Kondisi yang membuat pengembang ataupun pengelola KI untuk lebih cermat membidik ceruk pasar. Jababeka, menurut Darmono, tahun ini akan fokus membidik investor segmen usaha kecil menengah (UKM) dibandingkan perusahaan skala besar. Ini dilakukan mengingat sebagian besar investor asing saat ini masih sibuk membenahi internal perusahaan yang terimbas krisis keuangan global daripada melakukan ekspansi usaha.

“Kami berusaha lebih realistis dengan mengincar investor kelas kecil dan menengah, baik asing maupun lokal, yang membutuhkan lahan dengan luas terbatas. Untuk perusahaan-perusahaan besar, mungkin tahun ini belum bisa diharapkan masuk,” katanya, Kamis (22/1).

Peluang masuknya asing tetap terbuka, khususnya dari Cina dan Taiwan. Di kedua negara itu, banyak perusahaan yang menutup usahanya dan mencari lokasi baru sebagai basis produksinya termasuk Indonesia. Inilah yang setidaknya membuat Jababeka masih optimistis terhadap penyerapan lahan mereka.

Darmono pun menyebut angka 30 persen pertumbuhan bukan mustahil bisa dicapai tahun ini dibanding penyerapan tahun lalu yang mencapai 50 hektare. Saat ini Jababeka masih memiliki total lahan KI seluas 1.300 hektare, terdiri dari 500 hektare di Cikarang dan 800 hektare di Cilegon.

Optimisme juga disuarakan Intiland Development. Sekretaris Perusahaan Intiland Theresia Rustandi menyebutkan bahwa lahan di KI Ngoro Industrial Park, tahap dua di Mojokerto, Jawa Timur, sudah terserap hingga 25 hektare. Seluruhnya adalah investor asing dari Taiwan, Prancis, dan Swiss.

Ngoro Industrial Park tahap dua merupakan kawasan yang dikembangkan Intiland seluas 240 hektare sejak akhir 2008. Itu menyusul selesainya penjualan seluruh lahan tahap satu dengan total areal 220 hektare. Saat ini sudah beroperasi lebih dari 60 industri dari berbagai negara di NIP. Sebagian besar berasal dari Inggris, Belanda, Indonesia, Jepang, Korea Selatan, Singapura, Swiss, dan Taiwan. Sesuai karakteristik Jawa Timur, KI ini menjadi sentra produksi untuk industri keramik, pemrosesan tembakau, industri

Media Coverage

Publication : KORAN JAKARTA
Type : Newspaper
Page : 16
Date : Jan 23, 2009
Circulation : -

makanan, perkayuan, gitar elektrik, kantong kertas, dan produk kimia.

Di Medan, PT KI Medan (KIM) memperkirakan permintaan lahan KI bisa stabil atau sama dengan tahun 2008. Direktur Utama PT KIM, Gandhi Tambunan, mengakui permintaan lahan KI di Medan sejak tahun lalu tidak terlalu menggembirakan. Rendahnya realisasi lahan membuat KIM tidak lagi terlalu mengandalkan pemasukan dari penjualan lahan. "Kami juga mengandalkan pendapatan dari penyewaan gudang, pengelolaan limbah, lokasi food court dan niaga, serta pengelolaan air bersih," kata dia baru-baru ini. *mri/E-2*