Nama Media	:	Investor Daily
Judul	:	Pengembang BUMN terapkan Bulk Sale
Tanggal terbit	:	29 Oktober 2018
Hal & Bagian	:	1 Headline & 11

Pengembang BUMN Terapkan *Bulk Sale*

Oleh **Edo Rusyanto**

JAKARTA– Beberapa pengembang properti anak badan usaha milik negara (BUMN) menerapkan strategi menjual secara borongan (*bulk sale*) terhadap sejumlah proyek yang mereka garap. Strategi itu bertujuan untuk memperpanjang napas di tengah pelambatan yang mendera sektor properti dalam beberapa tahun terakhir.

Proyek yang dijual atau sedang tahap penjualan berskema *bulk sale* cukup beragam, mulai dari hunian tapak hingga hunian vertikal (apartemen). Dalam catatan *Investor Daily* setidaknya ada tiga perusahaan yang melakukan strategi tersebut, yaitu PT Wijaya Karya Gedung Tbk (Wika Gedung), PT Wika Realty, dan PT PP Properti Tbk. Mereka berhasil melego proyek dengan nilai tak kurang dari Rp 3 triliun.

Demikian rangkuman pendapat Presiden Direktur PT Wika Realty Agung Saladin, Direktur Utama PT Wijaya Karya Gedung Tbk Nariman Prasetyo, Direktur Utama PT PP Properti Tbk Taufik Hidayat, Direktur Riset Savills Indonesia Anton Sitorus, dan Direktur Eksekutif Pusat Studi Properti Indonesia (*PSPI*) *Panangian Simanungkalit*. Mereka dihubungi secara terpisah oleh *Investor Daily*, dari Jakarta dan di Surabaya, belum lama ini.

Agung Saladin menjelaskan, strategi penjulan *bulk sales* dilakukan untuk mengakselerasi atau mempercepat penjualan. Saat ini, transaksi penjulan *bulk sales* yang sudah terealisasi adalah proyek Tamansari Amarta Yogyakarta. Proyek yang berdiri di atas lahan sekitar 6.000 meter persegi (m2) itu mulai dibangun pada 28 April 2017. Hunian vertikal berkapasitas total 506 unit kondotel itu terletak di Jalan Palagan Tentara Pelajar KM 7,5 Yogyakarta.

Saat dipasarkan pada Agustus 2015, proyek yang terdiri atas dua menara dengan nilai investasi sekitar Rp 550 miliar itu dibanderol antara Rp 510 juta hingga Rp 1,1 miliar per unit.

Sementara itu, Wika Gedung meraup pendapatan dari penjualan berskema *bulk sale* untuk proyek Tamansari Urbano, Bekasi, Jawa Barat yang mayoritas dibeli Patraland.

Proyek apartemen Tamansari Urbano diluncurkan akhir 2015 dengan nilai sekitar Rp 600 miliar. Proyek yang berdiri di atas lahan seluas 9.460 meter persegi (m2) itu terdiri atas tiga menara.

Seperti ingin mengulang sukses penjualan Tamansari Urbano, kini Wika Gedung tengah menjajaki penjualan dengan skema serupa untuk menara kedua Tamansari Mahogany Karawang, Jawa Barat. Menara pertama proyek itu terjual 90% per September 2018.

Bersambung ke hal 2

ID investor.co.id

LAYANAN PELANGGAN: (021) 2995 7555, FAX. (021) 5200 812 >> HARGA ECERAN RP 6.500 (BERLANGGANAN RP 120.000 /BULAN) WWW.INVESTORINDONESIA.CO.ID

Pengembang BUMN Terapkan *Bulk Sale*

Sambungan dari hal 1

"Menara kedua Mahogany akan dipasarkan *bulk sale*, tidak *retail*," ujar Nariman.

Dia menambahkan, saat ini pihaknya menjajaki penjualan dengan beberapa calon pembeli. Mengingat negosiasi sedang berlangsung, Wika Gedung belum berkenan melansir siapa calon investor yang memborong menara apartemen tersebut.

"Pastinya, pola *bulk sale* lebih mudah, simpel, dan *captive*. Untuk menara kedua Mahogany ada beberapa calon pembeli dan sedang dinegosiasikan. Nanti kami kabari jika rampung," tutur dia.

Mahogany Karawang senilai Rp 700 miliar itu terdiri atas dua menara apartemen dan satu hotel. Menara pertama telah beroperasi dan dipasarkan sebanyak 794 unit dengan penjualan unit telah mencapai 90% per September 2018, sedangkan hotel ditargetkan bisa beroperasi tahun 2018.

Tipe kamar yang ditawarkan terdiri atas tipe studio dan dua *bedroom* (BR) berukuran 21-54 meter persegi (m2). Menara pertama dipasarkan sejak 2014 dengan harga berkisar Rp 230-500 jutaan per unit. Lokasi proyek ini dinilai sangat strategis karena berjarak sekitar 500 meter dari *exit* tol Karawang Barat.

Perkuat Keuangan

Strategi penjualan borongan dilakukan pula oleh PP Properti. Anak usaha PT PP Tbk itu menjual tiga menara ke investor asal Dubai melalui PT Arvada Investama. Nilai tiga menara apartemen PP Properti di Surabaya yang diborong itu mencapai sekitar Rp 2,1 triliun.

"Pembelian tiga *tower* apartemen di tiga proyek PP Properti di Surabaya membuktikan kepercayaan pasar global terhadap produk-produk PPRO yang inovatif," kata Direktur Utama PT PP Properti Tbk Taufik Hidayat, di Surabaya, beberapa waktu lalu.

Di samping tiga *tower* apartemen, Arvada Investama juga akan melakukan investasi untuk produk-produk properti lainnya yang sedang dan akan dikerjakan PP Properti di Surabaya.

Sementara itu, Anton Sitorus menilai, strategi *bulk sale* cukup efektif diterapkan saat sektor properti tengah melemah saat ini. Apalagi BUMN dibebani target oleh pemegang saham utama, yakni pemerintah untuk dapat bertumbuh setiap tahunnya. Khususnya lagi bagi pengembang BUMN yang baru masuk ke bursa efek, mereka harus menjaga kinerja.

"Saya melihat beberapa pengembang BUMN dalam *good position* di pasar karena mereka bisa membukukan transaksi *bulk sale*. Itu sangat membantu *cash flow*. Sekarang ini penjualan dalam kondisi stagnan, yang dibutuhkan pengembang adalah *cash flow*," tegas dia.

Sebenarnya, kata dia, strategi ini dapat dilakukan baik oleh swasta maupun BUMN. "Kalau ada pembeli yang berminat secara *bulk*, siapa pengembang yang tidak senang. Saya yakin tidak semua memakai strategi penjualan secara *bulk sale*. Strategi ini artinya mengindikasikan sang pengembang sedang sangat membutuhkan dana. Biasanya harga dalam *bulk sale* ada diskon yang menarik," ujar Anton.

Pendapat senada dilontarkan oleh Panangian. Harga dalam transaksi *bulk sale* tidak setinggi dalam penjualan biasa. Kelebihan pola *bulk sale* adalah pengembang akan memiliki *cash inflow* yang lebih besar. "Aliran *cash inflow* lebih pasti. Kelemahan hanya satu, margin keuntungannya lebih tipis," tutur dia.

Menurut Anton Sitorus, strategi itu juga dapat memastikan perputaran proyek yang digarap pengembang dapat berjalan. "Kelebihan *bulk sale* dapat mempercepat penyelesaian proyek, sehingga pengembang dapat menyiapkan proyek baru lagi," tuturnya.

Scanned by Ca