PROPERTY ISSUE
BANJIR 5 TAHUNAN, SIKLUS ABADI?

INVESTOR CORNER
ISU-ISU STRATEGIS PASAR PERUMAHAN 2025

PROPERTY UNDERGROUND
SIAPA BERTANGGUNG JAWAB ATAS BANJIR BEKASI?

MAIN REPORT
BANJIR, BAGAIMANA PENGEMBANG HARUS MENGANTISIPASINYA

PROPERTY and the city



BANJIR, SIAPA BIANG KEROKNYA?

STRATEGI PENGEMBANG MENANGANI BANJIR


rumah123
PROPERTY WATCH
rumah123
GOLDEN PROPERTY AWARDS
INDONESIA PROPERTY WATCH
2025
THE LEGACY
A DECADE OF GOLDEN PROPERTY AWARDS AND BEYOND
IS NOW OPEN FOR REGISTRATION
8 - 30 APRIL 2025
Register Here
goldenpropertyawards.com

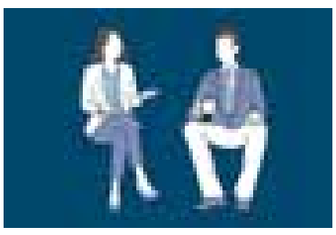
CONTENT | EDISI 94

THE HIGHLIGHTS



MAIN REPORT

14 BANJIR, SIAPA BIANG KEROKNYA?



04 **PROPERTY MIND GAMES**
JAWABAN SALAH YANG MENGECEWAKAN



06 **MARKETING BREAKTHROUGH**
NAVIGATING UNCERTAINTY: FROM SURVIVAL TO MARKET DISRUPTION



10 **PROPERTY UNDERGROUND**
ANTARA PENGEMBANG, PEMDA, DAN MASYARAKAT: SIAPA BERTANGGUNG JAWAB ATAS BANJIR BEKASI?



12 **INVESTOR CORNER**
ISU-ISU STRATEGIS PASAR PERUMAHAN 2025



36 **PROPERTY ISSUE**
BANJIR 5 TAHUNAN, SIKLUS ABADI?



50 **TRAVEL AND TOURISM**
MENIKMATI DESTINASI WISATA SETELAH IBADAH UMROH

| SECONDARY MARKET 32 | INTERNATIONAL 42 | GLOBAL PROPERTY 43 |
| CORPORATE STRATEGY 44 | FASHION IN THE CITY 46| PROPERTY NEWS 54 |

rumah123

Jual Beli Properti Jadi Mudah

Urusan Iklan Properti
Percayakan Pada Kami

#Pasti Closing!



#tidak TIPU TIPU

Beralih ke

KENCANA®

AHLINYA BAJA RINGAN



KENCANA Door | Pintu Ruangan
Warna Acacia Cherry Wood

Informasi produk KENCANA lainnya
Scan disini

Halo KENCANA®
0811 3115 8000

Instagram / Tiktok
kencana.bajaringan

Website
www.kencanaindonesia.co.id

Edisi 13 | 2025

synergy INDONESIA

MAIN REPORT:
6TH ANNIVERSARY SYNERGY INDONESIA

OBSERVE YOUR CORNER WITH STYLE

SUSTAINABLE DESIGN
"BUMI KITA SUDAH TUA"

FENGSHUI:
Penerapan Feng Shui terkait Sustainable Architecture

DESIGN TREND:
Tren Desain Lanskap di Bulan Ramadan




BUMN UNTUK INDONESIA
mandiri
#SelangkahMenujuRumah
Beli Rumah di livin' kpr
Pengajuan Online
Gak Banyak Dokumen
Sudah Punya Surat Pemesanan Rumah?
Info: bmri.id/LivinKPR

Contributors



DR. Joni Phangestu MM.

Akademisi PPM School of Management
CEO Grow Consulting

DR. Joni Phangestu, MM. adalah praktisi sebagai konsultan dan pengusaha *real estate* juga akademisi. Menyelesaikan studi S3 Manajemen Stratejik di Universitas Indonesia (UI) tahun 2017. Saat ini mengajar di Sekolah Tinggi Manajemen (STM) PPM Menteng. Bidang keahlian di strategic and business planning, BSC, Blue Ocean Strategy serta Business Model Innovation.



DR. Pinpin Bhaktiar, CPM Asia

Edukator - Entrepreneur

Pinpin merupakan pelaku usaha yang bertransformasi menjadi edukator. Pinpin mengambil S2 Entertainment Communication di Inter Study (2014), S2 Real Estate di Untar (2015), dan S2 Strategic Management di PPM (2016). Pada tataran S3. Pinpin mengambil Entrepreneurship Science di Binus (2022) dan Leadership Theology pada STT HITS. Saat ini Pinpin merupakan pengajar tetap di PPM School of Management serta dosen luar biasa di beberapa kampus. Ia juga mendirikan SECI Institute (sekolah entrepreneur) dan bersama Ali Tranghanda serta Andy K Natanael ia mendirikan Prolab Property Business School.



Ali Tranghanda

CEO Indonesia Property Watch
Pengamat Properti Nasional

Dikenal sebagai konsultan bisnis properti, Ali Tranghanda juga dikenal sebagai pengamat nasional dengan ketajaman analisis dan rekomendasi pasar yang menjadi referensi bagi para pelaku bisnis properti di tanah air bahkan di luar negeri. Tidak hanya berteori, namun berbekal pengalaman di lapangan membuatnya memahami secara mendalam dinamika pasar properti yang terjadi.



Darmadi Darmawangsa

Motivator dan Pakar
Pemasaran Properti

Darmadi Darmawangsa meraih Master of Science dan Engineer dari Massachusetts Institute of Technology USA. Tahun 1996, kembali ke Indonesia yang pada saat itu sedang mengalami masa sulit. Menapaki karir dari bawah, saat sebagai tokoh pemasar properti dan motivator andal dan sebagai Ketua Kehormatan Asosiasi Real Estat Broker Indonesia (AREBI) dan CEO ERA Indonesia.



Firman 'Cecak'

Praktisi dan Edukator
Kreatif Pemasaran Branding
Idea-Creative Marketing
Founder @berbedapembeda
#BeraniKreatif

Berlatar belakang seorang akuntan (Universitas Trisakti-Ekonomi 91). Sejak 1996 di Semarang memulai karir di bagian keuangan, selanjutnya bereksplorasi sebagai Ahli Data Analyst dan Strategy Marketing di beberapa *developer* besar Jakarta. Saat ini dikenal sebagai praktisi independen yang menangani bidang kreatif pemasaran properti dengan memberikan nilai pembeda dalam setiap proyeknya sebagai nilai tambah sehingga menjadikan proyek luar biasa.



Sudaryati, SSn

Designer Interior
– Entrepreneur

Sudaryati adalah seorang interior designer yang juga terjun sebagai *entrepreneur* di bidang Kontraktor Interior dan Kontraktor Sipil. Sudaryati menyelesaikan studi Interior Design S1 di Universitas Tarumanagara, Jakarta (2001). Sudaryati merupakan *founder* sekaligus owner dari Dimensi Interior Design yang bergerak di bidang Konsultan dan Build in, yang sudah berdiri sejak tahun 2002 dan memiliki pengalaman dalam berbagai proyek baik proyek privat maupun komersial.

Tim Produksi



HAMZAH ALEX SAIFULLAH
PHOTOGRAPHER

Insting untuk mengabadikan sebuah momen melekat dalam dirinya sebagai fotografer profesional yang menuntut kejelian dalam aksinya. Pengalamannya dalam fotografer juga disertai dengan hobi *travelling* yang telah dijalaninya sejak dulu ketika bergabung dengan beberapa majalah *travel and tourism*.



AHMAD FAIDIL
VIDEO EDITOR

Seorang yang terus mengasah kemampuannya untuk menjadi yang lebih baik. Pengalamannya dalam dunia grafis dan video grafis didapatkannya melalui "tongkrongan" dengan sesama profesi dibanding dari sisi akademik. Sehingga konten yang dihasilkan lebih berkarakter dan tak membosankan. Selain itu, ia juga penikmat musik metal yang dapat membantunya untuk semangat bekerja.

| ***DEWAN DIREKSI:*** Ali Tranghanda, Andi Kusuma Wijaya | ***PENANGGUNG JAWAB:*** Ali Tranghanda | ***CREATIVE DESIGNER:*** Hamzah Alex S., Ahmad Faidil | ***MARKETING & COMMUNICATION:*** Pricilia Paramita, Heriyanto Andri | ***RESEARCH JOURNALIST:*** Anwar Tandjung, Tentya Richyadie, Nisrina Fathin, Andrian Saputri, Ali Akbar, Heriyanto Andri, Adib Setianegara | ***PHOTOGRAPHER:*** Hamzah Alex Saifullah | ***DISTRIBUTION:*** Risda Meilianny | ***FINANCE:*** Martha Lely | ***IT DEVELOPMENT:*** Wiryawan Purbaya Ananta | ***EDITORIAL SECRETARY:*** Risda Meilianny
PENASEHAT HUKUM: | NAIBORHU AND PARTNER LAW FIRM | ***PUBLISHER:*** PT INTI PROPERTI WISESA

EDITORIAL ADDRESS | PROMOTION
Graha Abadi Samanhudi 5th Floor, Suite 5A-5B
Jl. KH. Samanhudi No.57, RT.1/RW.7, Ps. Baru,
Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat 10710
email : propertyandthecity@gmail.com
website : www.propertyandthecity.com

Fanpage : Property and the City
@propertyandthecity
propertyandthecity magazine


The Seal of Indonesia Property Business Record Recognition
XAVIER MARKS
Indonesia's International 1st Real Estate Brand
86 Offices
8000+ Expert Advisors
197.000+ Property Listings
Indonesia & Australia
INDONESIA'S FIRST INTERNATIONAL REAL ESTATE BRAND
Download sekarang!
Google play
App Store

ALI TRANGHANDA
C E O Indonesia Property Watch



JAWABAN SALAH YANG MENGECEWAKAN



Banyak variasi strategi pemasaran yang diterapkan oleh masing-masing proyek. Ada yang lebih mengutamakan penampilan formal namun ada juga yang berkesan lebih santai. Tidak ada yang salah dalam penerapan strategi tersebut. Pasalnya masing-masing perusahaan mempunyai budaya kerja sendiri-sendiri dan masing-masing proyek mempunyai target pasarnya masing-masing. Sebatas strategi yang diterapkan tersebut bekerja, maka tentunya tidak ada yang akan mempermasalahkannya.

Satu hal yang kadang-kadang tidak terlihat oleh manajemen mengenai keandalan tenaga pemasar. Secara *product knowledge* mungkin tenaga pemasar Anda telah dilatih secara optimal. Penampilan tenaga pemasaran mungkin tidak diragukan lagi. Namun satu hal yang membutuhkan kesiapan tenaga pemasar Anda untuk menghadapi dan menangkis pertanyaan-pertanyaan yang menyudutkan proyek Anda.

Ketika seorang pemasar ditanya oleh calon konsumen dengan pertanyaan sederhana mengenai kemacetan di depan lokasi proyek atau masalah banjir, misalnya, maka apa yang seharusnya dijawab? Apakah ia harus menjawab sejujurnya bila memang itu kenyataannya atau berusaha mengelak dengan mencari seribu alasan. Alasan harus diimbangi dengan fakta yang ada dan jangan sampai menjadikan bumerang dan berkesan mengada-ada. Ketika calon konsumen bertanya, terkadang mengandung unsur menjebak dan bersifat ingin memastikan, misalnya, “Wah . . jalan di sini macet melulu yah?“ atau “Kok di sini banjir melulu ya?“. Jangan menjawab pertanyaan tersebut secara terburu-buru bila belum disiapkan jawabannya. Karena mungkin saja konsumen lebih tahu kondisi yang ada dibandingkan tenaga pemasar.

Yang sering terjadi, tenaga pemasar menjawab pertanyaan dengan ragu-ragu bahkan cenderung mengamini pertanyaan calon konsumen tersebut, seperti “Oh… begitu ya Pak“ atau “Memang sekarang macet di sini Pak“. Contoh di atas hanya sebatas pertanyaan sederhana. Masih banyak pertanyaan yang ‘berbahaya’ yang dilontarkan konsumen. Tenaga pemasar bisa menjawab dengan “Kalau macet tidak hanya di sini aja Pak” atau “Macet artinya wilayah ini berkembang pesat”. Ketahanan dan kesiapan dari tenaga pemasar yang harus dibentuk agar jangan sampai tenaga pemasar kita terperangkap. Nah, Bagaimana menjawab masalah banjir? ●

“Jangan sampai terpancing untuk masuk dalam perangkap pertanyaan yang akan menjadi bumerang bagi Anda “

KOTA WISATA

AVERON

HOME WITH ENDLESS COMFORT





FOR INQUIRY:

021 8493 5050 **0812 831 5050**

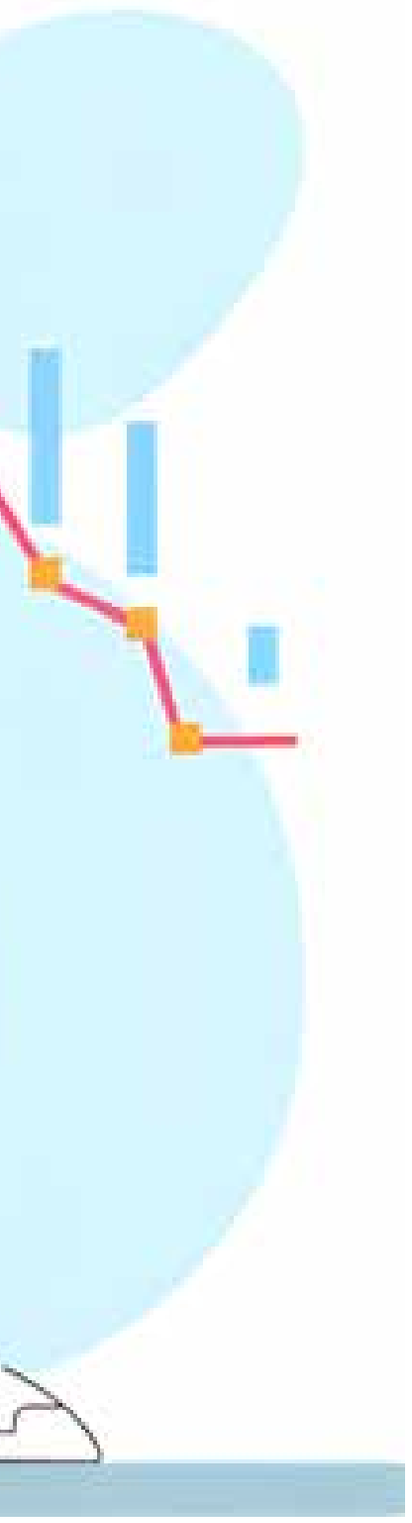
www.kota-wisata.com

Member of sinarmas land


2.715
3.435



FIRMAN CECAK
Praktisi & Edukator Pemasaran
Branding, Marketing & Selling



NAVIGATING UNCERTAINTY: FROM SURVIVAL TO MARKET DISRUPTION

"It is not the strongest of the species that survives, nor the most intelligent, but the one most responsive to change." – Charles Darwin

Industri properti saat ini menghadapi ketidakpastian besar, dipengaruhi oleh kebijakan efisiensi pemerintah baru, gejolak ekonomi global, serta kehadiran Danantara sebagai potensi instrumen finansial baru. Para pengembang tidak hanya harus bertahan, tetapi juga memilih strategi yang tepat untuk tetap relevan dan kompetitif.

Pengembang properti harus memiliki strategi *marketing* yang tidak hanya reaktif, tetapi juga proaktif dan adaptif. *Branding, marketing,* dan *selling* bukanlah entitas yang terpisah, melainkan sebuah ekosistem strategis yang saling berkesinambungan.

Branding sebagai Pondasi Eksistensi. *Branding* bukan sekadar membangun logo atau *tagline*, tetapi tentang membentuk persepsi dan kepercayaan pasar. Dalam kondisi penuh ketidakpastian, pengembang properti harus memastikan bahwa merek mereka tetap memiliki reputasi yang kuat dan kredibel.

Marketing sebagai Mesin Penggerak Permintaan. *Marketing* adalah cara bagaimana *brand* terhubung dengan *audiens.* Strategi yang tepat harus berbasis data dan memanfaatkan berbagai kanal komunikasi.

"Dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil, strategi terbaik adalah fleksibilitas dalam mengambil keputusan. Tidak ada strategi yang benar atau salah semuanya bergantung pada kondisi finansial, visi perusahaan, dan kesiapan menghadapi tantangan pasar.

Selling sebagai Eksekusi Konversi Pasar. Keberhasilan *branding* dan *marketing* harus diakhiri dengan eksekusi penjualan yang efektif.

Para pengembang tidak hanya harus bertahan, tetapi juga memilih strategi yang tepat untuk tetap relevan dan kompetitif. Ada empat pendekatan strategis yang dapat diterapkan sesuai dengan kesiapan dan visi perusahaan: *Stepping Back*, fokus pada konsolidasi internal dan stabilisasi bisnis. *Stay Wait & See,* bergerak selektif, tetap aktif tanpa ekspansi besar. *Rebound Preparing,* menyiapkan lompatan bisnis dengan strategi pertumbuhan yang lebih agresif. *Go Discovery,* menjadi disruptor pasar dengan inovasi dan pendekatan revolusioner.

Strategi Marketing Komprehensif dalam Setiap Kebijakan

Setiap pendekatan membutuhkan strategi *branding*, *marketing*, dan *selling* yang selaras agar strategi berhasil lebih efektif. Bagaimana cara mengoptimalkan setiap strategi ini?

1. ***Stepping Back*** (Konsolidasi & Bertahan di Tengah Ketidakpastian).

   Strategi bertahan dengan mengurangi risiko, mengoptimalkan aset yang ada, dan memperkuat *brand* sebagai pengembang yang stabil dan terpercaya.

   Branding: Menjaga persepsi perusahaan sebagai entitas yang stabil dan terpercaya. Mengedepankan kepercayaan & reputasi pelanggan melalui strategi PR dan *storytelling*. Meningkatkan kehadiran dalam komunitas industri untuk menjaga eksistensi merek.

   Marketing: Efisiensi anggaran pemasaran, fokus pada SEO, pemasaran konten, dan *database* pelanggan. Strategi membina pelanggan lama untuk meningkatkan loyalitas. Mengoptimalkan hubungan dengan media dan *influencer* agar tetap relevan.

   Selling: Memanfaatkan program loyalitas & referral untuk menjaga arus kas. menyediakan skema pembayaran fleksibel untuk meningkatkan daya beli pelanggan. Mengutamakan layanan pelanggan berbasis solusi untuk mempertahankan kepuasan pelanggan.

2. ***Stay Wait & See*** (Bergerak Selektif, Tanpa Ekspansi Besar).

   Strategi bertahan dengan tetap beroperasi selektif, memantau dinamika pasar tanpa ekspansi agresif.

   Branding: Menjaga eksistensi *brand* melalui komunikasi yang sederhana namun tetap berinteraksi dengan *audiens.* Memanfaatkan konten edukatif dan kepemimpinan pemikiran untuk mempertahankan persepsi pasar. Menjaga kepercayaan publik dengan transparansi dalam komunikasi bisnis.

   Marketing: Iklan digital dengan penargetan lebih spesifik untuk efisiensi anggaran. Memanfaatkan CRM dan data pelanggan untuk personalisasi pemasaran. Fokus pada strategi *inbound marketing* dengan konten berkualitas dan webinar edukatif.

   Selling: Cross-selling & *upselling* ke pelanggan lama untuk meningkatkan penjualan tanpa ekspansi besar. Menjelaskan strategi penjualan berbasis hubungan untuk mempertahankan pangsa pasar. Meningkatkan nilai tambah dalam layanan pelanggan untuk menjaga loyalitas.

3. ***Rebound Preparing*** (Menangkap Momentum Pertumbuhan & Ekspansi).

   Strategi proaktif dengan berinvestasi dalam inovasi dan riset pasar untuk menangkap momentum pemulihan dan pertumbuhan ekonomi.

   Branding: Memposisikan ulang merek menjadi pemimpin inovasi & siap bertumbuh. Menggunakan experiential *branding* dengan teknologi AR/VR untuk *showroom digital.* Berkolaborasi dengan s*tartup fintech* dan *brand* gaya hidup untuk memperluas target pasar.

   Marketing: Pemasaran multisaluran yang menggabungkan iklan digital, acara *offline,* dan pemasaran *influencer.* Kampanye pra-peluncuran untuk menciptakan sensasi sebelum proyek diluncurkan. Big data & pemasaran berbasis *AI* untuk segmentasi pelanggan yang lebih tepat.

   Selling: Penetapan harga perdana yang eksklusif untuk menarik investor awal. Memanfaatkan penargetan pelanggan yang didukung *AI* untuk meningkatkan konversi penjualan. Menyediakan skema pembiayaan inovatif dengan dukungan bank dan *fintech.*

4. ***Go Discovery*** (Menjadi Disruptor Pasar dengan Inovasi & Keberanian).

   Strategi agresif dengan melakukan eksperimen model bisnis baru, merambah segmen pasar yang belum tergarap, dan mengadopsi inovasi disruptif.

   Branding: Positioning sebagai "*Game Changer*" di industri properti. Menggunakan *Smart Branding* dengan integrasi teknologi (*AI*, B*lockchain, Metaverse*). *Branding* berbasis komunitas, menciptakan ekosistem eksklusif bagi pelanggan.

   *Marketing: Hyper-*personalisasi dengan *AI* & *Big Data* untuk pengalaman pelanggan yang lebih mendalam. Pemasaran Teknologi Properti, mengandalkan AR/VR, *blockchain,* dan NFT untuk menarik pasar digital. *Crowdfunding* & kepemilikan fraksional sebagai model pemasaran inovatif.

   Selling: Pembelian properti sekali klik melalui properti *e-commerce.* Kontrak pintar berbasis *blockchain* untuk transparansi transaksi. *Gamification* & *tokenized rewards* untuk meningkatkan keterlibatan pelanggan.

Adaptasi Setiap Perubahan adalah Kunci Kesuksesan dan Keberlanjutan

Dalam kondisi ekonomi yang tidak stabil, strategi terbaik adalah fleksibilitas dalam mengambil keputusan. Tidak ada strategi yang benar atau salah semuanya bergantung pada kondisi finansial, visi perusahaan, dan kesiapan menghadapi tantangan pasar.

Setiap pengembang harus memahami di mana posisi bisnisnya dan memilih pendekatan yang paling sesuai dengan kondisi internal dan eksternal. Strategi yang tepat harus disesuaikan dengan kesiapan perusahaan dan peluang yang ada.

Pengembang BUMN dapat memanfaatkan dukungan kebijakan pemerintah dengan strategi "*Rebound Preparing"* agar bisa mengambil momentum pemulihan ekonomi. Jika siap menangkap momentum pertumbuhan → *Rebound Preparing* dengan ekspansi cerdas.

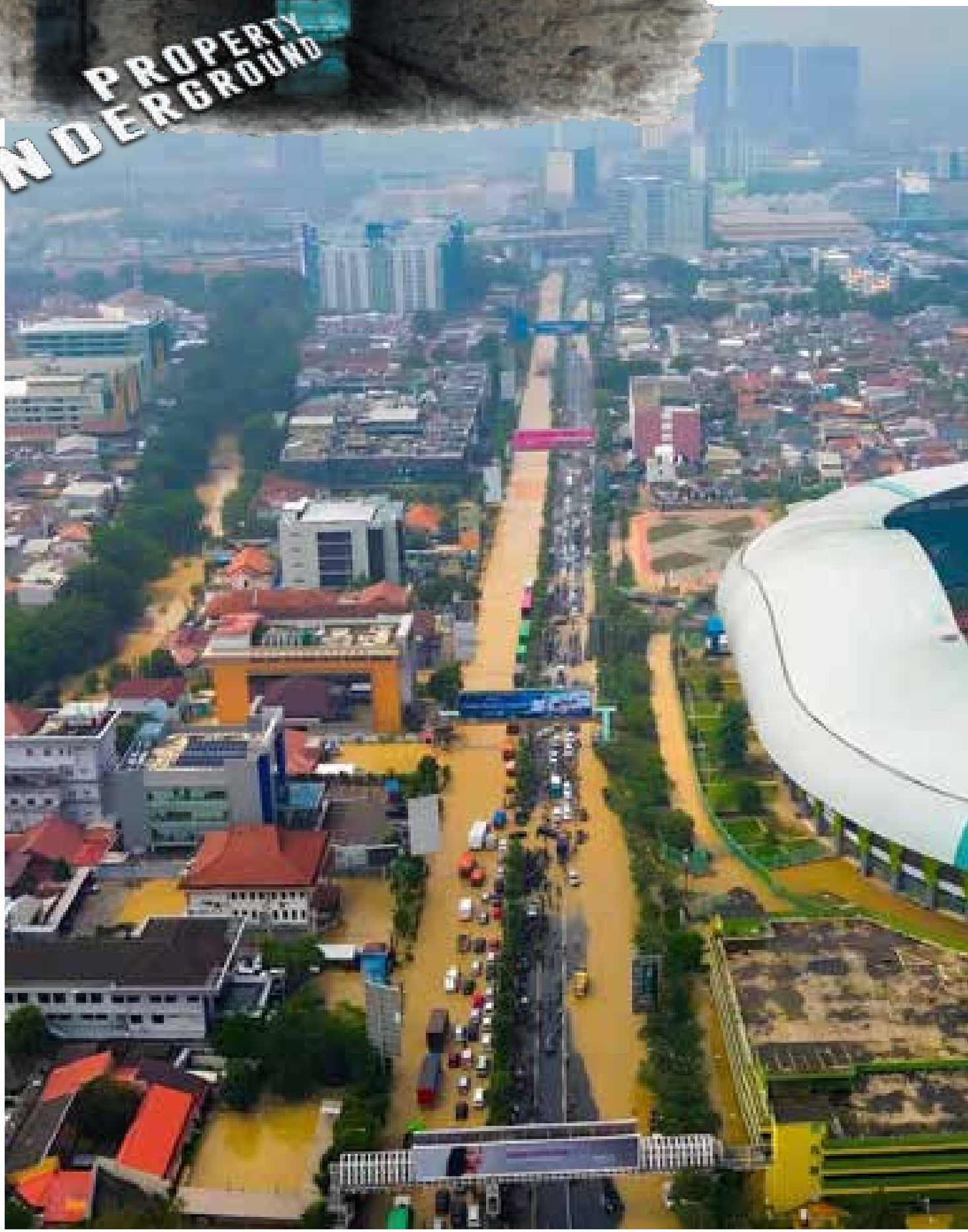
Pengembang swasta dengan modal terbatas dapat lebih aman dengan "*Stepping Back*" atau "*Stay Wait & See*" untuk menjaga stabilitas keuangan. Jika bisnis dalam tekanan besar → *Stepping Back* untuk konsolidasi dan stabilisasi. Jika ingin bertahan tanpa ekspansi agresif → *Stay Wait & See* untuk strategi selektif

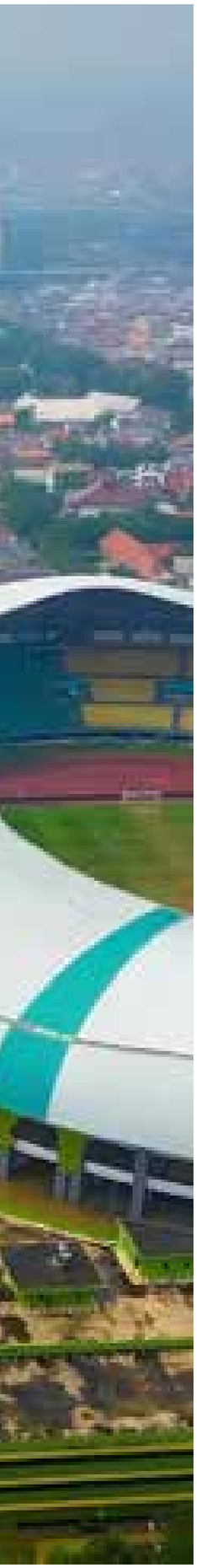
Pengembang inovatif dan *high-risk* takers bisa *"Go Discovery"* untuk meraih peluang di segmen yang belum tergarap. Jika ingin menjadi disruptor di industri → *Go Discovery* dengan inovasi revolusioner.

Di era perubahan saat ini yang serba tidak menentu, yang bertahan bukan yang terbesar atau terkuat, melainkan yang paling cepat beradaptasi. Strategi *branding*, *marketing,* dan *selling* yang tepat akan menjadi kunci kemenangan dalam industri properti yang semakin kompetitif. ●

#steppingback #waitNsee #reboundpreparing #godiscovery #BMSproperty

PROPERTY UNDERGROUND





ANTARA PENGEMBANG, PEMDA, DAN MASYARAKAT:

SIAPA BERTANGGUNG JAWAB ATAS BANJIR BEKASI?

Banjir kembali melanda Bekasi, menimbulkan pertanyaan lama yang belum terjawab: Siapa yang bertanggung jawab? **Ali Tranghanda, Property Expert dari Indonesia Property Watch,** menegaskan permasalahan ini bukan semata-mata kesalahan pengembang, tetapi juga kebijakan tata ruang yang semakin longgar.

“Setiap izin yang diajukan pengembang harus mendapat persetujuan dari pemda dan Bappeda. Namun dalam praktiknya, tata ruang kerap berubah menjadi ‘tata uang’,” ujarnya saat diwawancarai langsung oleh Majalah *Property and the City,* Jakarta, (15/03/2025).

Ali juga menyoroti maraknya konversi lahan hijau menjadi kawasan permukiman, meskipun aturan jelas melarangnya. “Setiap wilayah memiliki rasio ruang terbuka hijau yang wajib dijaga, tetapi kenyataannya, area hijau semakin menyusut akibat lemahnya pengawasan,” tambahnya.

Selain itu, Ali mengkritisi tata perencanaan yang tidak konsisten. Ia menjelaskan bahwa *site plan* yang diajukan pengembang sering kali berubah setelah disahkan, dengan luas lahan komersial yang semakin bertambah. Hal ini menyebabkan ketidakseimbangan dalam pengelolaan ruang terbuka hijau.

Lebih jauh, Ali menyebut masih maraknya praktik uang siluman dalam perizinan. Dari proses di Badan Pertanahan Nasional (BPN) hingga pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pungutan liar masih menjadi hambatan dalam sistem perizinan yang seharusnya transparan.

Kita sangat prihatin dan berharap tidak banyak korban dalam kejadian ini. Fenomena banjir yang terus berulang, bukan hanya setiap tahun, tetapi hampir setiap kali hujan besar melanda, membuat banyak pihak bertanya-tanya: Apa yang sebenarnya terjadi?

Gubernur Jawa Barat, Dedi Mulyadi, juga sempat menyebut masalah ini mungkin ada kaitannya dengan kesalahan pengembang serta perencanaan tata ruang yang kurang baik di berbagai wilayah. Namun, menurut Ali, meskipun pendapat tersebut beralasan, permasalahan utamanya adalah mengapa hal ini terus berulang tanpa ada upaya perbaikan yang signifikan.

Ali juga mengungkapkan, perencanaan tata ruang di Indonesia masih banyak yang tidak sinkron. “Antara satu provinsi dengan provinsi lain, bahkan antar kota yang berbatasan, sistem drainase sering kali tidak nyambung. Ada beberapa lokasi di mana saluran air terputus begitu memasuki batas administratif yang berbeda,” ujarnya.

Masalah ini tidak hanya terjadi di perbatasan provinsi, tetapi juga di antara perumahan-perumahan yang dikembangkan oleh berbagai pengembang. “Satu pengembang membangun sistem drainase sendiri, tetapi tidak ada kesinambungan dengan kawasan lain. Akibatnya, air menggenang dan akhirnya meluap ke mana-mana,” tambahnya.

Situasi ini sebetulnya sudah lama menjadi isu klasik, tetapi hanya segelintir pemda yang benar-benar sadar akan pentingnya penataan yang lebih baik. Namun, meski ada kesadaran, implementasi solusi di lapangan masih jauh dari maksimal.

Sebagai solusi, Ali menyerukan agar pemerintah turun tangan lebih tegas. “Kepala BPN, Kemendagri, Kementerian PUPR, dan PKP harus bersinergi dalam mengatasi permasalahan ini. Jangan selalu menyalahkan pengembang, karena ada banyak faktor lain yang berkontribusi dalam tata kelola perumahan,” tegasnya.

Dengan regulasi yang lebih ketat dan transparan, diharapkan tata ruang dapat dikelola lebih baik, sehingga permasalahan banjir akibat alih fungsi lahan dan infrastruktur yang tidak terintegrasi dapat dikurangi di masa mendatang. ● **[Tentya]**



ISU-ISU STRATEGIS PASAR PERUMAHAN 2025

Gaduhnya politik memperburuk kondisi pasar properti di tengah perlambatan ekonomi yang saat ini terjadi. Pasalnya, kondisi ini membuat banyak pelaku pasar yang menunggu dan menunda pembelian propertinya. Tidak hanya konsumen, para pengembang pun merasa bukan saat yang tepat untuk melakukan ekspansi bisnis propertinya. Beberapa isu yang membuat pasar properti terganggu tahun 2025, antara lain:

Ekonomi Melambat

Bank Indonesia merevisi ramalan pertumbuhan ekonomi pada 2025 berada di bawah titik tengah 5,1 persen dengan kisaran 4,7 persen hingga 5,5 persen. Indonesia menghadapi *deflasi* tahunan pertama sejak tahun 2000. *Deflasi* mengindikasikan turunnya harga-harga barang dan jasa disertai dengan daya beli masyarakat yang sedang turun. Selain itu tingkat ekspor diperkirakan bakal lebih rendah dengan menurunnya permintaan dari negara-negara mitra dagang utama.

Kegaduhan Politik

Tahun politik sangat berpengaruh terhadap bisnis properti. Meskipun Pemilu sudah lewat, namun kondisi kegaduhan politik masih mewarnai situasi nasional saat ini. Tidak seperti tahun-tahun politik sebelumnya yang umumnya akan segera pulih paling tidak 3 bulan setelah Pemilu dilakukan. Kondisi ini membuat banyak pelaku bisnis yang mengkalkulasi ulang strategi bisnisnya.

Ancaman Krisis Global

Ancaman krisis global masih berlangsung dengan kebijakan perang dagang yang diterapkan oleh Amerika Serikat yang memberikan dampak luas terhadap gangguan perekonomian secara global. Negara-negara seperti Jerman, Kanada, dan Korea Selatan kini menghadapi ketidakpastian ekonomi dan terancam masuk dalam resesi. Pastinya Cina juga akan bereaksi keras terhadap perang tarif yang dilakukan oleh Amerika Serikat dan justru akan membuat ketidakstabilan ekonomi di dalam negerinya.



ALI TRANGHANDA
Property Expert
Indonesia Property Watch



Pergerakan Sektor Komoditas

Pemerintah berencana merevisi Peraturan Pemerintah terkait tarif royalti terhadap 6 sektor komoditas yaitu batubara, nikel, tembaga, emas, perak, dan timah. Hal ini diperkirakan untuk menaikkan penerimaan negara bukan pajak (PNBP). Bisnis komoditas merupakan salah satu faktor yang dapat membuat pasar properti bertumbuh.

Kebijakan Sektor Perumahan

Berbagai kebijakan masih mengganggu dan cenderung membingungkan pasar. Salah satu kebijakan sektor perumahan adalah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2025 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah yang baru saja diterbitkan dan membuat gaduh di kalangan para pengembang. Di era penyederhanaan peraturan ternyata malah membuat masalah baru yang semakin kompleks dengan adanya aturan mengenai batasan kewenangan kementerian untuk menerbitkan sertifikat khususnya SHGB. Beberapa kebijakan lain seperti pembebasan BPHTB dan PBG pun masih belum berjalan lancar di lapangan. Beberapa kebijakan lainnya masih belum matang sehingga menimbulkan ketidakpastian bisnis properti.●

// Di era penyederhanaan peraturan ternyata malah membuat masalah baru yang semakin kompleks dengan adanya aturan mengenai batasan kewenangan kementerian untuk menerbitkan sertifikat, khususnya SHGB.

"Indonesia Property Watch (IPW) adalah konsultan properti yang senantiasa mengamati pasar properti dan perumahan di Indonesia. Berpengalaman lebih dari 29 tahun, IPW dipercaya sebagai mitra strategis para pelaku bisnis properti dan juga pemerintah berupa riset, studi pasar, studi kelayakan, studi the highest and best use, sampai asset portfolio management. Ketersediaan data dan informasi yang valid membuat IPW menjadi salah satu konsultan properti yang terpercaya serta independen dan obyektif.

INDONESIA PROPERTY watch


MAIN REPORT



BANJIR, BAGAIMANA PENGEMBANG HARUS MENGANTISIPASINYA

Banjir menjadi ancaman utama bagi banyak kawasan perumahan di Indonesia, terutama di kota-kota besar seperti Jabodetabek. Setiap musim hujan, ribuan rumah terendam akibat buruknya tata kota, sistem drainase yang tidak optimal, hingga lemahnya regulasi dalam pengelolaan ruang. Memilih rumah yang benar-benar bebas dari risiko banjir bukan sekadar mempertimbangkan lokasi yang strategis, tetapi juga memahami perencanaan lingkungan, sistem drainase, serta komitmen pengembang dalam membangun hunian yang tahan terhadap bencana.

Dalam edisi kali ini, Majalah *Property and the City* menghadirkan laporan utama (*main report*) yang membahas terkait strategi cerdas dalam memilih rumah bebas banjir. Kami mengulas berbagai perspektif terkait hal ini, misalnya dari para pengamat tata kota, lansekap, dan strategi kalangan pengembang perumahan seperti Grand Wisata, Kota Harapan Indah, Farpoint, Pesona Prima Cikahuripan, Cinity, dan lainnya dalam membangun hunian dengan sistem drainase yang optimal serta teknologi pengelolaan air yang canggih.

Grand Wisata, misalnya, menerapkan strategi drainase terintegrasi untuk memastikan kawasan tetap kering saat musim hujan. Kota Harapan Indah mengembangkan infrastruktur berbasis tata kelola air yang modern. Sementara itu, Farpoint menitikberatkan pada studi kelayakan lahan sebelum mendirikan proyek perumahan agar tidak berdiri di area berisiko tinggi. Pesona Prima Cikahuripan, dengan konsepnya, menunjukkan bahwa perencanaan matang dapat menciptakan lingkungan yang tetap nyaman meskipun berada di wilayah dengan curah hujan tinggi.

Selain itu, kami juga membahas terkait bagaimana regulasi pemerintah berperan dalam mitigasi banjir serta langkah-langkah yang dapat diambil masyarakat agar lebih cermat dalam memilih hunian.

Misalnya, menurut **Pengamat Infrastruktur dan Tata kota, Dr. Yayat Supriatna,** solusi jangka panjang untuk hunian bebas banjir adalah pergeseran dari rumah tapak ke hunian vertikal. Dengan sistem drainase yang lebih baik serta perencanaan ruang yang matang, apartemen dan rumah susun dapat menjadi alternatif bagi masyarakat yang ingin tinggal di wilayah rawan banjir tanpa risiko besar.

Sementara itu, **Ir. Nirwono Joga, Pengamat Tata Kota Universitas Trisakti** juga menyoroti lemahnya penegakan regulasi tata kota sebagai faktor utama yang memperparah dampak banjir. Ia menegaskan bahwa pemerintah daerah harus lebih tegas dalam mengendalikan pembangunan di daerah resapan air serta memastikan sistem drainase di setiap proyek perumahan berfungsi optimal.

Melalui berbagai tulisan dan perspektif yang kami sajikan, berharap tumbuhlah pemahaman yang lebih baik. Kemudian para calon pembeli rumah, pemerintah, dan pengembang, dapat mengambil keputusan yang tepat demi kenyamanan dan keamanan bersama dalam jangka panjang.●

BANJIR DATANG BERTUBI
HUNIAN VERTIKAL SAATNYA JADI SOLUSI



Banjir yang terus melanda kawasan Jabodetabek, terutama Bekasi, menjadi ancaman nyata bagi pemukiman warga. Perubahan fungsi lahan tanpa perencanaan yang matang serta minimnya infrastruktur pengendalian banjir memperparah kondisi ini. Setiap musim hujan, ratusan hingga ribuan rumah tergenang, bahkan ada yang terbawa arus, ini mengingatkan kita bahwa tata ruang daerah dan kota harus segera beradaptasi dengan tantangan alam.



Dalam menghadapi permasalahan ini, **Pengamat Infrastruktur dan Tata Kota, Dr. Yayat Supriatna** menegaskan bahwa solusi terbaik adalah beralih ke hunian vertikal. Selain lebih efisien dalam penggunaan lahan, hunian vertikal juga dapat mengurangi risiko banjir bagi penduduk di daerah rawan genangan. Dengan sistem konstruksi yang lebih modern, apartemen dan rumah susun bisa dirancang dengan infrastruktur drainase yang optimal serta aksesibilitas yang lebih baik.

Akademisi Trisakti kelahiran Medan, 14 Juni 1965 ini menilai bahwa kota-kota yang tidak memiliki perencanaan matang dalam pengendalian banjir akan menghadapi masa depan yang sulit. Untuk itu, jika tata ruang kota tak bisa diharapkan lagi, Ia mengatakan bahwa hunian vertikal dapat menjadi solusi untuk mengatasi dampak bencana yang terus berulang.

Yayat menyarankan bahwa tren hunian perlu bergeser dari rumah tapak ke hunian vertikal seperti apartemen atau rumah susun. Menurutnya, konsep ini tidak hanya mengurangi risiko banjir, tetapi juga lebih efisien dalam pemanfaatan lahan yang semakin terbatas.

“Hunian vertikal memberikan solusi dengan menaikkan ketinggian permukiman, sehingga mengurangi dampak langsung dari banjir yang sering melanda wilayah dataran rendah. Dengan sistem konstruksi yang lebih baik, hunian ini dapat dirancang dengan area resapan air dan sistem drainase yang lebih optimal,” jelas Yayat saat diwawancarai Majalah *Property and the City* melalui pesan instannya, Jakarta, (12/03/2025).

Ia juga menambahkan bahwa dalam pengembangan hunian vertikal, harus ada integrasi dengan infrastruktur kota seperti sistem transportasi, jaringan air bersih, serta aksesibilitas ke fasilitas umum.

“Di beberapa kota besar dunia yang menghadapi masalah banjir, hunian vertikal menjadi solusi utama karena tidak hanya lebih aman, tetapi juga mampu menampung lebih banyak penduduk dalam satu kawasan tanpa memperluas pembangunan ke daerah rawan bencana,” paparnya.

Lebih lanjut, Yayat mencontohkan beberapa kawasan elite seperti Sumarecon yang lebih siap menghadapi banjir karena memiliki sistem drainase dan tata ruang yang lebih baik dibandingkan kawasan lain di Bekasi. Konsep serupa, menurutnya, dapat diterapkan secara lebih luas untuk mengurangi dampak banjir di kawasan permukiman.

Sebab perlu diingat, menurut Yayat, bahwa kawasan

Bekasi dan sekitarnya, termasuk Jakarta, adalah wilayah yang dulunya berupa lahan rawa dan persawahan yang kini telah beralih fungsi menjadi kawasan permukiman. Buruknya, itu tanpa diiringi pembangunan infrastruktur yang memadai. Akibatnya, saat curah hujan tinggi, wilayah tersebut rentan terendam banjir.

Saat ini banyak pengembang di Bekasi dan kota lainnya membangun rumah di area yang memiliki sejarah sebagai daerah tangkapan air. Dengan perkembangan kota yang pesat, namun infrastruktur pengendalian banjir belum sepenuhnya mendukung kebutuhan perkotaan, sehingga wajar bila banjir datang bertubi-tubi.

Peran Pemerintah dalam Tata Ruang

Lebih lanjut, Yayat menyoroti pentingnya peran pemerintah dalam menata wilayah perkotaan agar lebih siap menghadapi risiko bencana, terutama banjir. Ia menekankan bahwa evaluasi rencana tata ruang harus dilakukan secara serius agar masyarakat tidak terus menerus menjadi korban bencana.

"Wilayah-wilayah yang sudah tidak dapat diselamatkan sebaiknya tidak lagi dikembangkan untuk hunian tapak atau *landed*. Alternatifnya adalah pembangunan hunian vertikal dengan sistem drainase yang lebih baik dan infrastruktur yang mendukung," katanya.

Yayat menegaskan bahwa pemerintah harus memiliki kebijakan tegas dalam mengendalikan alih fungsi lahan, terutama di daerah rawan banjir. Salah satu langkah penting adalah melakukan moratorium pembangunan perumahan di wilayah rentan serta memperketat perizinan bagi pengembang agar memastikan ketersediaan infrastruktur sebelum membangun kawasan hunian baru.

Selain itu, Yayat menyoroti perlunya kolaborasi antara pemerintah daerah dan pusat dalam menangani pengendalian banjir. Ia menyebut bahwa kota-kota besar seperti Jakarta sudah memiliki sistem pengendalian banjir yang lebih baik dengan waduk, normalisasi sungai, dan pintu air.

Namun, kota-kota satelit seperti Bekasi, Bogor, dan Tangerang masih tertinggal dalam pembangunan infrastruktur pengendalian banjir.

"Pemerintah harus memastikan adanya koordinasi antara daerah hulu dan hilir. Jika wilayah hulu seperti Bogor tidak dikendalikan tata ruangnya, maka wilayah hilir seperti Bekasi akan terus mengalami banjir. Oleh karena itu, kebijakan pengendalian banjir harus menjadi prioritas dalam agenda pembangunan kota," serunya.

Yayat juga mendorong pemerintah dan mengajak masyarakat untuk lebih serius dan aktif dalam memberikan insentif kepada pengembang yang berinvestasi dalam proyek hunian vertikal serta menangani tata ruang dan pengendalian banjir. Partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan kota, misalnya melalui musyawarah perencanaan pembangunan (Musrenbang), dapat menjadi cara untuk memastikan pemerintah memperhatikan kebutuhan infrastruktur yang lebih baik.

Masyarakat Harus Bijak dan Peduli Lingkungan

Selain peran pemerintah dan pengembang, Yayat juga menekankan bahwa masyarakat harus mulai mengubah pola pikir dalam memilih tempat tinggal. Hunian vertikal, menurutnya, bisa menjadi pilihan yang lebih aman dan berkelanjutan bagi masyarakat yang ingin tetap tinggal di kawasan Bekasi dan sekitarnya.

"Saat ini, banyak apartemen di Bekasi yang kosong dan kurang diminati. Namun dengan semakin seringnya banjir melanda, masyarakat harus mempertimbangkan opsi tinggal di hunian vertikal sebagai solusi jangka panjang," jelasnya.

Di tahap ini, Yayat menekankan pentingnya kesadaran masyarakat terhadap lingkungan dalam mencegah risiko banjir. Ia menyebut bahwa banyaknya sampah yang menyumbat saluran air serta minimnya ruang terbuka hijau berkontribusi besar terhadap tingginya risiko banjir.

"Masyarakat harus lebih peduli terhadap lingkungan sekitar. Tidak hanya dengan memilih hunian yang lebih aman, tetapi juga berkontribusi dalam upaya pencegahan banjir, seperti tidak membuang sampah sembarangan, menjaga daerah resapan air, dan mendukung program penghijauan di kawasan perkotaan," tegasnya.

Dengan perencanaan yang lebih baik, kesadaran lingkungan yang tinggi, dan dukungan kebijakan yang tepat, Yayat optimistis bahwa permasalahan banjir dapat diminimalisir, dan hunian vertikal dapat menjadi solusi masa depan bagi kota-kota yang terus berkembang. ● [AT]

PENEGAKKAN REGULASI LEMAH DAMPAK BANJIR MAKIN PARAH



Banjir yang terus melanda kawasan Jabodetabek, termasuk Bekasi, menunjukkan lemahnya pengendalian tata ruang dan pembangunan oleh pemerintah daerah (Pemda).



Pengamat Tata Kota Ir. Nirwono Joga, MLA, mengatakan dengan tegas bahwa pemda memiliki tanggung jawab utama dalam mengendalikan pembangunan dan mencegah bencana banjir yang kian hari semakin parah. Sebab pemerintahlah yang membuat regulasi sekaligus memiliki kewenangan penuh dalam pengawasan pelaksanaannya.

"Pemda adalah pihak yang menyusun perencanaan pembangunan, mengatur tata ruang, dan memberikan izin mendirikan bangunan. Jika pemda tegas, maka dampak banjir tidak akan semakin parah," ujar Nirwono, yang juga merupakan akademisi di Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan Universitas Trisakti ini kepada Majalah *Property and the City* melalui keterangan tertulisnya, Jakarta, (15/03/2025).

Lebih lanjut, menurut pria kelahiran Jakarta, 11 Oktober 1968 ini, pemda seharusnya berfungsi sebagai regulator yang memastikan pengembang properti tidak membangun di lokasi yang rawan banjir.

Sayangnya, banyak pemda yang justru mengabaikan peran ini dengan tetap memberikan izin pembangunan di kawasan yang seharusnya dilindungi.

"Sehingga pelanggaran tata ruang yang dibiarkan pemda menyebabkan dampak banjir semakin luas dan lama surutnya. Pengembang tidak akan berani membangun di daerah rawan banjir jika tidak mendapat izin dari pemda," jelas ketua Kelompok Studi Arsitektur Lansekap Indonesia (KeSALI) ini.

Nirwono mencontohkan, banyak kawasan perumahan baru yang dibangun di dekat bantaran sungai atau di atas daerah cekungan dan resapan air. Akibatnya, ketika hujan lebat turun, air tidak memiliki tempat untuk meresap, sehingga banjir tak terhindarkan.

> **Hunian harus dibangun dengan mempertimbangkan sistem drainase yang optimal. Setiap proyek perumahan harus dilengkapi dengan saluran air yang terhubung ke badan air terdekat, seperti waduk atau embung, supaya air hujan dapat tertampung dengan baik.**

Kalau sedari awal pemerintah sebagai pembuat keputusan tak mengizinkan, dalam artian menerapkan aturan sebagaimana mestinya, maka hal-hal yang tak diinginkan seperti realita baru-baru ini banjir di Bekasi, Cikarang, Bogor, Jakarta, Bandung, Cianjur, Sukabumi, dan daerah lainnya tak akan terjadi.

Indikator dan Solusi Kota yang Bebas Banjir

Untuk menciptakan kawasan hunian bebas banjir, Nirwono mengatakan bahwa ada beberapa indikator utama yang harus dipenuhi atau diterapkan oleh pengembang dan masyarakat secara umum. Kawasan yang aman dari banjir harus jauh dari sungai dan didukung oleh keberadaan situ, danau, embung, serta waduk sebagai tempat penampungan air. Selain itu, ruang terbuka hijau (RTH) yang luas juga menjadi elemen penting yang harus ada untuk menyerap air hujan secara alami.

“Sistem jaringan saluran air yang handal, juga sangat diperlukan. Sebab, drainase yang ada saat ini hanya dirancang untuk menampung curah hujan 100-150 mm/hari. Namun karena terjadinya perubahan iklim, curah hujan semakin meningkat hingga 200-300 mm/hari. Itu artinya, drainase yang ada tak mampu menampung. Oleh karena itu, saluran air harus diperbesar agar dapat menampung debit air yang lebih tinggi,” ujar Nirwono.

Nirwono, kembali lagi menegaskan bahwa regulasi yang lebih ketat harus diberlakukan untuk memastikan kawasan hunian tidak dibangun di lokasi rawan banjir. Pemda harus melarang pembangunan rumah di atas daerah cekungan, tangkapan, dan resapan air.

“Hunian harus dibangun dengan mempertimbangkan sistem drainase yang optimal. Setiap proyek perumahan harus dilengkapi dengan saluran air yang terhubung ke badan air terdekat, seperti waduk atau embung, supaya air hujan dapat tertampung dengan baik,” katanya.

Sebelum bertambah parah lagi, ini lebih baik dilakukan walau sudah terlambat, Nirwono menekankan pentingnya evaluasi terhadap perizinan pembangunan yang sudah berjalan. Jika ditemukan kawasan perumahan yang melanggar aturan tata ruang, pemda harus berani mengambil langkah tegas, termasuk penghentian izin atau mewajibkan pengembang melakukan mitigasi lingkungan di sekitarnya.

Peran Masyarakat dalam Mengurangi Risiko Banjir

Selain pemerintah dan pengembang, masyarakat juga memiliki peran dalam menjaga lingkungan agar tidak memperburuk risiko banjir. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah dengan tidak membeli hunian di daerah rawan banjir.

“Masyarakat dapat berkontribusi dengan membuat sumur resapan di halaman rumah, tidak membuang sampah sembarangan, serta mendukung program penghijauan di lingkungan sekitar. Juga tak kalah penting, masyarakat tak membeli rumah di daerah rawan banjir,” pintanya.

Ia juga menyoroti pentingnya edukasi berkelanjutan agar masyarakat memahami bahwa banjir terjadi akibat tindakan manusia sendiri, seperti pengabaian terhadap tata ruang dan pembuangan sampah sembarangan. Jika masyarakat lebih sadar akan pentingnya lingkungan, maka mereka juga dapat berperan aktif dalam menekan pemerintah untuk menerapkan kebijakan tata ruang yang lebih ketat.

Dengan peran aktif pemda, pengembang, dan masyarakat, Nirwono optimistis bahwa risiko banjir dapat dikendalikan. Namun, tanpa adanya regulasi yang tegas dan lemahnya komitmen dalam penataan ruang, masalah banjir akan terus berulang dan semakin parah di masa mendatang. ●[AS]

BANJIR BUKAN TAKDIR
SAATNYA MEMBANGUN KOTA ADAPTIF IKLIM



Banjir masih menjadi tantangan besar di banyak kota, terutama di kawasan perkotaan yang padat penduduk. Tanpa perencanaan yang matang, risiko bencana ini semakin meningkat seiring dengan pesatnya pembangunan. **Monika Indriasari, Director PT Townland International**, menekankan bahwa solusi jangka panjang diperlukan untuk mengatasi masalah ini.



“Masterplan anti banjir memberikan cetak biru perencanaan jangka panjang pada suatu kawasan tertentu yang berfungsi sebagai alat vital untuk mengurangi risiko terjadinya banjir melalui penerapan beberapa strategi teknis mitigasi banjir,” ungkap Monika.

Strategi dalam masterplan ini diterapkan melalui pengawasan ketat terhadap persyaratan zonasi, perizinan pembangunan, dan pengaturan tata ruang di area rawan banjir. Selain itu, pembaruan sistem infrastruktur drainase, peningkatan kapasitas area retensi air, serta penerapan metode dan material konstruksi yang ramah lingkungan dan tahan banjir menjadi bagian penting dalam mitigasi risiko.

Upaya lain yang mendukung efektivitas masterplan ini meliputi normalisasi sungai dan waduk, perlindungan terhadap area hijau serta lingkungan alami, dan pengelolaan sumber daya alam yang berkelanjutan. Pemanfaatan daerah aliran sungai secara bertanggung jawab juga menjadi faktor kunci dalam mengurangi risiko banjir.

Selain itu, pembangunan tanggul dan dinding penahan air di kawasan rawan banjir serta penerapan sistem peringatan dini bencana banjir harus dilakukan secara konsisten. Dengan strategi ini, diharapkan risiko banjir di kawasan perkotaan dapat dikendalikan secara efektif.

> ***Masterplan* anti banjir memberikan cetak biru perencanaan jangka panjang pada suatu kawasan tertentu yang berfungsi sebagai alat vital untuk mengurangi risiko terjadinya banjir melalui penerapan beberapa strategi teknis mitigasi banjir.**

Strategi Kota Bebas Banjir

Dalam perencanaannya, kota yang tahan banjir harus memiliki karakter adaptif, fleksibel, dan berkelanjutan. “Perencanaan pada daerah rawan banjir seperti daerah resapan air atau daerah aliran sungai sebaiknya diminimalisir dari pembangunan yang dapat menghambat aliran air,” jelas Monika. Selain itu, pemanfaatan teknologi terkini, seperti pemantauan *real-time* dengan *Internet of Thing*s (IoT), juga sangat diperlukan.

Monika yang juga seorang Arsitek, Landscape Designer, dan Urban Designer mencontohkan beberapa kota di dunia yang telah berhasil menerapkan sistem pengelolaan banjir yang efektif. Singapura, misalnya, memiliki sistem drainase bawah tanah yang canggih, sementara Belanda menggunakan konsep *polder* yang memungkinkan pengaturan volume air secara terkendali. “Di Indonesia, kita perlu mengadopsi teknologi yang sesuai dengan kondisi geografis dan iklim tropis agar lebih efektif dalam mitigasi banjir,” tambahnya.

Teknologi Drainase untuk Pencegahan Banjir

Salah satu pendekatan yang dapat diterapkan adalah *Water Sensitive Urban Design*, yang berfokus pada prinsip *zero run-off* agar air hujan dapat terserap kembali ke dalam tanah. “Salah satu teknik yang diterapkan adalah penggunaan drainase vegetatif seperti *rain garden, bio-swale,* dan *wetland* yang berfungsi sebagai filter alami,” jelas Monika. Selain itu, sistem *rainwater harvesting* juga berperan penting dalam mengurangi beban drainase kota.

Monika juga menyoroti pentingnya integrasi antara sistem drainase perkotaan dengan tata kelola lahan. “Banyak kasus di mana drainase yang sudah dibangun tidak berfungsi maksimal karena sedimentasi atau penyumbatan akibat sampah,” ujarnya. Oleh karena itu, pemeliharaan rutin dan edukasi masyarakat dalam menjaga kebersihan saluran air menjadi aspek krusial.

Desain Rumah di Kawasan Rawan Banjir

Monika menekankan pentingnya desain rumah yang mampu beradaptasi dengan kondisi banjir. “Penetapan elevasi rumah di atas peil banjir merupakan keputusan penting dalam perencanaan rumah di kawasan rawan banjir,” ujarnya. Selain itu, penggunaan material tahan air serta sistem drainase rumah yang efisien turut menjadi bagian dari strategi mitigasi.

Di beberapa negara, konsep rumah apung mulai diterapkan sebagai solusi inovatif bagi daerah yang kerap terdampak banjir. “Konsep ini memungkinkan rumah tetap bertahan meskipun terjadi kenaikan air yang cukup signifikan,” jelasnya. Namun, penerapan konsep ini di Indonesia masih menghadapi tantangan dalam hal regulasi dan biaya pembangunan.

Peran Pemerintah dalam Regulasi Pembangunan

Pemerintah memiliki peran krusial dalam menerapkan regulasi pembangunan di daerah rawan banjir. “Penegakan hukum dan sanksi tegas dapat diberikan kepada pihak-pihak yang melanggar regulasi zonasi pada daerah rawan banjir,” tegas Monika. Selain itu, edukasi kepada masyarakat mengenai langkah-langkah mitigasi dan peringatan dini bencana juga harus menjadi prioritas.

Monika juga menggarisbawahi pentingnya kolaborasi antara pemerintah pusat dan daerah dalam menyusun kebijakan yang efektif. “Pendekatan berbasis komunitas juga harus diperkuat, karena masyarakat setempat memiliki peran penting dalam menjaga ekosistem dan mengurangi risiko banjir di lingkungannya,” tuturnya.● **[Tentya]**

GRAND WISATA PASTIKAN HUNIAN BEBAS BANJIR DENGAN STRATEGI TERINTEGRASI



Dalam membangun perumahan, aspek studi kelayakan menjadi faktor penting untuk memastikan kawasan hunian tidak hanya nyaman, tetapi juga aman dari risiko banjir. **Project Director Grand Wisata Bekasi, Irwan Antonius K.**, menjelaskan bahwa terdapat berbagai aspek yang diperhatikan dalam pengembangan perumahan agar terbebas dari ancaman derasnya arus air.



"Kami selalu melihat rencana infrastruktur pemerintah, baik dalam skala makro maupun mikro, serta mempertimbangkan akses transportasi seperti jalur tol, kereta, dan bus. Selain itu, topografi, elevasi tanah, serta geoteknik tanah menjadi perhatian utama agar aliran air dapat terdistribusi dengan baik," ujar Irwan dalam jawaban resminya yang disampaikan kepada Majalah *Property and the City,* Jakarta, (18/03/2025).

Selain itu, data historis curah hujan dan pola aliran air permukaan juga dikaji untuk memastikan kapasitas saluran drainase yang memadai. "Dampak lingkungan seperti ekosistem alami dan daerah resapan air juga menjadi perhatian utama agar pembangunan tidak mengganggu keseimbangan alam," katanya.

Dalam hal ini, untuk mencegah risiko banjir, Grand Wisata telah menerapkan berbagai strategi brilian dan penuh kehati-hatian dalam sistem drainase. Dengan perencanaan jangka panjang hingga 30 tahun ke depan, Grand Wisata memastikan kapasitas infrastruktur seperti lalu lintas, listrik, dan drainase dapat menampung pertumbuhan populasi dan perkembangan perumahan dengan baik.

Salah satu inovasi yang diterapkan adalah pembangunan cekungan penampungan atau waduk buatan yang berfungsi menahan dan memperlambat aliran air hujan sebelum dialirkan ke sungai atau sistem drainase utama.

"Kami memiliki beberapa area retensi dalam kawasan yang berfungsi sebagai bagian dari sistem drainase sekunder dan primer yang terintegrasi dengan saluran pembuangan kota," jelas Irwan.

> **Kami memastikan bahwa semua proyek telah melewati evaluasi menyeluruh untuk menghindari risiko banjir di masa mendatang.**

Selain itu, Grand Wisata membangun saluran drainase dengan dimensi besar menggunakan bahan berkualitas tinggi untuk mengurangi risiko sedimentasi dan penyumbatan. Infrastruktur ini dikembangkan secara bersamaan dalam semua fase pengembangan, memastikan saluran air dapat berfungsi optimal bahkan dalam kondisi curah hujan yang tinggi.

Penggunaan teknologi ramah lingkungan juga diterapkan melalui biopori dan sumur resapan yang dibuat di berbagai ruang publik. “Penggalian lubang dan unit infiltrasi dengan metode biologis ini membantu meningkatkan daya serap tanah, mengurangi genangan air, serta menambah cadangan air tanah,” terang Irwan. Teknologi ini selaras dengan konsep keberlanjutan yang diperkenalkan oleh Sinar Mas Land, yang mendukung upaya konservasi lingkungan di setiap proyeknya.

Kepatuhan terhadap Regulasi

Grand Wisata memastikan bahwa seluruh pengembangan proyeknya sesuai dengan regulasi tata kota terkait risiko banjir. Dengan melakukan studi dan pengelolaan perizinan lingkungan (*AMDAL*), Grand Wisata berkomitmen untuk memastikan bahwa pembangunan tidak merusak lingkungan dan telah menerapkan strategi mitigasi banjir yang tepat.

Selain itu, Grand Wisata juga menerapkan standar bangunan dengan ketentuan seperti ketinggian minimum pondasi, penggunaan material tahan air, serta desain rumah yang ramah lingkungan. “Kami memastikan bahwa semua proyek telah melewati evaluasi menyeluruh untuk menghindari risiko banjir di masa mendatang,” jelas Irwan.

Pemeriksaan berkala juga dilakukan untuk memastikan efektivitas sistem drainase yang telah dibangun. Penilaian ini mencakup analisis aliran air, kapasitas tampungan waduk, serta kondisi material bangunan untuk menghindari degradasi akibat kelembapan tinggi. Selain itu, Grand Wisata menerapkan prinsip pembangunan yang mempertimbangkan daerah resapan alami dan keberlanjutan tata air.

Memberikan Jaminan kepada Konsumen

Untuk memberikan kepastian kepada calon penghuni, Grand Wisata aktif dalam memberikan edukasi mengenai sistem drainase dan strategi mitigasi banjir di Kawasan hunian. Grand Wisata juga memastikan bahwa seluruh infrastruktur pendukung, seperti *street inlet* (bukaan lubang di sisi jalan untuk mengalirkan air ke saluran), mendapatkan perawatan berkala. Seluruh sistem drainase dalam kawasan dirancang untuk berfungsi maksimal, dengan upaya preventif seperti inspeksi rutin dan pembersihan saluran air agar tidak tersumbat.

Selain itu, pihak Grand Wisata menekankan tentang keberadaan area retensi yang ada dikawasan yang berfungsi sebagai pengendali aliran air hujan. “Kami ingin memastikan bahwa penghuni merasa aman dengan memahami bagaimana tata kelola air di lingkungan tempat tinggal mereka,” ujar Irwan, sambil mengingatkan kembali pentingnya edukasi bagaimana peran biofiltrasi dalam menjaga ekosistem perumahan tetap seimbang.

Walau secara khusus, Grand Wisata tidak memiliki desain rumah yang disebut sebagai anti banjir, namun pedoman konstruksi yang dimiliki menekankan pentingnya ketinggian atau elevasi bangunan yang lebih tinggi dari permukaan jalan, serta memastikan bahwa rumah memiliki sistem drainase internal yang lebih baik.

Dan yang tak kalah penting lagi, material konstruksi yang digunakan juga dirancang untuk tahan terhadap air, seperti beton bertulang, cat anti air (*waterproof*), serta lantai yang tidak mudah rusak akibat kelembapan tinggi.

“Melalui strategi ini, kami berkomitmen untuk menciptakan hunian yang nyaman, aman, dan bebas banjir bagi para penghuni Grand Wisata,” tutup Irwan. ● [AS]

MENATA HUNIAN KOTA HARAPAN INDAH, MENANGKAL BANJIR DENGAN DESAIN TERINTEGRASI



Kota Harapan Indah menjadi salah satu contoh kawasan perumahan yang menerapkan desain rumah anti banjir dengan perencanaan yang matang. Dalam membangun perumahan, pengembang harus melakukan studi kelayakan untuk memastikan proyek berjalan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.



Terkait dengan ini, **Ar. Martinus W Salim, ST, MM.,** selaku **City Development Director Damai Putra Group**, menjelaskan bahwa ada beberapa faktor utama yang perlu diperhatikan sebelum memulai pembangunan.

“Kami selalu melakukan kajian ekonomi terlebih dahulu, termasuk melihat lokasi perumahan, kondisi demografi sekitar, serta keberadaan kompetitor di wilayah tersebut. Analisis pasar dan studi kelayakan finansial juga menjadi pertimbangan utama,” kata Martinus melalui jawaban resminya kepada Majalah *Property and the City* saat ditanya tentang faktor kelayakan sebelum memutuskan membangun hunian di suatu daerah tertentu, Jakarta, (14/03/2025).

Selain aspek ekonomi, kajian teknis juga memiliki peran penting. Infrastruktur dan aksesibilitas wilayah harus diperhatikan, termasuk kondisi serta sifat tanah yang akan dibangun.

“Salah satu faktor yang tak kalah penting adalah legalitas. Kepemilikan lahan dan regulasi setempat harus dipastikan agar tidak terjadi masalah di kemudian hari,” ujar Martinus.

Tak hanya dari segi teknis dan legalitas saja, kajian sosial budaya juga menjadi bagian dari pertimbangan. Sebab bagaimanapun, pengembang harus memahami dampak sosial dari proyek yang dibangun terhadap masyarakat sekitar.



Damai Putra Group telah mempersiapkan diri memasuki musim penghujan dengan melakukan beberapa tindakan nyata untuk mengantisipasi banjir di sekitarnya. Tindakan nyata tersebut salah satunya telihat pada pembersihan dan pemeliharaan Sungai Blencong.

Strategi Perencanaan, Teknologi, dan Kepatuhan untuk Mencegah Banjir

Sistem drainase yang baik menjadi kunci dalam mencegah banjir di kawasan perumahan. Menurut Martinus, pengembang harus melakukan kajian hidrologi secara makro serta mengetahui elevasi peil banjir atau pengaturan ketinggian minimal lantai bangunan yang ditentukan berdasarkan lokasi bangunan tersebut, yang bertujuan untuk mencegah air banjir, yang direkomendasikan oleh instansi terkait.

“Kami selalu memperhatikan perencanaan kala banjir, misalnya dengan memperhitungkan kemungkinan banjir dalam jangka lima, sepuluh, atau bahkan dua puluh lima tahun ke depan,” jelasnya.

Pengembang mempunyai keharusan melakukan pemeliharaan terhadap saluran atau drainase utama yang terkoneksi dengan *catchment* area baru. Untuk pengendalian banjir, sistem resapan, kolam retensi, serta *long pond* menjadi solusi yang sering diterapkan.

Juga teknologi biopori dan sumur resapan menjadi solusi efektif dalam mengelola aliran air hujan. “Penerapan teknologi ini sangat penting karena dapat mengurangi aliran permukaan dan mencegah genangan air serta risiko banjir. Selain itu, biopori juga membantu meningkatkan daya serap air ke dalam tanah, sehingga pemanfaatan air di musim kemarau bisa lebih optimal,” ujar Martinus.

Tentu saja, agar proyek perumahan sesuai dengan regulasi tata kota, pengembang harus memperhatikan zonasi kawasan yang telah diatur berdasarkan tingkat kerawanan bencana.

“Kami selalu memastikan bahwa *masterplan* yang dibuat sudah sesuai dengan regulasi, terutama yang berkaitan dengan ruang terbuka hijau dan kolam retensi. Kolaborasi dengan instansi terkait juga menjadi bagian dari strategi kami dalam mengelola sumber daya air,” katanya.

Desain dan Edukasi Rumah Anti Banjir

Untuk meminimalisir dampak banjir, pengembang juga mesti menerapkan desain khusus pada rumah yang dibangun.

“Kami merancang rumah dengan level bangunan yang lebih tinggi dari peil banjir yang disyaratkan. Selain itu, infrastruktur kawasan juga dirancang secara terintegrasi agar aliran air bisa tertata dengan baik dan tidak menimbulkan genangan,” tuturnya.

Di sisi lain, sebagai pengembang, memberikan edukasi kepada konsumen mengenai risiko banjir juga menjadi tanggung jawab yang tak kalah penting.

“Kami selalu memberikan pemahaman kepada calon penghuni bahwa perencanaan sistem drainase kawasan telah dilakukan dengan matang. Selain itu, kami juga menyampaikan gambaran umum mengenai pengendalian banjir dan mendorong mereka untuk berpartisipasi dalam pencegahan banjir di lingkungan masing-masing,” terang Martinus.

Akhirnya, Martinus menegaskan bahwa di Kota Harapan Indah, prinsip-prinsip anti banjir ini telah diterapkan dengan baik, sehingga kawasan perumahan dapat terhindar dari risiko banjir.

“Semua ini bisa terwujud jika perencanaan, pembangunan, serta pemeliharaan dilakukan dengan baik dan sesuai standar,” tutupnya. ● [AT]

STRATEGI CERDAS PESONA PRIMA CIKAHURIPAN MENANGKAL BANJIR





Hujan deras yang terus mengguyur wilayah Jawa bagian Barat, khususnya, mengakibatkan air mengalir deras di selokan dan parit kota hingga meluber ke jalanan yang tak sanggup lagi menampung debitnya. Bahkan lebih parah lagi, banjir itu merendam ratusan hingga ribuan rumah baik di perkampungan maupun komplek perumahan hingga perkotaan. Hal itu tak lepas dari perencanaan penataan pembangunan perumahan yang kurang matang.

Namun terlepas dari itu, ada pengecualian, ada pemandangan yang elok di kawasan Pesona Prima Cikahuripan, suasana tampak baik-baik saja dan tetap terkendali. Jalanan kering, saluran air bekerja dengan baik, dan rumah-rumah tetap berdiri tanpa genangan di terasnya.

Di balik kondisi itu, ada perencanaan matang yang dirancang sejak awal oleh **Direktur PT Kreasi Prima Nusantara Ir. Hadiana,** yang memahami betul bahwa membangun rumah bukan sekadar mendirikan tembok dan atap. Namun ada perhitungan teknis yang harus diperhatikan, terutama di negara dengan curah hujan tinggi seperti Indonesia.

“Kami tidak bisa hanya mengandalkan keberuntungan. Sejak awal, kami memastikan bahwa setiap perumahan yang dibangun memiliki sistem drainase yang kuat dan tahan terhadap risiko banjir,” katanya kepada Majalah *Property and the City,* Jakarta, (17/03/2025).

Bermula dari Studi Kelayakan

Tak semua tanah bisa langsung disulap menjadi kompleks perumahan. Ada aturan tata ruang yang harus diperiksa terlebih dahulu. Salah memilih lokasi, dan rumah yang seharusnya menjadi tempat berlindung bisa berubah menjadi kolam saat hujan deras datang.

Langkah pertama dalam pembangunan, menurut Hadiana, adalah memastikan bahwa lahan yang dipilih sesuai dengan regulasi tata ruang. Tidak semua daerah diperbolehkan menjadi kawasan hunian. Ada yang diperuntukkan sebagai area hijau, ada pula yang masuk zona resapan air. Jika sebuah kawasan berada dalam zona rawan banjir, perlu ada kajian teknis lebih dalam sebelum proyek dimulai.

Setelah memastikan legalitasnya, studi kelayakan dilanjutkan dengan analisis geografis dan geodetik. Tim pengembang turun ke lapangan untuk memeriksa kondisi tanah. Apakah lokasinya berada di dataran rendah? Adakah sungai atau selokan di sekitarnya? Bagaimana pola aliran air saat musim hujan? Semua ini harus dipastikan sebelum batu pertama diletakkan.

Hadiana bercerita bahwa sering kali, tanah yang tampak kering di musim kemarau ternyata berubah menjadi rawa saat musim hujan. Di sinilah pentingnya memahami pola air di lokasi proyek. Jika memang ada aliran air yang berpotensi menimbulkan genangan, solusinya harus dirancang sejak awal.

Selain itu, ada satu dokumen yang menjadi pegangan utama: Kajian peil banjir. Kajian ini menentukan elevasi lahan terhadap permukaan laut dan risiko banjir di sekitarnya. Pesona Prima Cikahuripan, misalnya, tidak akan mendapatkan pengesahan *site plan* sebelum studi ini selesai dilakukan.

"Kami selalu mengikuti rekomendasi dari kajian peil banjir. Ini bukan sekadar aturan, tapi langkah mitigasi yang penting agar rumah yang kami bangun benar-benar aman untuk dihuni," ujar Hadiana.

Drainase, Pertahanan Utama Perumahan

Memilih lokasi yang tepat saja tidak cukup. Sistem drainase yang buruk bisa membuat sebuah kawasan yang awalnya aman berubah menjadi titik genangan setiap kali hujan turun. Itulah sebabnya, Pesona Prima Cikahuripan dibangun dengan sistem drainase terpadu.

Di setiap rumah, terdapat saluran air yang terkoneksi satu sama lain. Tidak berhenti di sana, saluran ini mengarah ke drainase utama dengan dimensi yang cukup besar—tiga meter lebar dan 2,5 meter tinggi. Dengan struktur seperti ini, air hujan yang turun dalam jumlah besar bisa langsung mengalir tanpa hambatan.

Namun, drainase besar saja tidak cukup. Hadiana menjelaskan bahwa di ujung perumahan, mereka membangun kolam retensi seluas 2.000 meter persegi. Fungsi kolam ini adalah menampung air hujan sebelum dialirkan ke sistem pembuangan kota.

"Kolam ini seperti kantong air raksasa. Saat hujan deras, air bisa ditampung lebih dulu sebelum dilepaskan secara perlahan. Dengan cara ini, kawasan perumahan tetap aman dari genangan," jelasnya.

Selain drainase dan kolam retensi, resapan air juga menjadi bagian dari strategi pengelolaan air. Hadiana mengakui bahwa di proyek Pesona Prima Cikahuripan 5 dan 6, sumur resapan dan biopori belum dibuat langsung oleh pengembang. Namun, edukasi kepada penghuni terus dilakukan agar mereka dapat menerapkannya di halaman rumah masing-masing.

"Kami dorong warga untuk membuat biopori. Selain itu, kami juga menanam pohon berbuah di depan rumah sebagai bentuk resapan alami. Dengan langkah ini, air hujan tidak hanya dialirkan keluar, tetapi juga diserap kembali ke dalam tanah," katanya.

Tak hanya soal teknis pembangunan, Hadiana menekankan bahwa transparansi kepada konsumen adalah kunci utama. Ia mengajak calon pembeli untuk tidak hanya percaya pada brosur atau kata-kata *marketing*.

"Banyak orang membeli rumah hanya berdasarkan foto di internet atau testimoni dari sales. Padahal, mereka harus melihat langsung kondisi drainasenya. Kami selalu mengajak calon pembeli untuk datang ke lokasi, terutama saat musim hujan, agar mereka bisa melihat sendiri bagaimana sistem ini bekerja," tegasnya.

Regulasi pemerintah pun menjadi faktor yang tidak bisa diabaikan. Hadiana memastikan bahwa proyek perumahannya selalu mengikuti standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah, terutama dalam hal mitigasi risiko banjir.

"Kami tidak ingin membangun perumahan yang justru menambah masalah di kemudian hari. Regulasi ada untuk melindungi konsumen, dan kami berusaha mengikuti setiap aturan yang ada," ujarnya.

Membeli rumah memang tidak bisa asal pilih. Selain mempertimbangkan harga dan lokasi, calon pembeli harus teliti dalam menilai aspek teknis seperti sistem drainase dan tata kelola air. Salah pilih, bisa jadi rumah yang diimpikan malah menjadi tempat penampungan air setiap kali hujan datang.

"Jangan hanya lihat harga atau lokasi. Pastikan juga rumah yang dibeli punya sistem drainase yang baik, ada kolam retensi, dan pengembangnya transparan. Rumah bebas banjir bukan cuma soal kenyamanan, tapi juga soal investasi jangka panjang," kata Hadiana menutup pembicaraan.● [AS]

MEMBANGUN PERUMAHAN NYAMAN DAN BEBAS BANJIR ITU BUTUH KEMAHIRAN



Dalam membangun perumahan, pengembang harus melakukan studi kelayakan secara menyeluruh untuk memastikan kawasan yang dikembangkan layak huni dan bebas dari potensi bencana, termasuk banjir.

Landed Business Director Farpoint Realty Indonesia, Hellen Triutomo, menjelaskan bahwa ada beberapa faktor utama yang menjadi perhatian dalam studi kelayakan sebelum membangun perumahan di suatu daerah.

“Kami memperhatikan aspek lokasi, kondisi geografis, kondisi sosial, akses transportasi publik, hingga harga tanah. Semua faktor ini sangat penting dalam menentukan keberlanjutan sebuah kawasan perumahan,” ujar Hellen dalam keterangan resminya kepada Majalah *Property and the City,* Jakarta, (18/03/2025).

Menurut Hellen, salah satu tantangan utama dalam pembangunan perumahan adalah perencanaan sistem drainase yang efektif guna mencegah banjir. Menurut Hellen, pengembang harus memahami peil banjir lokal dan menaikkan elevasi *grading* tanah terhadap elevasi peil banjir tersebut.

“Selain itu, desain drainase harus disesuaikan dengan area pengembangan serta mempertimbangkan curah hujan maksimum di lokasi tersebut. Dengan begitu, sistem drainase bisa bekerja secara optimal dalam mengalirkan air,” jelasnya.

Teknologi untuk Pencegahan Banjir

Tak hanya mengandalkan sistem drainase konvensional, penggunaan teknologi seperti *biopori* dan sumur resapan juga menjadi langkah penting dalam proyek perumahan modern. Teknologi ini membantu mengonversi luas lahan resapan yang berkurang akibat pembangunan rumah.

“Penggunaan teknologi ini sangat penting untuk menjaga keseimbangan ekosistem. Dengan adanya *biopori* dan sumur resapan, air hujan bisa terserap ke dalam tanah dengan lebih baik, sehingga mengurangi risiko genangan dan banjir,” tambah Hellen.

Selain itu, inovasi dalam material bangunan dan infrastruktur juga berperan besar dalam pencegahan banjir. Misalnya, penggunaan material permeabel pada jalan lingkungan dan area terbuka



hijau yang dapat membantu meningkatkan daya serap air ke dalam tanah. Sistem tangki penampungan air hujan (*rainwater harvesting system*) juga mulai diterapkan di beberapa perumahan modern untuk mengurangi limpasan air dan sekaligus menyediakan cadangan air bersih.

Sebagai contoh, proyek Samanea Hill yang diinspirasi oleh alam sekitar dengan konsep teras atau beranda, yang hampir selalu ada di bangunan vernakular Indonesia sebagai respons terhadap iklim tropis. Dengan ini, penghuni bisa memulai hidup baru, yang sering kali mencari hunian tidak hanya nyaman, tapi juga mendukung gaya hidup yang lebih baik.

Samanea Hill hadir sebagai pilihan ideal bagi masyarakat yang ingin tinggal di lingkungan asri dengan fasilitas lengkap dan lokasi strategis. Juga menyediakan suasana perumahan yang nyaman dengan desain modern dan ruang hijau yang luas. Anda dapat menikmati kesejukan udara, pemandangan yang menenangkan, serta lingkungan yang bersih dan tertata rapi.

Teknologi pintar (*smart technology*) juga mulai dimanfaatkan dalam pengelolaan banjir, seperti sensor pemantauan ketinggian air di saluran drainase serta sistem pemompaan otomatis yang dapat bekerja saat intensitas hujan tinggi. Dengan adopsi teknologi ini, risiko banjir dapat dikendalikan dengan lebih baik dan penghuni perumahan merasa lebih aman.

Kesesuaian dengan Regulasi Tata Kota

Namun yang tak kalah penting lagi bagi Hellen adalah penekanan bahwa kepatuhan terhadap regulasi tata kota juga menjadi aspek krusial dalam pengembangan proyek perumahan. Pengembang harus melakukan analisis mendalam terhadap peil banjir setempat dan memastikan sistem drainase telah dirancang sesuai dengan standar desain yang berlaku. Hal ini tidak hanya untuk memenuhi ketentuan pemerintah, tetapi juga untuk memberikan jaminan keamanan kepada konsumen.

Regulasi tata kota terkait mitigasi banjir mewajibkan pengembang untuk menyediakan area resapan air yang cukup dan tidak mengubah aliran air alami secara drastis. Selain itu, pengembang juga harus memastikan bahwa setiap proyek memiliki izin lingkungan yang mencakup analisis dampak lingkungan (*AMDAL*), termasuk strategi mitigasi banjir.

Di tahap ini, Farpoint juga selalu berkoordinasi dengan pemerintah dan instansi terkait dalam perencanaan dan pembangunan sistem drainase, termasuk memastikan bahwa kapasitas drainase tidak hanya memadai untuk kawasan perumahan yang dibangun, tetapi juga tidak berdampak negatif pada wilayah sekitarnya.

Untuk meyakinkan masyarakat bahwa perumahan yang dibangun bebas banjir, Farpoint Realty Indonesia memberikan edukasi kepada calon pembeli mengenai sistem drainase dan manfaatnya. Informasi ini disampaikan oleh konsultan yang terpercaya, sehingga konsumen bisa memahami bagaimana desain dan teknologi yang diterapkan dalam proyek perumahan.

“Saat ini, kami selalu memperhatikan standar-standar dan persyaratan yang berlaku dalam perencanaan drainase perumahan. Ini menjadi komitmen kami untuk menciptakan hunian yang aman dan nyaman bagi para penghuninya,” tutup Hellen. ● [AS]

HUNIAN BERKONSEP SMART LIVING, CINITY OPTIMALKAN TEKNOLOGI DRAINASE MANDIRI



Pasar properti di Cikarang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, terus menunjukkan potensi besar sebagai kawasan yang strategis. Sebagai penghubung utama antara kawasan perkotaan dan industri, mobilitas harian yang tinggi menjadikan hunian di kawasan ini semakin diminati.

Cinity, Kota Modern Berkonsep Futuristik

Cinity, *township* baru seluas 500 hektare yang dikembangkan oleh PT Sri Pertiwi Sejati (SPS Group), hadir sebagai kota modern yang memadukan teknologi urban futuristik dengan lingkungan alam yang asri. Kawasan ini mencakup CCBD seluas 350 hektare, 22 hektare *greenbelt*, 20 hektare *thematic semi-outdoor mall*, serta area hunian, pusat bisnis, pendidikan, kesehatan, dan berbagai fasilitas lainnya.



Menurut **Ming Liang, CEO Cikarang International City (Cinity)**, Cikarang merupakan "ladang emas" dengan lokasi strategis dan permintaan tinggi. "Dengan didukung berbagai pengembangan proyek infrastruktur di Kabupaten Bekasi, termasuk pelebaran jalan, transportasi publik yang semakin berkembang, serta tata kelola ruang yang terencana, kawasan ini terus menunjukkan potensi besar untuk pertumbuhan jangka panjang," ungkapnya.

Perencanaan Infrastruktur dan Sistem Drainase Berkelanjutan



Project Director Cinity, Dedi Susanto, menjelaskan, sebelum pembangunan dimulai, dilakukan studi kelayakan yang mencakup berbagai aspek. "Ada beberapa faktor dalam studi kelayakan sebelum membangun perumahan. Utamanya adalah uji *sampling* tanah yang terinci untuk memastikan proses dari struktur dilihat juga dari ketersediaan lahan, lokasi, aksesibilitas dan infrastruktur, sampai dengan kondisi lingkungan dan potensi risiko. Selain itu, yang perlu diperhatikan juga meliputi beberapa peraturan maupun regulasi tata kota yang berlaku, sudah memenuhi standar dan mendukung keberlanjutan lingkungan," jelasnya.

Penggunaan teknologi seperti biopori atau sumur resapan sangat penting, kita juga memberlakukan hal tersebut di kawasan Cinity, karena Cinity tidak membebani saluran kota, memiliki sistem drainase mandiri, bertanggung jawab atas keberlanjutan, dan berperan serta dalam pencegahan penurunan tanah di wilayah Bekasi & Jakarta. Hal ini berfokus pada pengembangan Cinity dalam meningkatkan kualitas lingkungan sampai dengan mengurangi risiko banjir.

Untuk mengantisipasi potensi banjir, Cinity menerapkan berbagai strategi dalam sistem drainase. Salah satunya adalah merancang sistem drainase yang efektif, seperti pembangunan danau retensi untuk menampung kelebihan air.

Selain itu, Cinity juga membangun saluran drainase yang memadai dengan menerapkan teknologi biopori serta membuat sumur resapan guna meningkatkan daya serap tanah terhadap air hujan. Tidak hanya itu, Cinity turut mengelola limbah warga sekitar sebagai bagian dari upaya menjaga keberlanjutan lingkungan. Pemeliharaan sistem ini dilakukan secara rutin dan berkala untuk memastikan efektivitasnya dalam mencegah banjir.

Dedi menambahkan, penggunaan teknologi biopori atau sumur resapan sangat penting dalam kawasan Cinity.

“Penggunaan teknologi seperti biopori atau sumur resapan sangat penting, kita juga memberlakukan hal tersebut di kawasan Cinity, karena Cinity tidak membebani saluran kota, memiliki sistem drainase mandiri, bertanggung jawab atas keberlanjutan, dan berperan serta dalam pencegahan penurunan tanah di wilayah Bekasi & Jakarta. Hal ini berfokus pada pengembangan Cinity dalam meningkatkan kualitas lingkungan sampai dengan mengurangi risiko banjir,” ungkapnya.

Cinity juga memastikan bahwa seluruh pengembangan infrastruktur telah sesuai dengan regulasi tata kota. “Cinity memastikan semua telah sesuai dengan regulasi tata kota, memenuhi semua standar Peraturan Pemerintah (PP) yang diterbitkan pemerintah. Karena kami optimis telah melakukan studi kelayakan yang komprehensif, telah menggunakan teknologi dan sistem drainase yang efektif, dan sudah melaksanakan pemeliharaan sistem drainase secara teratur,” tegas Dedi.

Meski banjir merupakan kondisi *force majeure*, Cinity berkomitmen untuk melakukan pemeliharaan drainase secara teratur dan telah bekerja sama dengan konsultan ternama dalam perencanaan tata kota yang optimal.

“Cinity juga menggandeng konsultan ternama dalam perencanaan tata kota yang optimal, baik dari hunian, *landscape*, sampai dengan membuat masterplan yang memenuhi semua persyaratan yang diperlukan sebagai upaya mencegah potensi banjir,” tambahnya.

Saat ini, Cinity memasarkan klaster Samiya tipe Asta 36/60, rumah satu lantai dengan *high ceiling* 5 meter yang dapat dioptimalkan sebagai mezzanine. Selain itu, terdapat rumah dua lantai (47/60) dengan 3 kamar tidur yang dipasarkan di klaster Hanami.

Aksesibilitas dan Nilai Investasi

Pengembangan jalan utama *boulevard* kawasan memiliki *Right of Way* (ROW) hingga 43 meter dengan panjang mencapai 2 km. Infrastruktur ini tidak hanya meningkatkan aksesibilitas tetapi juga menambah nilai investasi dalam kawasan hingga Rp200 miliar.

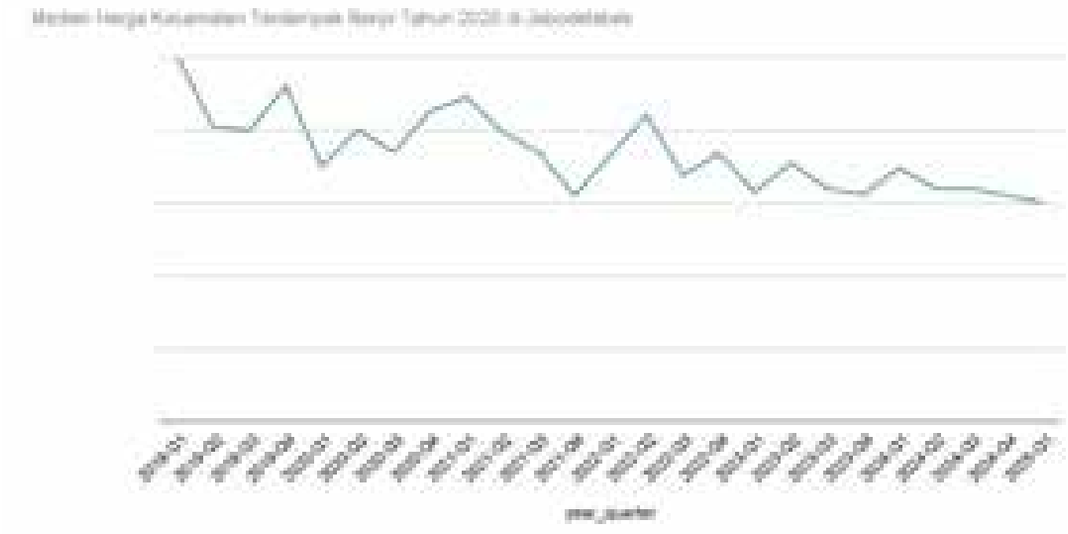
“Cinity mengantisipasinya dengan penerapan elevasi perumahan yang cukup tinggi dan kuat, bahkan pembangunan di Cinity melewati minimal aturan yang berlaku yang secara harfiah sudah sesuai dengan standar. Hal ini dilakukan dengan upaya mencegah potensi banjir, dan juga bangunan yang tahan lama. Kami menjunjung tinggi kenyamanan dan juga kualitas yang kami berikan,” tutup Ming Liang. ● **[Tentya]**



HARGA RUMAH AREA TERDAMPAK BANJIR ALAMI PENURUNAN

Menyikapi korelasi banjir yang memengaruhi harga rumah, ada baiknya kita mencoba melihat tempo lalu pada kejadian banjir yang melanda wilayah Jabodetabek di awal tahun 2020. Berdasarkan analisis data historis, median harga rumah di kawasan terdampak menunjukkan tren stagnan hingga menurun sejak 2019. Penurunan harga ini semakin terasa setelah banjir besar yang terjadi pada kuartal pertama 2020.

Menurut data Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), beberapa wilayah yang mengalami banjir di Jabodetabek meliputi Bekasi, Tangerang, Tangerang Selatan, Bogor, serta sejumlah area di Jakarta. Dampak banjir terhadap sektor properti terlihat dari pergerakan median harga rumah di wilayah-wilayah tersebut.





Tren Penurunan Harga di Beberapa Kota

Berdasarkan pergerakan harga sejak kuartal IV 2019 hingga kuartal I 2020, median harga rumah di sejumlah kota terdampak mengalami penurunan hingga 23,9 persen.

Beberapa kota mencatatkan penurunan cukup signifikan, seperti Jakarta Utara dengan penurunan harga mencapai 25,2 persen, Jakarta Timur turun 20,1 persen, Jakarta Selatan turun 16,3 persen, Jakarta Barat turun 14,5 persen, Bogor turun 13,6 persen, dan Tangerang mengalami penurunan sebesar 4,4 persen.

Namun, ada dua wilayah yang justru mengalami kenaikan harga di tengah situasi tersebut. Bekasi mencatatkan pertumbuhan median harga sebesar 4,8 persen, sementara Tangerang Selatan mengalami lonjakan hingga 32,7 persen.

Korelasi Banjir dan Sentimen Pasar

Marisa Jaya, Head of Research Rumah123, mengungkapkan bahwa tren penurunan harga ini menunjukkan adanya korelasi antara sentimen masyarakat terhadap risiko banjir dan pergerakan harga properti. “Dari data yang kami himpun, terlihat bahwa masyarakat cenderung berhati-hati dalam membeli properti di area yang rawan banjir. Hal ini berdampak pada penurunan harga di beberapa wilayah terdampak,” ujarnya.

Penurunan Harga Rumah Q4-2019 Sampai Q1-2020

Kota	Pertumbuhan Harga Q4 2019 - Q1 2020
Bekasi	4.8%
Bogor	-13.6%
Tangerang	-4.4%
Tangerang Selatan	32.7%
Jakarta Barat	-14.5%
Jakarta Selatan	-16.3%
Jakarta Timur	-20.1%
Jakarta Utara	-25.2%

Penurunan harga ini menunjukkan bahwa banjir menjadi faktor pertimbangan utama bagi calon pembeli dan investor dalam memilih lokasi properti. Meskipun beberapa daerah seperti Bekasi dan Tangerang Selatan tetap mengalami kenaikan harga, tren secara keseluruhan masih menunjukkan kecenderungan menurun.

Kondisi ini mencerminkan pentingnya infrastruktur dan mitigasi banjir dalam menjaga stabilitas harga properti di wilayah perkotaan. Para pemilik properti di daerah rawan banjir diharapkan dapat memperhitungkan faktor risiko ini dalam strategi jangka panjang mereka. ●[ed.AS]

99.co rumah123.com

CLUSTER AVERON, HUNIAN MODERN DENGAN LOKASI STRATEGIS DI KOTA WISATA CIBUBUR



Kota Wisata Cibubur, yang terletak di Jalan Transyogi Km 6, Cibubur – Bogor, telah lama dikenal sebagai salah satu kawasan perumahan premium yang paling diminati di kawasan Jabodetabek. Sejak pertama kali dikembangkan pada tahun 1996, Kota Wisata Cibubur telah berkembang pesat menjadi sebuah *township* modern dengan berbagai fasilitas lengkap. Dengan luas lahan mencapai 700 hektare, kawasan ini tidak hanya menawarkan hunian yang nyaman, tetapi juga kemudahan akses, fasilitas pendidikan, kesehatan, kuliner dan sentra bisnis yang sangat mendukung gaya hidup modern.

Salah satu proyek hunian terbaru yang sedang dikembangkan di Kota Wisata Cibubur adalah Cluster Averon yang bergaya American Classic, sebuah pilihan hunian premium yang menawarkan berbagai keunggulan baik dari segi lokasi, fasilitas, maupun desain rumah. Cluster ini hadir dengan konsep *home with endless comfort* yang mengutamakan kenyamanan, kemudahan akses, dan kualitas hidup yang tinggi bagi para penghuninya.

Cluster Averon terletak di lokasi yang sangat strategis, hanya beberapa langkah dari *Sport Club* Kota Wisata dan Eka Hospital yang terkenal dengan pelayanan kesehatan berkualitas. Lokasi ini sangat ideal bagi keluarga yang menginginkan kenyamanan tinggal di tengah kota dengan akses mudah ke berbagai fasilitas penting. Penghuni dapat menjangkau berbagai fasilitas publik dan pusat perbelanjaan hanya dalam hitungan menit, seperti Mall Living World yang dapat dicapai dalam 3 menit berkendara. Selain itu, akses ke Tol Nagrak memudahkan perjalanan ke berbagai area di Jabodetabek, menjadikan perjalanan ke tempat kerja atau destinasi lainnya lebih efisien dan nyaman.







Cluster Averon terdiri dari tiga tipe rumah, yang memiliki fitur *smart home* dan solar panel serta beberapa unit khusus yang mengikutsertakan sebuah kolam renang di dalam rumahnya (*Private pool*). Yang pertama adalah Tipe 267 yang berdiri di atas tanah luas 10x20 meter, dengan 4 kamar tidur + Multifunction *room* dan sudah terdapat ruang *service,* serta *carport* yang luas dapat menampung hingga 3 mobil. Selanjutnya, Tipe 187 yang terletak di atas tanah berukuran 9x18 meter, dengan 4 kamar tidur + ruang *service, carport* yang luas menampung 2 mobil, serta adanya mezanin yang bisa dimanfaatkan untuk berbagai jenis ruangan. Terakhir, Tipe 149 yang berdiri di atas tanah seluas 8x15 meter, dengan 4 kamar tidur dan ruang *service* serta *carport* yang dapat memuat 2 kendaraan.

Cluster Averon bukan sekadar tempat tinggal, tetapi sebuah komunitas yang mendukung gaya hidup modern dan dinamis. Dengan desain rumah yang nyaman dan lingkungan yang asri, serta akses ke berbagai fasilitas penting dalam jarak dekat, Cluster Averon memberikan kualitas hidup yang lebih baik bagi penghuninya. Dilengkapi dengan mini theme park, penghuni dapat menikmati hunian yang nyaman berkelanjutan. ●[Adv]

Dapatkan Promo Early bird selama bulan April 2025.

Informasi lebih lanjut, bisa menghubungi 021 8493 5050 atau via WhatsApp ke 0812 831 5050.

BANJIR 5 TAHUNAN, SIKLUS ABADI?



Jakarta sudah dilanda banjir sejak 1621. Setelah itu banjir besar seperti siklus lima tahunan. Banjir besar terakhir yang melanda Jakarta terjadi pada 1 Januari 2020, setelah hujan dengan intensitas tertinggi dalam 154 tahun. Jika tahun ini Jabodetabek dilanda banjir besar, agaknya, ia memang sudah memasuki siklusnya.

Tapi siklus bukan tidak bisa diputus. Selama empat abad itu, dengan data yang terekam dalam berbagai dokumentasi, pakar lingkungan, masyarakat hingga pejabat pun sudah tahu masalah dan solusinya. Temuan-temuan majalah ini dalam melihat banjir Bekasi, Bogor, dan Jakarta di awal Ramadan 2025 kian mempertegas bahwa regulasi dan abainya penanganan lingkungan membuat siklus itu seolah-olah abadi.

Banjir terjadi akibat 13 sungai yang mengaliri Jabodetabek tak mampu lagi menampung air. Seperti kita tahu dalam pelajaran-pelajaran di sekolah dasar, sungai seperti tubuh manusia: terdiri atas kepala, badan, dan kaki. Sakit di kepala akan terasa di seluruh tubuh karena sungai adalah satu kesatuan ekosistem yang utuh.

Daerah hulu atau kepala sungai berada di kawasan Puncak, Bogor, Jawa Barat. Sejak 1980-an, konversi lahan terjadi masif di wilayah ini. Akibatnya, air hujan tak lagi memiliki daerah resapan yang cukup. Air yang tak meresap itu melimpah ke area di bawahnya.

Di bagian tengah, air yang menderas tak lagi tertampung oleh badan sungai yang menyempit akibat tertimbun sampah permukiman hingga limbah pabrik. Di kawasan Bogor saja setidaknya ada 30 ton sampah rumah tangga masuk ke Sungai Ciliwung sehari. Menurut catatan pemerintah Jakarta, daya tampung sungai menyusut dari 500 meter kubik air per detik tinggal 200 meter kubik saja.

Air yang mengalir melalui Bogor, Depok, lalu bersimpang ke Jakarta dan Bekasi itu juga mengalir deras ke daerah hilir karena tak ada lagi situ yang menahannya. Dari 600 situ yang terdata pada 1960-an, jumlahnya kini tinggal 200 saja. Dinukil dari *Tempo.co*, pada akhir 2024, dari jumlah itu pun sebanyak 30 situ terancam hilang akibat belum terdaftar sebagai kekayaan negara.

Pemerintah Daerah harus segera melakukan pembenahan dan penataan tata ruang kotanya. Curah hujan ekstrim 190 mm/hari, masih akan meningkat lagi beberapa pekan ke depan, informasi dari BMKG. Hal ini menunjukkan Jakarta, Bekasi, Depok, Bogor, Tangerang dan Tangerang Selatan perlu melakukan pembenahan permukiman yang berada di bantaran sungai dan sekitar. Pengerukan kali dan keberadaan tanggul tidak cukup untuk mengatasi banjir. Permukiman yang berada tepat di bantaran kali sebaiknya direlokasi ke Rusunawa terdekat, kemudian sebadan sungai dikeruk dan diperlebar lalu dihijaukan.

Di hilir, daerah aliran sungai (DAS) sudah tersertifikat menjadi hak milik dan bisnis. Permukiman menjamur di area yang seharusnya menjadi sempadan sungai. Perumahan di Bekasi yang terendam sampai atap itu berada di area pertemuan dua sungai besar: Kali Bekasi dan anak Sungai Ciliwung. Maka, ketika bah tak tertampung di hulu dan tengah, air tak lagi punya wilayah tangkapan karena berubah menjadi permukiman.

Lengkap sudah derita sungai Jabodetabek. Di kepala botak, di badan keropos, di kaki patah. Lantas, bagaimana seharusnya?

Menurut **Pengamat Tata Kota Universitas Trisakti, Ir Nirwono Joga**, banjir yang selalu berulang ini harus ditangani oleh setiap pemerintah daerah dengan melakukan penataan tata ruang kotanya, terlebih dengan curah hujan ekstrim yang mencapai 190 mm/hari. Perhatian khusus juga perlu dilakukan untuk permukiman yang berada di bantaran sungai dan sekitarnya.

"Pemerintah Daerah harus segera melakukan pembenahan dan penataan tata ruang kotanya. Curah hujan ekstrem 190 mm/hari, masih akan meningkat lagi beberapa pekan ke depan, informasi dari BMKG. Hal ini menunjukkan Jakarta, Bekasi, Depok, Bogor, Tangerang dan Tangerang Selatan perlu melakukan pembenahan permukiman yang berada di bantaran sungai dan sekitar. Pengerukan kali dan keberadaan tanggul tidak cukup untuk mengatasi banjir. Permukiman yang berada tepat di bantaran kali sebaiknya direlokasi ke Rusunawa terdekat, kemudian sebadan sungai dikeruk dan diperlebar lalu dihijaukan," ujarnya kepada Majalah *Property and The City* melalui sambungan seluler, Selasa (18/3/2025).

Selanjutnya, keberadaan sungai juga harus didukung dengan optimalisasi situ, danau, embung, waduk, yang sudah ada dan jika perlu dibangun danau maupun waduk-waduk baru untuk membantu menampung luapan air sungai dan diresapkan ke dalam tanah untuk mengurangi air sungai secara signifikan sehinga tidak meluap dan membanjiri permukiman.

Kawasan permukiman juga harus menyediakan mulai dari sumur resapan di setiap halaman rumah, taman lingkungan untuk menyerap air, serta saluran air yang besar untuk menampung air hujan dan dialirkan ke situ, danau, embung, waduk (SDEW) terdekat untuk ditampung dan diserapkan ke dalam tanah.

"Semakin luas keberadaan ruang terbuka hijau (RTH) dan SDEW maka akan semakin besar kemampuan tanah untuk menyerap air dan mengurangi genangan air. Seluruh kota harus merehabilitasi seluruh saluran air kota yang sudah tidak mampu menampung air hujan," ungkap Yoga.

Ia menegaskan, seluruh kota seharusnya merehabilitasi seluruh saluran air kota yang sudah tidak mampu menampung air hujan. Pun saluran air semestinya diperbesar dimensi saluran sesuai kelas jalan, selain harus terhubung dengan SDEW terdekat untuk ditampung luapan air hujan.

Yoga juga mengkritik keras warga-warga yang tinggal di bantaran sungai. Menurutnya, lokasi permukiman di bantaran kali perlu didata berapa jumlah warga yang akan direlokasi ke rusunawa.

"Pemda dapat mencari lokasi potensial yang dapat dibangun rusunawa *mixed use* seperti lokasi kantor kelurahan atau kecamatan, puskesmas, sekolah negeri yang berada dekat lokasi bantaran sungai," katanya.



Sementara itu, kendati modifikasi cuaca penting dilakukan karena mengurangi intensitas hujan dan mendistribusikan ke wilayah lain, tetapi tetap tidak menyelesaikan masalah banjir.

“Sebab itu, pemerintah harus melakukan langkah-langkah di atas. Kalau tidak, ya memang ini siklus abadi,” tukasnya.

Salah Pengembang?

Intensitas curah hujan pada awal Maret 2025 lalu mengakibatkan sejumlah perumahan di Jabodetabek khususnya Bekasi dan Kabupaten Bogor banjir besar. Di antaranya Puri Harmoni 8, Pondok Damai, Bumi Mutiara, Mahkota Pesona, Vila Nusa Indah 1, 2, 3, dan 5, Situsari Sejahtera, Pondok Gede Permai, Kemang Ifi Graha, Kemang Pratama, Pondok Mitra Lestari, Grand Galaxy Bekasi, Bumi Satria Kencana, Jaka Kencana, Depnaker, Bumi Nasio Indah, Jatiluhur, Graha Indah, Buana, Villa Jati Rasa, Taman Bougenville, Jatibening Permai, Taman Narogong Indah, dan The Arthera Hill. Selain di Bekasi dan Bogor, banjir juga melanda 13 kawasan perumahan di Depok dan Tangerang.

Wakil Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Real Estat Indonesia (REI), Bambang Eka Jaya mengatakan proses pembangunan satu wilayah bukan hanya oleh *developer* saja. Pengembangan perumahan harus sesuai dengan perencanaan dan tata ruang dan berlaku.

“Kami membangun sesuai dengan konsep tata ruang yang ada dan peraturan terkait, serta semua perizinan yang dikeluarkan oleh Pemda,” ujarnya kepada media di Jakarta, Rabu (12/3/2025).

Pihaknya menampik pengembang menggunakan lahan bekas sawah dan rawa untuk dijadikan kawasan perumahan. Menurutnya, yang perlu diperhatikan oleh masyarakat tidak semua akibat yang timbul seperti banjir besar yang baru terjadi langsung menunjuk *developer* sebagai biang kerok.

“Memang koordinasi harus disinergikan oleh Pemda karena saat mulai proyek pun peil banjir (ketinggian muka tanah yang secara hidrologi paling aman dari resiko banjir) sudah ditetapkan oleh pemda dalam proses PBG (perizinan bangunan gedung) di samping dengan amdal lalin, amdal lingkungan untuk proyek yang skala besar,” jelasnya.

Lugasnya, tidak ada satu *developer* yang mau proyek propertinya kebanjiran karena akan menghancurkan nilai proyek tersebut dan juga reputasi *developer* ke depan. “Yang perlu dilakukan tentu pengawasan dalam pelaksanaannya agar sesuai,” ucapnya.

Bambang menambahkan untuk *developer* besar yang menggunakan lahan bekas rawa akan dilakukan pengerukan dan diganti tanah merah. Lalu dibangun dengan fondasi minimal beton plat setempat dan bahkan menggunakan tiang pancang beton untuk menjaga kualitas bangunan.



Ketua Umum Asosiasi Pengembang Properti dan Permukiman Seluruh Indonesia (Apersi), Junaidi Abdillah berpendapat sebelum membangun rumah terdapat prosedur yang dilalui. “Jika perizinan diperbolehkan dan sesuai aturan yang ada, pengembang pasti mengikuti aturan, dan tidak saling menyalahkan. Pengembang pada prinsip izin yang diterbitkan oleh Pemda, kalau Pemda yang melarang maka pengembang tidak akan bangun,” tuturnya.

Menurutnya, banjir besar yang terjadi pada pekan lalu bukan salah pengembang. Dia menilai perlu dilakukan evaluasi menyeluruh perizinan dan bukan hanya perumahan saja. “Perumahan masyarakat umum banyak tenggelam. Banjir kemarin seperti bencana dan tidak saling menyalahkan. Evaluasi juga dilakukan ke perumahan masyarakat umum yang dibangun swadaya,” ujarnya.

CEO Indonesia Property Watch (IPW), Ali Tranghanda berpendapat banjir yang terjadi pada awal Maret ini bukan sepenuhnya salah pengembang namun terdapat tanggung jawab dari pihak pemerintah daerah hingga kementerian terkait.

Pasalnya, pengembang tidak akan bisa membangun rumah di lahan yang rawan banjir apabila pengajuan rancangannya tidak disetujui oleh Pemerintah Daerah dan Kementerian. Selain itu, banjir yang terjadi terutama di Jawa Barat akibat tata pembangunan saluran air yang tidak terhubung satu sama lain. “Pemerintah daerah, pusat, kementerian terkait, ini harus sama-sama selesaikan masalah banjir,” katanya.

Audit Amdal

Sementara itu, Gubernur Jawa Barat (Jabar) Dedi Mulyadi mengatakan banyak masyarakat yang tertipu oleh pengembang yang menjual *tagline* bebas banjir ketika menjual unit rumahnya. Namun setelah ditempati, kondisi perumahan itu terendam banjir, bahkan ketinggian airnya hingga mencapai dua meter.

“Banyak perumahan yang dulu menjanjikan bebas banjir hari ini banjirnya dua meter. Kita akan audit dari aspek lingkungan seluruh perumahan di Jabar yang banjir,” ucapnya dilansir akun Youtube nya.

Menurutnya, audit pengembang perumahan perlu dilakukan untuk mencari tahu kesesuaian analisis mengenai dampak lingkungan (Amdal) dalam pengendalian banjir. Dia meminta Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman mengevaluasi seluruh pengembang perumahan terutama yang membangun di tepi sungai dan sawah. Hal ini penting agar tidak terjadi bencana di kemudian hari.

“Kementerian Perumahan harus mengevaluasi pengembang-pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan di tepi sungai dan di tengah sawah,” tuturnya.

Dedi menilai bencana alam yang terjadi belakangan ini akibat dari pengelolaan lingkungan yang tidak baik. Salah satunya pembangunan perumahan yang tidak mengacu kepada rencana desain tata ruang dan wilayah. “Bencana terjadi karena tata ruangnya, pembangunannya dilakukan secara ugal-ugalan, melawan prinsip alam,” ujarnya.

Saat ini marak terjadi alih fungsi lahan di hampir seluruh wilayah Jawa Barat. Bahkan, alih fungsi terjadi di kawasan-kawasan yang seharusnya tidak boleh dibangun. Sebagai contoh, adanya daerah aliran sungai di Cibarusah, Cileungsi, dan Kali Bekasi yang sudah disertifikatkan sehingga diklaim milik perorangan. Padahal, secara aturan kawasan-kawasan tersebut tidak mungkin dimiliki perorangan demi keberlanjutan lingkungan. “Dulu sungai dikelola BBWS, sekarang jadi milik perorangan. Berarti ada yang tidak tepat,” katanya.

Ia meminta pemerintah kabupaten dan kota di Jawa Barat untuk mengawasi hal ini agar tidak ada lagi pembangunan perumahan di kawasan-kawasan yang terlarang. Adapun saat meninjau bantaran Sungai Bekasi untuk melihat proses pelebaran sungai, dia mendapati tanah di sekitar sungai telah

berubah menjadi permukiman dan bahkan telah bersertifikat sebagai hak milik perorangan.

Pemerintah Provinsi Jawa Barat bersedia membiayai pengukuran tanah di sempadan sungai sebagai bagian dari rencana pelebaran badan sungai untuk mengembalikan lagi kapasitas daya tampung dan fungsi sungai. Hal ini sebagai upaya untuk membenahi tata ruang.

“Kita memulai melakukan pembongkaran daerah yang menutupi daerah resapan air yang berdampak pada mengalir air ke Cisarua kemudian nanti ke Kali Bekasi, dari Kali Bekasi kemudian ke Kota Bekasi dan Kabupaten Bekasi serta Jakarta, kalau Jakarta juga dari Ciliwung. Nah kemudian kita juga sudah bergerak untuk membenahi daerah aliran sungai,” ucapnya.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nusron Wahid menuturkan lahan di sempadan sungai yang belum memiliki sertifikat dan tidak ada yang memiliki maka akan disertifikatkan oleh Pemerintah Provinsi (Pemprov) Jawa Barat dan diserahkan hak pengelolaan (HPL) kepada Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) setempat. “Kalau yang sudah terlanjur ada sertifikat, kalau prosesnya tidak benar, memang kalau bukan haknya akan kita batalkan,” tuturnya.

Apabila proses administrasi yang dilakukan sudah benar, maka dipertahankan untuk menjadi milik yang bersangkutan. Namun, jika terjadi proses pengadaan tanah atau lahan untuk pelebaran, maka akan diberikan dua opsi solusi. Jika sebaliknya karena proses administrasi yang dilakukan masyarakat sudah benar, maka akan dilakukan ganti rugi pengadaan tanah. Adapun status tersebut untuk memastikan daerah sempadan sungai terbebas dari aktivitas pembangunan.

“Kalau sudah terlanjur ada masyarakat sekitar dan dia tidak memiliki, bukan hak dia, enggak ada sertifikat, sertifikat salah, maka yang bersangkutan akan ada kehakiman tetap, minimal ganti bangunan,” ujarnya.

Relatif Bebas Banjir

Pasar properti diharapkan cepat pulih dengan adanya insentif dari pemerintah untuk meningkatkan pembelian properti dengan memberikan diskon PPN 50-100 persen sejak 2024 yang berlanjut hingga akhir tahun ini.

Sekarang memang saatnya beli rumah. Tapi jangan terbuai dengan besarnya dana yang bisa dihemat, konsumen juga tetap harus jeli sebelum menjatuhkan pilihan. Misalnya, memilih rumah yang tidak banjir, caranya?

Secara kasat mata cari rumah yang lokasinya di tempat yang tinggi dan sistem drainase-nya bagus. Atau, bisa juga dengan menanyakan ke *developer,* apa saja upaya yang dilakukan untuk mencegah terjadinya banjir di perumahan yang dikembangkan. Biasanya upaya itu dituangkan di masterplan. Atau, bisa pula bertanya dengan masyarakat di sekitar proyek yang Anda incar.

Point soal banjir ini sangat penting. Karena belum lama wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi mengalami banjir cukup besar akibat intensitas curah hujan yang ekstrem.

Berdasarkan pengalaman banjir dapat mengganggu keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan produktivitas masyarakat, bahkan dapat merusak rumah sehingga mengakibatkan kerugian material. Dengan memiliki infrastruktur pengelolaan air yang baik, lahan dengan tingkat penyerapan air tinggi, sistem drainase yang baik, serta keberadaan waduk dan danau tempat air hujan disimpan, akan membantu suatu daerah untuk menyerap curah hujan lebih baik lagi.

Salah satu *developer* yang berupaya agar proyeknya aman dari ancaman banjir adalah SwanCity yang bekerjasama dengan Mitsubishi Estate Residence membangun hunian yang diberi nama Daisan (27,7 ha).

Lokasinya tidak jauh dari pintu tol Cikupa, Tangerang, di ruas tol Jakarta-Merak. *Developer* mengklaim Daisan dibangun dengan konsep masterplan yang berkelanjutan, ramah lingkungan, dan mengantisipasi terjadinya banjir.

Upaya yang dilakukan antara lain dengan membangun tiga danau untuk penampungan air hujan, drainase yang terencana, dan menyediakan area resapan air berupa taman di berbagai tempat di dalam perumahan. Dalam siaran persnya diterangkan, bahwa Daisan memiliki rasio hijau 30 persen dibanding keseluruhan pengembangan hunian. Tujuannya untuk memberikan kualitas hidup yang lebih baik dengan lingkungan yang lebih asri.

Rumah yang dipasarkan antara lain tipe The Villa (3 kamar tidur dan 3 kamar mandi) ukuran kaveling 4×10 dan luas bangunan 73,5 m2, tipe Flexible (4 kamar tidur dan 4 kamar mandi) ukuran kaveling



Asera Nishi, melalui pendekatan Water Sensitive Urban Design (WSUD) guna menjawab kebutuhan warga sekitar akan sebuah hunian yang hijau, ramah lingkungan dan bebas dari banjir.

5×10 luas bangunan 97,7 m2 seharga mulai Rp1,2 miliar. Semua rumah dibangun tiga lantai.

Pilihan lain, Yara The Kaia Grand Wisata, Bekasi. Cluster ini menghadirkan rumah mewah dan premium di lokasi yang strategis dan pastinya bebas banjir di Bekasi. Cluster Yara memasarkan rumah 3 lantai modern minimalis, dengan akses langsung menuju tol Jakarta–Cikampek sehingga akan sangat memudahkan mobilitas penghuninya saat melakukan perjalanan bisnis atau bekerja.

Masih di Bekasi, Arsa Royal menghadirkan rumah dua lantai bergaya Skandinavia modern di lingkungan privat dan tenang sehingga Anda dapat berelaksasi dengan nyaman setelah pulang kerja. Lokasinya juga cukup strategis karena 10 menit ke Trans Studio Mall Cibubur, Tol Cibubur, dan Stasiun LRT Harjamukti. Terlebih lagi, dan hal paling penting, Arsa Royal Bekasi sudah pasti bebas banjir.

Morizen di Summarecon Bekasi, mengklaim rumahnya bebas banjir lantaran memiliki sistem drainase yang baik sehingga air dapat mengalir tanpa ada hambatan. Rumah dengan langgam Jepang dilengkapi fitur modern itu berjarak 5 menit ke Summarecon Mall Bekasi, Binus, Sekolah Al-Azhar dan BPK Penabur, serta sentra kuliner La Terraza.

Kota Harapan Indah, Bekasi, juga mengklaim sejumlah proyeknya bebas banjir. Berlokasi di CBD Kota Harapan Indah, Tera Damai dibangun di kawasan mandiri seluas 100 hektare oleh Damai Putra Group, dengan konsep *"Living in Harmony with Nature"* melalui pendekatan *Water Sensitive Urban De*sign (WSUD) guna menjawab kebutuhan warga sekitar akan sebuah hunian yang hijau, ramah lingkungan dan bebas dari banjir.

Asera Nishi di kawasan yang sama menawarkan hunian modern yang seimbang antara manusia dan alam melalui penyediaan ventilasi udara, pencahayaan natural, dan ruang kosong yang efisien.

Aksesibilitas akses menuju kota baru ini stategis dekat pintu gerbang tol Cibitung-Cilincing yang diperkirakan akan segera rampung pada Maret 2022. Fasilitas di perumahan ini juga ditunjang dengan sarana pendidikan, sarana kesehatan, ruang ibadah, pasar modern, ruang hijau, taman bermain, *outdoor dining*, sarana olahraga, dan jalur sepeda.

Di Depok, Jawa Barat, salah satu pilihannya adalah tinggal di Bella Casa Residence Jl. Tole Iskandar, Kota Depok, Jawa Barat. Lokasi perumahan seluas 35 ha ini berada di atas bukit dengan lingkungan yang tenang, hijau, dan asri, di ketinggian 400 m di atas permukaan laut.

Selain bebas banjir, Bella Casa juga berada di tengah kota di jalan terbesar kedua di Kota Depok. Jadi ke mana-mana dekat, dan dilalui angkutan kota 24 jam nonstop. Dari Bella Casa ke Kantor Wali Kota Depok di Jl. Margonda Raya misalnya, jaraknya hanya sekitar 2 km. Pun ke berbagai pusat belanja seperti Mal Depok, Depok Town Square, ITC Depok, dan Margo City, hanya 2-4 km. Sementara ke kampus Universitas Indonesia (UI), Universitas Gunadarma, Universitas Pancasila kurang lebih 6-7 km. ● **[Andrian Saputri]**

BAYANG-BAYANG RESESI DAN GUNCANGAN KEPERCAYAAN TERHADAP EKONOMI AS



Kekhawatiran terhadap masa depan ekonomi Amerika Serikat semakin mencuat. **Kepala Ekonom J.P. Morgan, Bruce Kasman**, mengungkapkan kemungkinan resesi di Negeri Paman Sam tahun ini telah meningkat hingga 40%. Lebih dari sekadar perlambatan ekonomi, ia juga menyoroti risiko yang lebih dalam—kerusakan terhadap posisi AS sebagai tujuan investasi global.

"Posisi kita saat ini adalah dengan kekhawatiran yang meningkat tentang ekonomi AS," ujar Bruce, dikutip dari *Reuters*, Senin (17/3/2025).

Proyeksi J.P. Morgan mencatat bahwa pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDB) AS tahun ini diperkirakan hanya mencapai 2%. Angka ini mencerminkan tekanan yang semakin besar terhadap perekonomian, diperparah oleh anjloknya pasar saham dalam beberapa hari terakhir. Kekhawatiran investor meningkat seiring dengan kebijakan perdagangan Presiden Donald Trump, yang dinilai berpotensi memperlambat pertumbuhan ekonomi dengan tarif impornya.

Sentimen negatif ini juga terlihat dalam survei yang dilakukan oleh Reuters pekan lalu. Dari ekonom di Kanada, Meksiko, dan AS yang disurvei, 95% menyatakan bahwa risiko resesi di kawasan tersebut meningkat akibat kebijakan tarif Trump. Bahkan, bank-bank besar seperti Goldman Sachs dan Morgan Stanley telah menurunkan proyeksi pertumbuhan PDB AS mereka menjadi 1,7% dan 1,5% untuk tahun ini.

J.P. Morgan memperingatkan bahwa risiko resesi bisa semakin meningkat, bahkan mencapai 50% atau lebih, jika tarif timbal-balik yang telah diancam Trump mulai diberlakukan secara signifikan pada April mendatang.

"Jika kita terus mengikuti jalan ini dengan kebijakan yang lebih merusak dan tidak ramah terhadap bisnis, saya rasa risiko di depan resesi itu akan meningkat," tegasnya.

Namun, ancaman terhadap ekonomi AS tidak hanya datang dari kebijakan perdagangan. J.P. Morgan juga menyoroti bagaimana ketidakpastian dalam pemerintahan dapat mengguncang kepercayaan investor terhadap pasar keuangan dan institusi AS. Stabilitas yang selama ini menjadi daya tarik utama investasi di Amerika berisiko terkikis.

"AS tampaknya telah membangun dirinya sebagai tempat di mana orang bisa merasa nyaman tentang supremasi hukum, nyaman tentang integritas aliran informasi, dan mereka bisa merasa nyaman bahwa pemerintah tidak akan terlibat, dengan cara yang tak terduga, dalam aturan permainan," ungkapnya.

Langkah-langkah kontroversial, seperti pemangkasan anggaran agensi pemerintah, perubahan kebijakan luar negeri, serta pembubaran komite penasehat yang berperan dalam pengumpulan data, menjadi contoh nyata ketidakpastian yang tengah melanda negeri ini.

"Semua hal itu adalah bagian dari ketidakpastian yang telah memasuki kebijakan AS, dan bagian dari risiko dalam proyeksi tahun ini yang saya rasa belum dihargai," tutup Kasman.

Di tengah kondisi global yang semakin dinamis, tanda-tanda ketidakstabilan ekonomi AS menambah daftar panjang tantangan bagi para pelaku bisnis dan investor. Kini, dunia pun menanti—akankah kebijakan ekonomi AS tetap kokoh, atau justru semakin terseret dalam arus ketidakpastian? ● **[Tentya]**

NEGARA-NEGARA RAWAN BANJIR



Data *World Population Review* menyebutkan China menjadi negara paling rawan banjir, diikuti India, Bangladesh, dan Indonesia berdasarkan dengan jumlah penduduk paling banyak berisiko terkena banjir. Berikut untuk negara-negara rawan banjir lainnya.

10 Negara Paling Rawan Banjir di Dunia

1. China: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 394.826 orang
2. India: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 389.816 orang
3. Bangladesh: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 94.424 orang
4. Indonesia: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 75.696 orang
5. Pakistan: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 71.786 orang
6. Vietnam: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 45.504 orang
7. Amerika Serikat: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 42.590 orang
8. Nigeria: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 38.994 orang
9. Mesir: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 38.871 orang
10. Jepang: Populasi berisiko tinggi terdampak banjir: 36.060 orang

Berdasarkan penelitian yang dipublikasikan di jurnal *Nature,* Belanda menempati peringkat teratas dalam daftar negara dengan risiko banjir tertinggi, dengan persentase mencapai 58,7%. Tingginya angka ini disebabkan oleh kondisi geografis Belanda, di mana lebih dari dua pertiga wilayahnya berada di dataran rendah dan rentan terhadap banjir. Di posisi berikutnya adalah Bangladesh dengan risiko sebesar 57,5%, diikuti oleh Vietnam sebesar 46%.

Meski berada di peringkat keempat, Myanmar memiliki 40,5% populasinya yang berisiko terdampak banjir, disusul oleh Laos (39,7%) dan Kamboja (38,1%) yang juga masuk dalam sepuluh besar. Negara-negara Asia Tenggara lainnya seperti Myanmar, Laos, dan Kamboja menunjukkan kerentanan yang cukup tinggi terhadap ancaman banjir. ●

MENJALANKAN BSC DAN OKR SECARA PARALEL



Saat ini sedang populer penggunaan metode manajemen dalam mencapai tujuan strategis perusahaan atau yang disebut dengan *Objective and Key Results* (OKRs). OKRs merupakan metode manajemen yang dikembangkan oleh Andy Grove dari Intel Corp pada tahun 1969an. OKRs kemudian diperkenalkan kepada Google oleh John Doerr, seorang *venture capital* pada awal berdirinya Google. OKRs menjadi populer belakangan ini sejak diperkenalkan di media sosial dan disusul dengan penerbitan buku-buku tentang OKRs. Saat ini, OKRs digunakan oleh Google, Facebook, Spotify dan perusahaan-perusahaan berbasis teknologi lainnya. Namun OKRs saat ini, juga sudah banyak dipergunakan oleh perusahaan korporasi besar global lainnya, seperti Nike, ING, Sears, Xiaomi, dll.

Balanced Scorecard (BSC) merupakan alat manajemen dalam menterjemahkan dan eksekusi strategi yang dikembangkan oleh Robert S. Kaplan & David P. Norton pada awal tahun 1990-an. BSC menjadi kerangka manajemen yang sangat populer dan banyak dipergunakan oleh perusahaan-perusahaan besar di dunia, termasuk di Indonesia.

Konsep BSC. Terdiri dari 4 perspektif, yaitu : Perspektif *Financial, Customer, Internal Business Process dan Learning & Growth.* Komponen BSC terdiri dari S*trategy Map* dan *Scorecard* yang berisikan, *Strategic Objective, Key Performance Indicator*/KPI, Target serta *Strategic Initiative/Action plan*. Dalam perkembangannya, BSC saat ini diidentikkan dengan penggunaan KPI.

Baik BSC dan OKRs telah diakui oleh kalangan dunia usaha merupakan kerangka manajemen yang telah membantu perusahaan berkembang dan bertumbuh besar. Namun perubahan lingkungan saat ini menuntut perusahaan untuk menjalankan sistem manajemen yang mampu mengembangkan *agility, alignment* dan *engagement* karyawan, hal ini merupakan kekuatan dari OKRs. Untuk itu, Artikel ini ditulis guna memberikan pedoman kepada perusahaan yang sudah menjalankan BSC dan ingin mengimplementasikan OKRs yang sedang populer saat ini.

MEMAHAMI KARAKTERISTIK KPI DAN OKRS

Saat ini, OKRs sering disamakan dengan KPI. Sehingga implementasi OKRs yang dilakukan perusahaan sering tidak sesuai dengan yang diinginkan. Hal ini bisa dimaklumi, karena OKRs dan KPI memiliki karakteristik yang memiliki persamaan dan perbedaan, karena itu, perusahaan perlu memahami karakteristik BSC dengan KPI ini. Secara umum, persamaan KPI dan OKRs adalah fungsinya yang digunakan untuk mengukur keberhasilan pencapaian suatu sasaran/ tujuan perusahaan.

Namun yang penting adalah memahami perbedaan yang spesifik dari OKRs dan KPI ketika kita ingin menjalankan OKRs. Karakteristik OKRs yang penting dan secara fundamental berbeda dengan KPI adalah :

- **Periode Objective dalam OKRs** ditetapkan biasanya setiap 3 bulan sekali/Kuartalan, Sementara penetapan KPI dilakukan secara tahunan
- **Target KRs adalah target yang ambisius, atau stretch** dimana keyakinan untuk mencapai target tersebut hanya sekitar 30 – 50 %, karena itu, OKRs tidak bisa diterapkan di semua bagian, khususnya fungsi yang berjalan seperti *Business as Usual*/BAU. Sementara KPI, dipergunakan

Dr. Joni Pangestu MM.
Akademisi PPM School of Management
CEO Grow Consulting



untuk indikator yang sifatnya *health metric* atau target yang stabil dalam kurun waktu setahun/lebih.

- **Irama *review* atau *cadence***, yaitu rapat untuk memonitor progres pencapaian *Key Results* (KRs) yang biasanya dilakukan secara mingguan.
- **Jumlah OKRs** dibatasi maksimal 3 di level perusahaan, dengan 3 – 5 *objective* di level tim. Sementara *objective* dalam BSC mencapai antara 12 – 15 SO.
- **OKRs tidak dikaitkan langsung dengan sistem *performance review* perusahaan**. Pemberian insentif dibolehkan dalam OKRs dan dilakukan secara periodik di dalam tim OKRs tersebut untuk mendorong motivasi tim.

Berdasarkan pemahaman karakteristik di atas, maka bisa di rekomendasikan 2 model implementasi BSC/OKRs :

1. Pemakaian BSC/KPI dan OKRs secara paralel, dengan melakukan pemisahan berdasarkan karakteristik *objective* yang akan dicapai.
2. Implementasi OKRs secara penuh.

MENETAPKAN OBJECTIVE SEBAGAI BSC ATAU OKRS

Menjalankan BSC dengan OKRs sebenarnya mempunyai komplimenter efek, dimana BSC sebagai metode manajemen yang sangat komprehensif, akan menambahkan aspek *strategic* dalam penerapan OKRs. Hal ini disebabkan karena perusahaan yang menerapkan OKRs umumnya menetapkan *Objective* secara periodik tanpa mengkaitkan *Objective* strategis secara jangka panjang.

Penulis membuat tabel guna mengategorikan *objective strategic* yang ditetapkan sebagai KPI atau OKRs, sebagai berikut :

Objective Strategis	Target Stretch	Periodik	Progresif	KPI / OKRS
Efisien cost	No	No	no	KPI
Meningkatkan penjualan	Yes/no	yes	yes	OKRs
Inovasi produk	yes	yes	yes	OKRs
Employee competencies	No	Yes	Yes/no	OKRs/KPI
Turnover inventory	no	no	no	KPI
Laporan tepat waktu	no	no	no	KPI

Tabel 1. Mendefinisikan Objective Strategis sebagai OKRs atau KPI

Catatan :

- ***Stretch*** : Yaitu target yang ambisius sehingga keyakinan untuk dapat mencapainya sekitar 30 – 50 % saja.
- **Periodik** : Yaitu *Objective* yang bisa di pecah dalam periode waktu kuartalan, dan bukan sasaran yang tahunan.
- **Progresif** : Pencapaian *Objective* per kuartal bisa meningkat secara progresif.

Dengan tabel ini, perusahaan dapat menggolongkan suatu *Objective* sebagai KPI atau OKRs. Untuk selanjutnya, OKRs *leader* bersama tim akan mempertajam dan menjalankan Objective sesuai kaidah OKRs yang seharusnya.

Untuk perusahaan yang menjalankan OKRs secara penuh, prinsip menjalankan OKRs dan KPI/*health metric* secara paralel harus tetap diperhatikan. Dalam bukunya, *Radical Focus,* Christina Wodtke membagi OKRs dan *Health Metrics,* yang mana dalam *review,* pemantauan pencapaian KRs dilakukan secara bersamaan dengan pemantauan hasil *Health Metric,* yaitu *metrics* yang selalu harus hijau.

Pemahaman konsep BSC dan OKRs secara tepat dan baik, dalam pelaksanaannya akan mampu menciptakan efek komplementer yang pada akhirnya dapat meningkatkan kinerja perusahaan, serta meningkatkan *agility, alignment* dan *engagement* perusahaan, yang merupakan keunggulan OKRs, dan yang sangat diperlukan perusahaan saat ini dalam menghadapi perubahan kondisi lingkungan yang dinamis saat ini *(VUCA world*). ●

MUFFEST+ ROAD TO IN2MOTIONFEST 2025

PLATFORM TERBESAR DUKUNG PERTUMBUHAN INDUSTRI FASHION MUSLIM INDONESIA



Tahun ini, perhelatan *modest fashion* terbesar di Indonesia, Muslim Fashion Festival (MUFFEST)+ memasuki satu dekade. MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 sukses digelar oleh Indonesian Fashion Chamber (IFC) bersinergi dengan Gemalindo Kreasi Indonesia pada akhir bulan lalu selama 4 hari berturut-turut di Hall A, Jakarta International Convention Center (JICC).

Di tahun ke-10 ini, MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 mengangkat tema *"Connecting in Style"* yang bertujuan merayakan persahabatan dan solidaritas melalui pengalaman bersama di industri *modest fashion* Indonesia. Tema ini menggambarkan perpaduan unik antara gaya hidup urban dan keragaman budaya Indonesia, sehingga menciptakan identitas yang kuat dalam komunitas *fashion* muslim.

Tema ini dimaknai pula MUFFEST+ menjadi *event* yang menunjukkan keragaman gaya *modest fashion* Indonesia mulai dari *street wear,* urban dan kontemporer *style*, *evening wear*, hingga syar'i dengan mengusung konsep keberlanjutan *(sustainability)* sebagai keunggulan untuk menuju panggung dunia dan mewujudkan Indonesia sebagai salah satu pusat *modest fashion* dunia.

MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 secara resmi dibuka bersama oleh Reni Yanita selaku Direktur Jenderal Industri Kecil Menengah dan Aneka, Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, Ita Rulina selaku Direktur Eksekutif Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah Bank Indonesia, Lenny Agustin selaku National Chair Indonesian Fashion Chamber (IFC), dan Irvan Mahidin selaku CEO PT Gemalindo Kreasi Indonesia.





Dalam sambutannya, Lenny Agustin menyampaikan bahwa, "Industri busana muslim Indonesia bisa dibilang sudah maju dan kuat di dalam negeri dan telah mendapatkan pengakuan secara internasional. Namun, PR kita masih sangat banyak, termasuk melanjutkan industri ini ke generasi penerus. Saat ini, Indonesia mencitrakan diri sebagai pusat *modest fashion* dunia, dan kami berharap tidak hanya penampilan saja yang *modest*, namun juga budaya, perilaku, dan tanggung jawab terhadap bumi ini. MUFFEST+ konsisten mengangkat tren *sustainable lifestyle* yang disambung *modest lifestyle*, oleh karena itu kami seringkali mengarahkan para desainer Indonesia untuk memajukan ekosistem dalam industri *modest fashion* ini supaya tetap berkelanjutan."

"Sekarang, di 10 tahun perjalanan MUFFEST+ ini, ternyata *brand-brand* tersebut telah bertumbuh menjadi skala menengah, bahkan menjadi industri besar yang memberikan banyak manfaat, bukan hanya me-*dress up* masyarakat Indonesia dengan gaya *modest fashion* yang keren, tetapi juga memberikan lapangan kerja dan turut berkontribusi untuk perekonomian dan kesejahteraan masyarakat di sekitarnya," papar Lisa Fitria, selaku Project Director MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025.

Gelaran MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 konsisten menghadirkan *exhibition* dan *fashion show* yang meliputi lebih dari 130 *brand* dan desainer *modest fashion*, mulai dari produk tekstil hingga busana muslim siap pakai dan pelengkapnya, produk kecantikan dan kosmetika, halal *lifestyle,* hingga F&B. Kegiatan inspiratif turut meramaikan perhelatan ini seperti *talkshow* dan seminar seputar *modest fashion* dan gaya hidup halal.

Akbar Wicaksono Krisnamurti, selaku Chief Marketing Officer PT Gemalindo Kreasi Indonesia, sebagai partner penyelenggara dalam penutupannya mengatakan pihaknya merasa bangga bisa ikut serta mendukung produk *modest fashion* Indonesia bisa mendunia.

"Suatu kebanggaan kami bisa mendukung dan membawa produk lokal mendunia. Tema tahun ini, *Connecting in Style*, tercermin dari *fashion show* dan *exhibition* yang telah digelar selama empat hari ini, di mana kolaborasi bisa menjadi suatu harmoni







dan keindahan, sehingga produk lokal bisa menjadi kebanggaan, dan seharusnya kita bisa menjadi raja di rumah sendiri. Harapan kami, MUFFEST+ 2025 dapat memberikan dampak yang positif terhadap produk lokal, dan produk lokal dapat semakin mendunia," ujarnya.

Dan perhelatan MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 secara resmi ditutup oleh Yuke Sri Rahayu, Deputi Bidang Kreativitas Budaya dan Desain Kementrian Ekonomi Kreatif RI yang mewakili Menteri Ekonomi Kreatif dari Kepala Badan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia, Teuku Riefky Harsya.

"Konsumsi busana muslim di Indonesia mencapai US$20 miliar atau sekitar Rp286 triliun dengan pertumbuhan rata-rata 18,2% per tahun. Potensi besar ini harus didukung dengan sinergi, kolaborasi, dan inovasi agar ekonomi kreatif dapat menjadi *the new engine of growth* atau mesin baru pertumbuhan ekonomi nasional. Kami berharap IFC dapat terus menjadi jembatan bagi kreativitas desainer, khususnya desainer muda, sehingga mampu beradaptasi dengan tren, memahami kebutuhan konsumen, dan mengembangkan *brand* mereka agar memiliki daya saing yang kuat, baik di dalam maupun luar negeri," papar Yuke.

Fashion Show MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025

Rangkaian *fashion show* pada hari pertama menghadirkan karya UMKM Rumah Batik Fractal binaan LPS yang meliputi Eneng Metin (Batik Degung), Diah (Pondok Batik), Dani (Mulya Batik), dan Vira (Helianthus Project). Berikutnya menampilkan karya dari *brand* CHIKIGO by Chiki Fawzi x Lois, Yurita Puji x Dolas Songket, Glashka, Vanilla, dan Pelangi Asmara.

Pada hari kedua dibuka dengan karya kolaborasi NASAWANA X EPSON, dilanjutkan dengan koleksi dari HJ by Hijacket, GREISY, Novitasari, IFC Community Semarang x Kain Ratu, Li Scarf by Irun Maulana, Hannie Hananto Styling by Yopi Saputra, dan NBRS Prive. Dilanjutkan dengan *fashion* parade yang menampilkan karya perwakilan dari 14 Chapter Indonesian Fashion Chamber (IFC), yaitu Jakarta Chapter, Denpasar Chapter, Bandung Chapter, Yogyakarta Chapter, Medan Chapter, Pontianak Chapter, Banda Aceh Chapter, Pekanbaru Chapter, Semarang Chapter, Surabaya Chapter, Malang Chapter, Palembang Chapter, dan Padang Chapter.

Pada hari ketiga, menghadirkan karya anggota IKRA Indonesia yang mengangkat keragaman wastra unggulan dari sejumlah daerah di Indonesia, yaitu





BorNeo x Salwa Salsabilla, anggota IKRA Indonesia Prov. Kalimantan Barat; Sofie, anggota IKRA Indonesia Prov. D.I. Yogyakarta; Karina Rozy, anggota IKRA Indonesia Prov. Kepulauan Riau; Prov. Sulawesi Tenggara x Tia Hidayat x Jullie Kaimuddin; Vonna Nunucolla, anggota IKRA Indonesia Lhokseumawe; Nikhol, anggota IKRA Indonesia Prov. Banten; serta *guest designer* dari KLAMBY dan Restu Anggraini. Kemudian, ditampilkan pula parade karya yang memperlihatkan keragaman gaya *modest fashion* Indonesia, yaitu Rose.Ma.Lina, Tachi Syari, Siti Khadijah, UMKM Binaan Pelindo x Javabia, Marra Indonesia, Neu Men, Netaly, Alrafi, Nella Atelier by Naila Mafazah, HJ by Devint Digdaya, Listya Ayu, ANSSHINE, dan Visola.

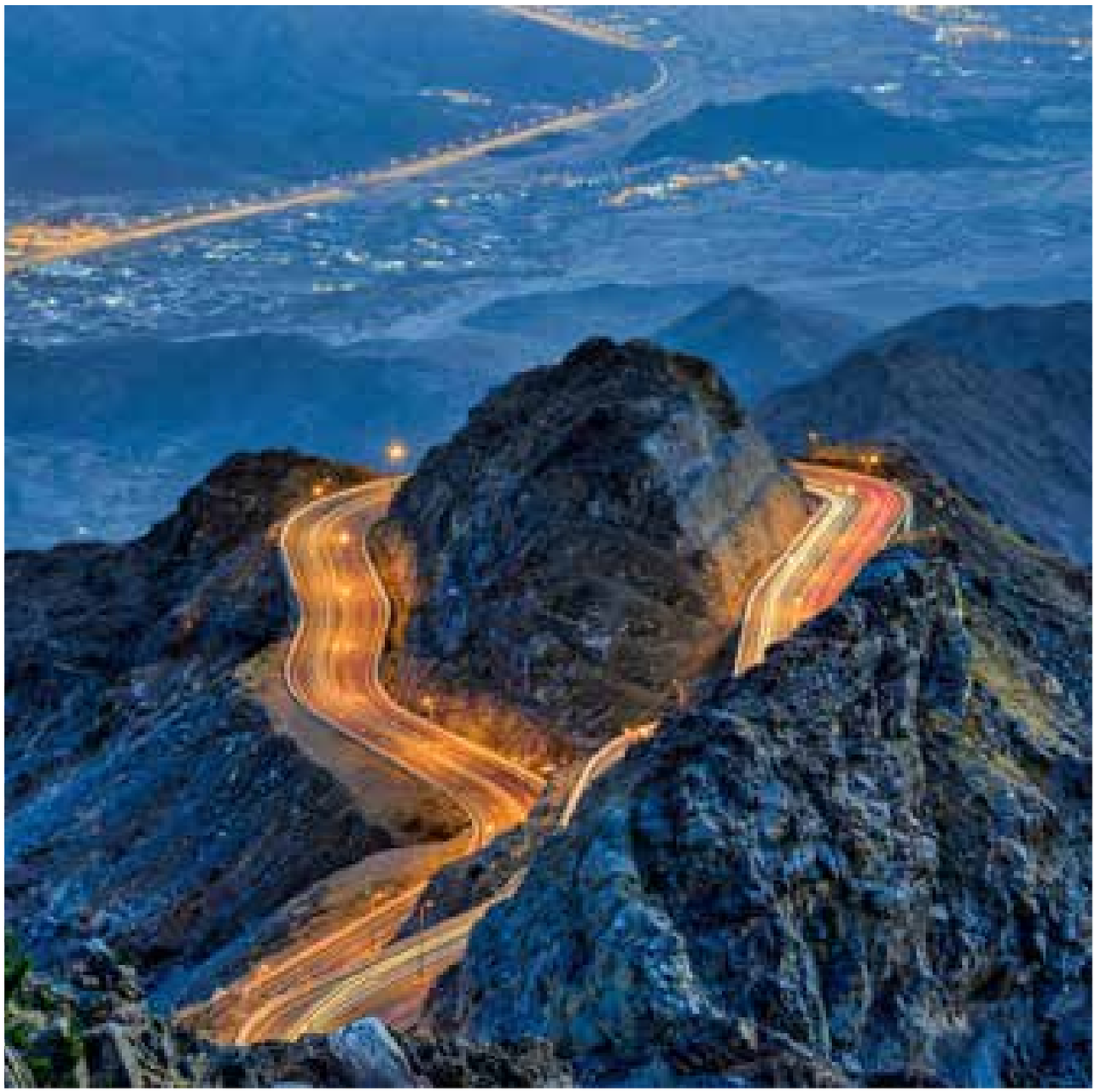
Pada hari keempat, perhelatan MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 menampilkan koleksi yang mengadaptasi inspirasi dari kultur dan kerajinan tangan lokal, seperti karya dari Hand-crafted Acintya, Edelweiss Mode x Ondy, DINI by Dhini Aminarti dan sepatu oleh Calantha, Debz by Debby Fauziyanto, dan Zhio William x Dekranasda Kota Padang Panjang. Tahun ini, MUFFEST+ menampilkan rancangan siswa sekolah mode dari Telkom University yang didukung oleh Gamatex, yaitu hasil karya kolaboratif dari Alvina Putri Maharani, Adhelia Safitri, Putri Palupi, Nurul Jannah Arroehan, Rie-Han Oktaviani Putri, Intan Zultia Masya-Harah, Hana Aulia Afifi, Mutiara Devi Pratiwi, Marsha Gita Kania, Silva Salsabila, Audrey Nabila Azzahra, dan Syaranie Nur'rinda.

MUFFEST+ Road to IN2MOTIONFEST 2025 terselenggara atas dukungan Kementerian Perindustrian Republik Indonesia, Kementerian Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah Republik Indonesia, serta kerjasama sinergis dengan berbagai pihak yaitu Wardah Beauty sebagai *Official Makeup and Skincare*, didukung pula oleh Somerset Berlian Jakarta, Mountoya, Youc1000, serta *Community Partner*: JAMKRINDO, Hijabers Mom Community, dan IKA UNDIP Jakarta.● [ed.AS]

MENIKMATI DESTINASI WISATA SETELAH IBADAH UMRAH



Setelah menunaikan ibadah umrah yang penuh kekhusyukan, banyak jamaah memilih untuk melanjutkan perjalanan dengan mengunjungi berbagai destinasi wisata menarik di sekitar Arab Saudi. Selain sebagai bentuk relaksasi setelah ibadah, perjalanan ini juga menjadi kesempatan untuk memperkaya pengalaman spiritual dan budaya. Beberapa tempat menawarkan pemandangan spektakuler, sejarah Islam yang mendalam, hingga suasana modern yang memikat. Dengan begitu, perjalanan umrah tak hanya berakhir di Makkah dan Madinah, tetapi juga bisa diperluas ke berbagai tempat yang sarat akan nilai religidan budaya.



Salah satu destinasi yang sering dikunjungi adalah Jabal Uhud di Madinah. Gunung ini menjadi saksi peristiwa penting dalam sejarah Islam, yakni Perang Uhud. Di sini, jamaah bisa melihat langsung area pertempuran yang pernah dilalui oleh Rasulullah dan para sahabatnya. Selain itu, terdapat makam para syuhada yang gugur dalam perang tersebut, termasuk paman Nabi, Hamzah bin Abdul Muttalib. Mengunjungi Jabal Uhud memberikan pengalaman reflektif sekaligus memperdalam pemahaman sejarah Islam.

Tak jauh dari Madinah, ada juga Kota Taif yang menawarkan suasana sejuk dan pemandangan alam yang mempesona. Kota ini terkenal dengan kebun anggur, delima, dan mawar yang harum. Taif juga memiliki nilai sejarah, karena di sinilah Rasulullah pernah berdakwah dan menghadapi berbagai tantangan. Wisatawan bisa mengunjungi Masjid Abdullah bin Abbas serta menikmati panorama indah dari puncak Pegunungan Al-Hada yang terkenal dengan jalur berkelok-keloknya. Selain sebagai destinasi wisata religi, Taif juga cocok untuk melepas penat setelah ibadah umrah.





Bagi yang ingin merasakan sisi modern Arab Saudi, Riyadh bisa menjadi pilihan menarik. Sebagai ibu kota negara, Riyadh menyuguhkan perpaduan budaya tradisional dan kemajuan teknologi. Salah satu tempat yang wajib dikunjungi adalah *Kingdom Centre,* gedung pencakar langit yang menawarkan pemandangan kota dari ketinggian. Selain itu, ada juga Museum Nasional Arab Saudi yang menyimpan berbagai artefak sejarah dan budaya. Dengan atmosfer yang berbeda dari Makkah dan Madinah, Riyadh memberikan pengalaman wisata yang lebih variatif.

What's Do & What's Don't Saat Traveling Setelah Umrah

Agar perjalanan wisata setelah umrah tetap nyaman dan berkesan, ada beberapa hal yang sebaiknya dilakukan dan dihindari:

Do:

1. **Tetap Menjaga Adab dan Etika Islami** – Meskipun sedang berwisata, tetaplah menjaga akhlak baik dan berpakaian sopan sesuai budaya setempat.
2. **Siapkan Dokumen Perjalanan** – Pastikan paspor, visa, dan dokumen penting lainnya selalu aman dan mudah diakses.
3. **Pelajari Sedikit Bahasa Lokal** – Beberapa frasa dasar dalam bahasa Arab bisa sangat membantu dalam komunikasi sehari-hari.
4. **Pilih Destinasi yang Relevan dengan Tujuan Spiritual** – Mengunjungi tempat-tempat bersejarah bisa memberikan pengalaman yang lebih bermakna.
5. **Bawa Perbekalan yang Cukup** – Pastikan membawa obat-obatan pribadi, pakaian yang sesuai, dan uang tunai secukupnya.

Don't:

1. **Mengabaikan Peraturan Lokal** – Setiap negara memiliki aturan yang berbeda, seperti larangan mengambil foto di area tertentu.
2. **Membeli Oleh-Oleh Secara Berlebihan** – Beli oleh-oleh secukupnya agar tidak memberatkan bagasi dan pengeluaran.
3. **Melupakan Kesehatan** – Jangan terlalu memaksakan diri untuk bepergian tanpa istirahat yang cukup.
4. **Makan di Tempat yang Tidak Terjamin Halalnya** – Pastikan makanan yang dikonsumsi halal dan higienis.
5. **Menunda Keberangkatan ke Bandara** – Perjalanan setelah umrah bisa membuat lelah, jadi pastikan tiba di bandara lebih awal agar tidak terburu-buru.

Perjalanan setelah umrah bukan hanya tentang destinasi, tetapi juga tentang bagaimana kita bisa semakin memahami sejarah Islam dan menikmati keindahan ciptaan-Nya. Dari Jabal Uhud yang sarat makna, Kota Taif yang menyejukkan, hingga Riyadh yang modern, setiap tempat menawarkan pengalaman unik yang sayang untuk dilewatkan. Dengan persiapan yang matang dan sikap yang tepat, perjalanan setelah umrah bisa menjadi cara yang menyenangkan untuk melengkapi perjalanan spiritual Anda. ●



ThruCrete, Beton Berpori untuk Kurangi Genangan dan Konservasi Air

Kota besar menghadapi tantangan besar akibat berkurangnya lahan terbuka hijau. Urbanisasi yang masif menyebabkan limpasan air hujan tak terserap dengan baik, memicu genangan hingga banjir. Untuk mengatasi masalah ini, PT Solusi Bangun Indonesia Tbk. melalui unit usahanya, PT Pendawa Lestari Perkasa menghadirkan ThruCrete, beton berpori dengan daya serap tinggi.

"ThruCrete mampu mengalirkan air hujan langsung ke dalam tanah, cocok untuk jalan, parkiran, trotoar, hingga taman," ujar **Direktur PT Pendawa Lestari Perkasa, Widodo Ariawan.**

Teknologi ini mendukung program koefisien daerah hijau (KDH) 30% *zero run-off,* mengurangi limpasan air permukaan, serta memiliki *finishing* rapi dan variasi warna yang menarik. Selain itu, ThruCrete juga menurunkan suhu permukaan, membuatnya ideal untuk jalur pejalan kaki dan area sekitar landasan pacu.

Penerapan ThruCrete pada jalur *jogging* memastikan lintasan tetap kering dan nyaman. Selain mengurangi genangan, beton ini juga membantu konservasi air tanah. "ThruCrete tidak hanya solusi fungsional, tetapi juga bagian dari pembangunan kota yang lebih berkelanjutan," kata Widodo Ariawan.●



Xavier Marks Raih Penghargaan Indonesia Property Record

Xavier Marks Indonesia (Xavier Marks), *the largest digital real estate agency* di Indonesia, kembali mencetak prestasi dengan meraih *Indonesia Property Record* dari Indonesia Property Watch (IPW). Penghargaan ini diberikan sebagai pengakuan atas keberhasilan Xavier Marks menjadi agen properti pertama dari Indonesia yang menembus pasar global.

Pencapaian ini berawal dari ekspansi strategis Xavier Marks ke Sydney, Australia, pada tahun 2024—salah satu pasar properti paling kompetitif di dunia. Langkah ini bukan sekadar perluasan bisnis, tetapi juga membuktikan bahwa agen properti Indonesia mampu bersaing di tingkat internasional. Dengan komitmen terhadap profesionalisme, inovasi, dan daya saing global, Xavier Marks terus menetapkan standar baru bagi industri real estat nasional.

CEO Indonesia Property Watch, Ali Tranghanda, turut mengapresiasi pencapaian ini. "Ekspansi Xavier Marks ke Australia merupakan pencapaian luar biasa bagi industri *real estate* Indonesia. Hal ini tidak hanya mencerminkan pertumbuhan perusahaan, tetapi juga membuktikan daya saing global agen properti Indonesia. Langkah ini membuka jalan bagi pemain lokal lainnya untuk menjajaki peluang di pasar internasional," ungkap Ali dalam acara Media Iftar & Conference Ekspansi Global Xavier Marks.

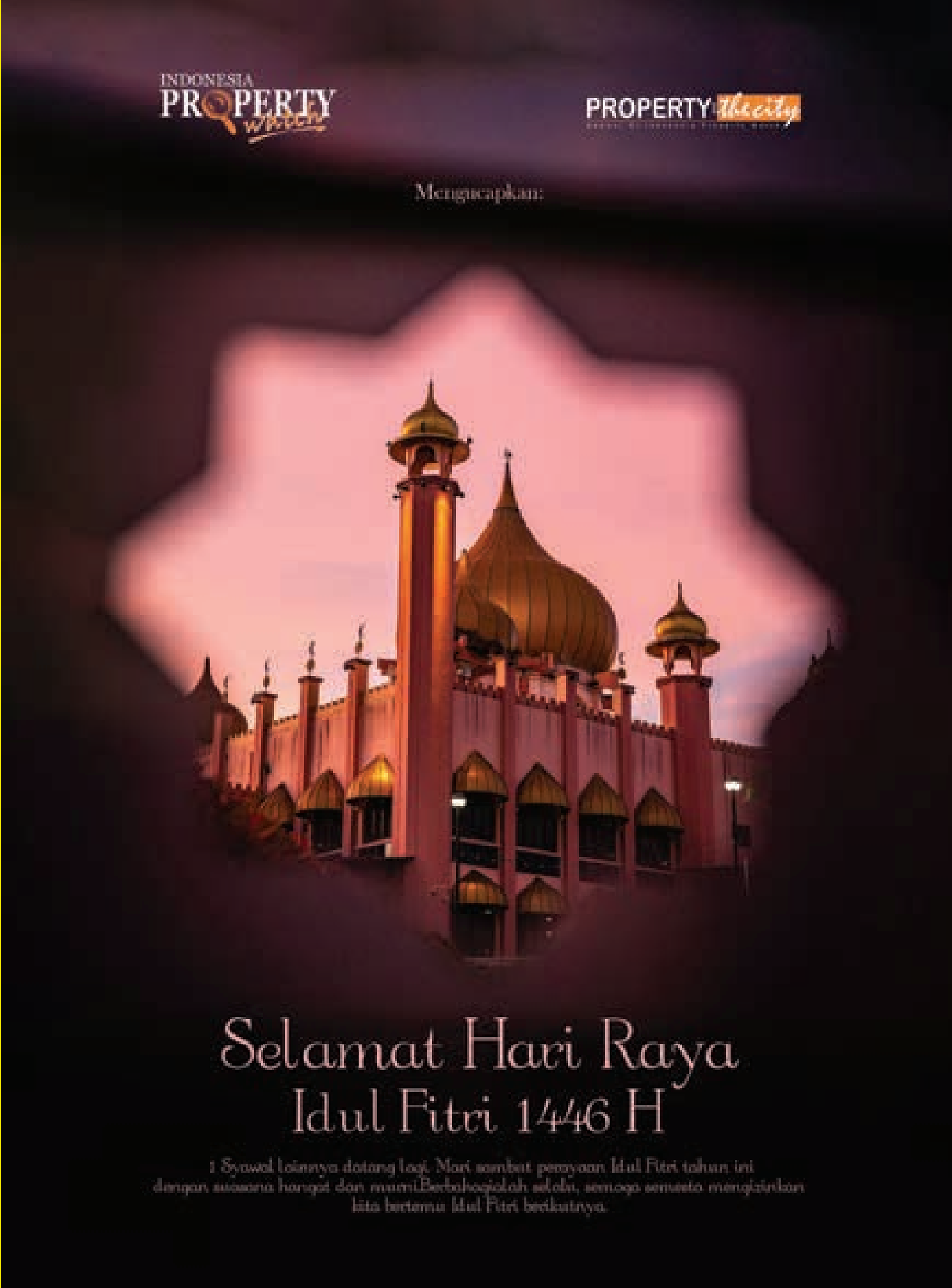
Presiden Direktur Xavier Marks, Daniel Sunyoto, menyatakan, Australia merupakan langkah maju yang sangat berarti bagi Xavier Marks dalam perjalanan ekspansi globalnya. Ia menambahkan, visi perusahaan selalu berfokus untuk mengangkat profesional real estat Indonesia ke tingkat internasional, dan masuknya Xavier Marks ke Sydney menjadi bukti nyata dari ambisi tersebut.

"Kami bangga membawa keahlian dan pendekatan berbasis teknologi kami ke salah satu pasar properti paling dinamis di dunia," ujar Daniel.●

INDONESIA PROPERTY watch

PROPERTY the city

Mengucapkan:



Selamat Hari Raya Idul Fitri 1446 H

1 Syawal lainnya datang lagi. Mari sambut perayaan Idul Fitri tahun ini dengan suasana hangat dan murni.Berbahagialah selalu, semoga semesta mengizinkan kita bertemu Idul Fitri berikutnya.