

MENGGELIATNYA BISNIS DAN INVESTASI PROPERTI

DI SURAKARTA

Destina Paningrum¹

¹Program Studi Ilmu Administrasi Bisnis Universitas Sahid Surakarta

Email : destina_2479@yahoo.co.id

Abstract

In this moment , Property Investment be the favourite for businessman as considered safely and promising for bright prospects in Surakarta. Moreover, the property segment in Indonesia highly open wide, both for Investment and Business. Shopping center, home property that can be a golden opportunity to invest in lucrative property . The demographic layout is located in the city of Surakarta , Central Java province , Indonesia The population of 503.421 inhabitants (2010) and the density of 13.636 inhabitants / km² Where size 44 km² city that around Karanganyar And Boyolali in northside , Karanganyar And Sukoharjo in next east and west , and Sukoharjo in the south, It's Business Property can be highly profitable , because so many newcomers settled in Surakarta. The Business is growing .In Surakartamalls or shopping center which also adds to the advance of Property in Surakarta.

Keywords :Property Investement, Demography of Surakarta, Profit and Loss Business of Property in Surakarta

PENDAHULUAN

Perkembangan bisnis properti di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam pada dekade terakhir ini. Banyak indikator yang dapat dilihat di dalam masyarakat misalnya dengan banyaknya pembangunan perumahan perumahan baru termasuk juga apartemen dengan harga yang relatif lebih murah. Disamping itu komponen penunjang kepemilikan rumah juga semakin mudah dan menjangkau berbagai lapisan masyarakat, misalnya dengan kucuran kredit rumah yang melimpah. Hampir semua bank besar di Indonesia mempunyai produk kredit kepemilikan rumah dengan berbagai variasi pembiayaan.

Investasi properti menjadi sarana membangun kekayaan peringkat pertama di Indonesia pada 2014. Setiap hari ada dua hotel berdiri di Indonesia. Sebanyak 57% penduduk Indonesia ada di kelas

menengah. Mereka mendongkrak perekonomian. Ini lebih bagus dibanding tahun lalu. Dukungan dari stakeholder terkait memprediksi pertumbuhan juga berpengaruh signifikan terhadap hal di atas. Industri properti menjadi salah satu lokomotif dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia, khususnya ekonomi riil. Wakil Ketua Real Estate Indonesia mengatakan, jika industri properti tumbuh, maka setidaknya ada 75 industri yang terkait dengan properti yang akan ikut berkembang. Industri properti juga bisa mengatasi soal keterbatasan lapangan pekerjaan.

Anggota masyarakat pada umumnya berpendapat bahwa menanamkan utang pada properti merupakan suatu investasi yang baik, terutama pada properti yang menghasilkan pendapatan (*income producing property*) dengan alasan :

1. Akan mendapatkan pendapatan tahunan (*annual income*).

2. Akan mendapatkan pendapatan ekuitas (*equityincome*)
3. Akan mendapatkan apresiasi kapital (*capital appretiation*) dan
4. Akan mendapatkan pengurangan beban pajak.

Kalangan pengusaha properti tidak hanya menggenjot rumah komersial. Rumah sederhana atau rumah subsidi juga dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat menengah ke bawah.

Hanya saja selama ini ada sebagian masyarakat yang belum tersentuh program rumah bersubsidi, yaitu para pekerja informal seperti pedagang pasar dan pedagang kaki lima, yang susah mendapat akses kredit kepemilikan rumah subsidi ke perbankan. Kini perlunya membentuk tabungan perumahan nasional untuk mengakomodasi para pekerja informal agar bisa memiliki rumah secara kredit. Dimana, selain menjual rumah komersial dan rumah subsidi, para

pembisnis properti juga menawarkan jasa mencari kos eksekutif bagi para karyawan.

Dalam hal ini dicontohkan apabila untuk membangun 300 unit rumah setidaknya butuh 1.500 pekerja yang dipekerjakan selama setahun. Dengan perkiraan pertumbuhan ekonomi sebesar 6 persen, maka memperkirakan, pasar properti di Solo dapat tumbuh antara 15-20 persen. Saat ini Surakarta sudah menjadi salah satu pilihan utama masyarakat untuk berinvestasi di bidang properti.

Banyak aset-aset properti di Surakarta yang dimiliki penduduk luar kota. Solo sudah menjadi salah satu tujuan utama investasi properti, menggantikan Yogyakarta dan Bali. Bahkan kini pertumbuhan properti justru tidak berpusat di Surakarta yang lahannya terbatas.

Pasar properti akan tumbuh pesat di daerah penyangga Surakarta, seperti Karanganyar, Sukoharjo dan Boyolali.

Akan banyak perumahan baru yang menysar para kaum pekerja yang selama ini mengadu nasib di Surakarta.

GAMBARAN UMUM STUDI

Saat ini, investasi properti menjadi primadona bagi para pembisnis. Investasi properti dianggap jenis investasi yang aman dan menjanjikan untuk menghadirkan prospek yang cerah. Apalagi segmen properti di Indonesia sangat terbuka lebar, baik untuk investasi maupun bisnis. Berdasarkan data Biro Pusat Statistik 2011, ada 14 juta keluarga (23 %) dari 61 juta keluarga di Indonesia yang belum memiliki rumah. Sementara itu, pemerintahan sendiri sekarang kesulitan memenuhi kebutuhan bagi keluarga yang berpenghasilan menengah ke bawah. Tentu ini menjadi peluang emas yang sangat menggurkan untuk berinvestasi properti.

Investasi merupakan penanaman modal untuk jangka yang relatif panjang dalam berbagai bidang usaha. Menurut

teori ekonomi, investasi adalah pembelian atau kegiatan produksi dari modal berupa barang – barang yang tidak dikonsumsi dan digunakan untuk kegiatan produksi pada nsasa yang akan datang. Misalnya pembukaan lahan untuk perumahan.

Investasi properti dan bisnis properti bukanlah dua hal yang sama meskipun saling berkaitan. Investasi properti pada dasarnya adalah membeli properti dalam rangka mengharapkan kenaikan harganya. Sementara itu, bisnis properti adalah kegiatan bisnis dengan objek jualnya berupa properti tersebut. Dapat diperjelas disini, rumah adalah investasi properti, sedangkan bisnisnya berupa sewa rumah atau sewa kamar kos.

Investasi properti adalah salah satu jenis investasi yang bnyak diminati investor. Hal tersebut dapat dimaklumi mengingat selama ini harga properti cenderung mengalami kenaikan dari

waktu ke waktu. Selain itu pertimbangan yang lain adalah :

1. Tingkat resiko

Investasi properti memiliki tingkat resiko yang lebih rendah jika dibandingkan dengan investasi lainnya. Hal ini dikarenakan tren harga properti cenderung mengalami kenaikan dari waktu ke waktu.

2. Pengalaman dan keahlian

Investasi properti tidak harus dijalankan oleh mereka yang memiliki banyak pengalaman dan keahlian di bidang ini. Para pemulapun dapat menekuni investasi ini dan dapat berpeluang mendapatkan keuntungan selama mereka mau belajar.

3. Perlindungan terhadap inflasi

Harga properti umumnya mengikuti tingkat inflasi, bahkan jauh lebih tinggi jika dibandingkan dengan tingkat inflasi. Dengan demikian investasi properti mampu melindungi aset kita dari pengaruh inflasi.

4. Tidak bersifat liquid

Sifat inilah yang membuat investasi properti mampu menjauhkan kita dari berbagai kerugian finansial.

5. Kebutuhan banyak orang

Properti selalu dibutuhkan banyak orang, baik sebagai tempat tinggal, bisnis, maupun beragam aktifitas lainnya. Apabila jumlah penduduk Indonesia semakin hari semakin bertambah, maka meningkatnya jumlah penduduk akan diiringi dengan meningkatnya permintaan terhadap properti tersebut.

PEMBAHASAN

Saat ini, investasi properti menjadi primadona bagi para pembisnis, tidak terkecuali di Solo dan sekitarnya. Investasi properti dianggap jenis investasi yang aman dan menjanjikan. Lalu, seperti apakah investasi properti tersebut ? apa saja keuntungan dan risikonya bila berinvestasi properti ? Dan bagaimana perkembangannya di kota Solo ?

Sebelum kita masuk dalam bisnis properti, kita harus tahu dulu apa itu investasi properti. Seperti telah dijelaskan diawal, bahwa investasi adalah pembelian atau kegiatan produksi dari modal berupa barang – barang yang tidak dikonsumsi dan digunakan untuk kegiatan produksi pada masa yang akan datang. Misalnya pembukaan lahan untuk perumahan. Berarti bila berhubungan dengan properti maka bisa dijelaskan sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif.

Bentuk yang utama dari properti ini adalah termasuk real properti (tanah), kekayaan pribadi (personal property) (kepemilikan barang secara fisik lainnya), dan kekayaan intelektual. Hak dari kepemilikan adalah terkait dengan properti yang menjadikan sesuatu barang menjadi "kepunyaan seseorang" baik pribadi maupun kelompok, menjamin si pemilik atas haknya untuk

melakukan segala suatu terhadap properti sesuai dengan kehendaknya, baik untuk menggunakannya ataupun tidak menggunakannya, untuk mengalihkan hak kepemilikannya.

Faktor – faktor yang perlu dipertimbangkan saat memilih properti :

1. Lokasi

Lokasi properti yang kita pilih haruslah memenuhi kriteria berikut ini.

- Strategis

Pastikan properti yang kita pilih berada di lokasi yang dekat dengan fasilitas public, seperti pasar, pos keamanan, sekolah, kampus, jalan raya, maupun pusat keramaian lainnya.

- Bebas banjir

Hindari membeli properti yang berada di kawasan rawan banjir karena hal ini akan menimbulkan banyak masalah. Mulai dari serangan penyakit, waktu dan tenaga yang harus

- dikeluarkan untuk membersihkan area yang terkena banjir, serta ancaman kerusakan akibat banjir. Oleh karena itu, kita perlu memastikan bahwa properti yang hendak kita beli benar-benar bebas banjir.
- Bebas macet
Kemacetan akan membuat kita mengalami banyak kerugian. Mulai dari waktu, tenaga, hingga biaya. Oleh karena itu pastikan akses jalan yang menghubungkan properti tersebut dengan sejumlah fasilitas public terbebas dari kemacetan.
 - Akses jalan baik
Pastikan akses jalan dari dan menuju properti yang hendak kita beli kondisinya bagus, baik dari segi kelayakan jalan, keamanan situasi sekitar, maupun ketersediaan fasilitas penerangan.
 - Terjangkau dan terpantau
Hal ini untuk mempermudah kita dalam melakukan pengawasan. Namun, jika kita kesulitan mendapatkan properti yang letaknya terjangkau dan terpantau, alangkah baiknya jika kita akan menyewakannya untuk memilih penyewa yang benar-benar terpercaya.
 - Keamanan
Lingkungan yang aman akan membuat penghuninya juga merasa tenang dan nyaman. Investasi properti di kawasan yang terjamin keamanannya sangat diminati oleh konsumen. Selain sangat cocok dijadikan sebagai tempat hunian, kawasan tersebut juga memiliki prospek bagus untuk berbisnis.

2. Kualitas bangunan

Pastikan properti yang kita beli berkualitas standar. Meskipun konsekuensi harga lebih mahal sedikit, namun bangunan tersebut bisa bertahan lebih lama. Kualitas bangunan sangat penting untuk kita perhatikan, mengingat investasi properti bersifat jangka panjang.

Dengan memilih bangunan berkualitas, kondisi bangunan masih tetap kokoh saat kelak kita menjual properti tersebut. Namun demikian, bukan berarti kita harus membeli properti berkualitas super karena hal ini akan menimbulkan masalah juga.

Properti yang kualitasnya super tentu harga jualnya sangat tinggi di atas pasaran. Akibatnya, kita akan kesulitan mendapatkan calon pembeli. Sebaiknya jika kualitas bangunan di bawah standar, kemungkinan terbesar kondisi bangunan sudah mengalami penurunan ketika

akan menjualnya. Dampaknya, nilai jual properti menjadi jatuh. Kita juga akan mengalami kerugian.

3. Menaksir nilai penyusutan

Penyusutan dipengaruhi oleh kemunduran kondisi ekonomi, fungsional, dan fisik. Dengan membandingkan property sejenis yang sama fungsinya lalu dikurangi nilai penyusutan maka kita bisa menaksir nilai sebuah properti.

4. Harga

Kita harus selektif dalam menentukan harga yang cocok. Upayakan bias mendapatkan harga di bawah harga pasar atau setidaknya sama dengan harga pasar. Selain itu, jangan lupa menghitung pula biaya tambahan di luar harga rumah yang meliputi biaya perawatan, notaries, pajak, serta sertifikat rumah. Pastikan kita bisa mendapatkan harga yang wajar atau bahkan di bawah pasar, namun biaya tambahannya tidak membengkak.

5. Developer

Kita perlu selektif saat membeli properti dari developer. Pilihlah developer yang terpercaya dan memiliki track record bagus. Jadi, jangan lupa mengecek portofolio developer tersebut. Berhati-hatilah menghadapi developer yang nakal. Mereka biasanya tidak menepati janji sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian. Bahkan pembangunan properti yang hendak kita beli tidak kunjung selesai. Hal ini tentu akan membuat investasi kita mengalami kerugian. Untuk menghindari hal tersebut, sebaiknya kita membeli rumah yang sudah jadi saja. Cara ini relatif lebih aman dan risikonya lebih kecil jika dibandingkan dengan membeli properti yang belum jadi atau masih dalam proses pembangunan.

6. Fasilitas

Kelengkapan fasilitas sebuah properti akan meningkatkan nilai

jualnya. Hal itu memang benar adanya karena konsumen tentu lebih memilih properti yang memiliki kelengkapan fasilitas daripada properti dengan fasilitas yang alakadarnya. Oleh karena itu, kita juga perlu memperhatikan kebutuhan konsumen akan kelengkapan fasilitas seperti drainase, listrik, keamanan, sarana kebersihan, tempat ibadah, pertokoan, sarana rekreasi, olahraga, maupun fasilitas kesehatan. Dengan demikian, sebaiknya kita membeli properti yang berdekatan dengan fasilitas umum tersebut. Properti yang berada di kawasan ini umumnya memiliki harga yang cenderung mengalami kenaikan.

7. Prospek

Pastikan properti yang kita beli memiliki prospek yang cerah. Oleh karena itu, kita perlu menggali informasi untuk mengetahui hal tersebut. Misalnya saja di dekat

properti yang hendak kita beli ternyata akan dibangun kawasan pembuangan sampah atau limbah, tentu harga tanah dan properti tersebut akan mengalami penurunan. Hati-hati pula membeli properti di daerah yang akan terkena penggusuran. Meskipun kita dijanjikan untuk menerima ganti rugi, namun umumnya ganti rugi yang diberikan nilainya sesuai harga pasar. Akibatnya, kita tidak bisa mendapatkan keuntungan dari investasi tersebut. Dengan demikian, kita perlu memperhatikan pola pengembangan kawasan maupun renovasi besar yang akan terjadi di kawasan tersebut.

8. Dokumen

Ketika kita membeli sebuah properti, pastikan kelengkapan dokumennya. Dengan begitu, kita bisa mengetahui hak-hak apa saja yang kita miliki atas properti tersebut. Apakah hak guna

bangunan, hak milik, atau hak pengelolaan lahan. Dikarenakan urusan tersebut biasanya cukup rumit, sebaiknya kita menggunakan jasa notaris yang memang sudah terpercaya. Satu yang perlu kita perhatikan adalah biaya yang kita keluarkan untuk membiayai pengurusan seluruh dokumen tadi harus kita masukkan sebagai dana investasi.

9. Pajak

Tanah dan bangunan adalah objek pajak yang akan dikenai Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jadi jangan lupa menghitung besarnya pajak yang harus kita keluarkan atas properti tersebut.

10. Tingkat hunian

Apabila kita membeli properti berupa rumah yang terletak di kawasan perumahan, coba perhatikan rumah-rumah yang ada di kawasan tersebut. Apakah rumah-rumah itu sudah berpenghuni

ataukah belum. Jika ternyata banyak rumah tanpa penghuni karena belum terjual, kemungkinan besar perumahan tadi kurang diminati konsumen. Oleh karena itu, sebaiknya kita memilih perumahan dengan tingkat hunian di atas 50%.

11. Keuntungan

Keuntungan yang kita harapkan dari investasi properti tentunya tidak sekedar capital gain saja. Selain itu, kita tentunya juga ingin properti tersebut bisa disewakan. Dengan menyewakan rumah maka kita akan mendapatkan keuntungan tambahan dari hasil sewa. Hal ini juga dapat mengurangi biaya perawatan, listrik, dan keamanan.

Diharapkan dengan adanya kita tahu apa saja yang bisa kita nilai sebelum kita memilih properti, kita tahu apa yang kita inginkan dalam bisnis ini.

Investasi properti menarik minat para investor karena menawarkan keuntungan yang cukup

menggiurkan. Lalu, apa saja keuntungan yang bias diraih dari investasi properti ini? Berikut adalah beberapa keuntungan yang bisadidapat :

1. Menghasilkan passive income

Dengan investasi property, kita bisa mendapatkan keuntungan tanpa harus bekerja. Caranya adalah dengan menyewakan properti tersebut.

2. Hemat waktu dan efisien

Dengan menyewakan properti, kita tidak perlu setiap hari mengontrol kondisi tersebut. Uang sewa pun bias kita dapatkan meskipun tidak bekerja setiap hari.

3. Harga cenderung mengalami kenaikan

Harga properti dari waktu ke waktu cenderung mengalami kenaikan. Apalagi jika letaknya strategis, bisa jadi harga jualnya menjadi berlipat-lipat dari harga saat membelinya.

4. Bisa dibeli dengan cara kredit

Kita bias membeli property tanpa harus membayar tunai. Jadi, kita bias

mendapatkan properti tanpa harus memiliki uang senilai harga property tersebut. Sebagian dana untuk membeli properti itu berasal dari milik kita sendiri, sedangkan sisanya dapat meminjam dari pihak lain.

5. Tidak terpengaruh inflasi

Inflasi tidak akan membuat nilai properti jatuh. Bahkan nilai properti cenderung lebih tinggi daripada tingkat inflasi. Oleh karena itu, investasi properti termasuk jenis investasi yang dikatakan aman.

6. Nilai property bias ditingkatkan

Dengan melakukan renovasi, nilai property akan semakin meningkat. Dengan begitu, kita juga bisa menaikkan harga jualnya.

7. Mendapatkan keuntungan ganda

Berinvestasi property akan memberikan dua keuntungan sekaligus, *capital gain* dan *cash flow*. *Capital gain* merupakan selisih antara harga jual dengan harga sewaktu kita membelinya,

sedangkan *cash flow* adalah keuntungan yang kita peroleh dari investasi tersebut.

8. Mengembangkan aset

Setelah modal kembali, maka keuntungan yang kita peroleh dari investasi property bias kita gunakan untuk mengembangkan asset tersebut. Misalnya dengan membangun property baru, yang pastinya jumlahnya akan menjadi banyak.

9. Control pasar ada di tangan investor

Apabila berinvestasi property maka kita sendiri yang menentukan harga jual property tersebut. Selain itu, kita pula yang mengelola properti tersebut agar mendatangkan keuntungan yang berlipat.

10. Agunan yang baik

Properti dapat dijadikan sebagai agunan untuk mendapatkan kredit.

11. Memberikan prestise

Properti mencerminkan status sosial seseorang. Seseorang yang

tinggalo di kawasan elite akan mendapatkan status social yang lebih tinggi jika dibandingkan mereka yang tinggal di kaasan kumuh atau perkampungan. Walhasil, properti menjadi salah satu pendorong prestise bagi pemiliknya.

Tidak diragukan lagi bahwa investasi properti menjanjikan banyak keuntungan bagi para investor. Meskipun demikian, bukan berarti investasi akan seratus persen aman. investasi properti tetap mengandung unsur ketidak pastian. Oleh karena itu, investasi properti juga berpeluang mengalami kerugian.

Apabila ingin menekuni investasi properti, ada baiknya untuk mencermati peluang kerugian yang mungkin terjadi dan dalam berinvestasi properti.sejumlah potensi kerugian dalam berinvestasi properti diantaranya sebagai berikut :

a. Membutuhkan dana besar

Dan ini perlu kita siapkan waktu membayar *down payment*(DP). Jumlah dana tersebut sebenarnya relative. Mulai puluhan juta hingga ratusan juta, bahkan lebih. Untuk menyiasatinya, sebenarnya kita tidak harus menggunakan dana sendiri. Jika ternyata dana yang kita miliki tidak senilai dengan jumlah yang harus kita bayarkan, kekurangan dana tersebut bias kita dapatkan dengan cara meminjam.

b. Tidak bersifat *liquid*

Investasi properti umumnya membutuhkan waktu yang relative lama untuk menjualnya. Oleh karena itu, kita tidak bias segera mendapatkan uang hasil penjualan properti tersebut. Tentu ini sangat merugikan saat kita membutuhkan ketersediaan dana dalam waktu yang singkat. Meskipun demikian, hal ini sebenarnya ada nilai positifnya.Tidak memiliki sifat *liquid* dari sebuah

investasi properti mampu menjauhkan kita dari kerugian finansial. Artinya selama properti tersebut belum laku maka nilai properti tersebut tidak bias kita uangkan. Dengan demikian, uang kita relative aman karena tidak berkurang untuk sementara waktu.

c. Tidak bersifat jangka pendek

Keuntungan yang bias kita dapatkan dari investasi properti adalah sifatnya yang jangka panjang, namun, kita perlu waktu untuk menutup terlebih dahulu sejumlah biaya yang harus kita keluarkan saat berinvestasi properti. Mulai dari pajak pembelian dan penjualan, biaya transaksi yang meliputi biaya balik nama sertifikat, notaries, serta agen properti.

d. Merupakan satu unit kesatuan

Aat kita membutuhkan sejumlah dana maka kita tidak bias menjual sebagian properti senilai dengan dana yang kita butuhkan. Hal itu

dikarenakan properti baru bias dijual jika tergabung dalam satu unit kesatuan. Jadi, tidak mungkin kita hanya menjual satu bagian tertentu saja.

e. Proses penjualan tidak bisa cepat

Menjual properti tidak bias cepat seperti menjual surat berharga. Kita membutuhkan waktu untuk mengurus kelengkapan berkas rumah atau tanah, serta akta jual beli. Jadi, kita tidak bisa tergesa-gesa dan tidak dapat segera menikmati hasilnya.

f. Biaya pengelolaan dan perawatan

Investasi properti membutuhkan dana tambahan untuk biaya pengelolaan dan perawatan. Mulai dari ketersediaan air, listrik telepon, petugas keamanan, kebersihan, pengecatan, serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) per tahunnya.

g. Berpeluang rusak atau hancur

Properti akan rusak dan bahkan mengalami kehancuran jika terkena

beberapa gangguan, seperti gempa bumi, angin topan, gunung meletus, dan banjir.

- h. mengalami depresiasi (penyusutan) usia properti akan mempengaruhi kualitas bangunan tersebut. Semakin tua sebuah properti maka kemungkinan terjadinya depresiasi juga semakin besar. Sebagai contoh adalah properti yang usianya lebih dari 20 tahun. Desain properti umumnya sudah tidak lagi sesuai dengan tren. Begitu pula dengan kondisi bangunan, banyak yang telah mengalami penurunan kualitas.

Selain memberikan peluang yang baik, investor properti juga harus siap menghadapi kendala investasi properti, sebagai berikut :

- a. Bencana alam
- b. Keterlambatan waktu pembayaran
- c. Pindah tanpa pemberitahuan
- d. Kredit macet

- e. Lalai tidak memeriksa kondisi properti

Maka, cara mengatasi kendala – kendala tersebut adalah :

- a. Menghadapi bencana alam, dengan tidak sembarangan dalam memilih properti, pilih tentunya yang berkualitas, agar apabila terjadi bencana alam seperti hal – hal yang terjadi tanpa prediksi, maka kerugian tidak terlalu banyak.
- b. Mendisiplinkan pembayaran sewa, kita sebaiknya selektif dalam memilih penyewa, misalnya dengan memilih penyewa yang memiliki pekerjaan tetap.
- c. Pindah tanpa pemberitahuan dapat disikapi dengan perjanjian tertulis yang disepakati bersama termasuk mengenai pembayaran.

Adapun jenis- jenis investasi properti sebagai berikut :

1. Residensial
Adalah lingkungan hunian atau rumah hunian lengkap dengan

sarana dan prasarana. Contohnya dalam hal ini adalah rumah tinggal, kita tinggal membeli rumah tinggal atau apartement, lalu merenovasinya dan menyewakannya bahkan menjualnya kembali.

2. Properti Industri

Properti ini mencakup gudang, kawasan parkir, dan bangunan fungsional lainnya. Investasi properti industri akan mendatangkan untung yang lebih besar jika kita menyewakan dalam jangka waktu yang terbilang panjang daripada langsung menjualnya.

3. Pertokoan

Properti ini mencakup toko kecil, ruko, swalayan, hingga pusat perbelanjaan. Keuntungan yang bisa didapat dari investasi ini berasal dari hasil sewa pertokoan.

4. Bangunan kantor komersial

Bangunan kantor komersial adalah bangunan kantor yang difungsikan untuk disewakan. Penyewa

5. Bangunan multiguna

SIMPULAN

Gegap gempita pengembangan properti komersial tak hanya berlangsung di Jakarta. Daerah pun terjangkau euforia serupa. Di luar Surabaya yang menempati posisi kedua teraktif dengan jumlah 9 proyek multifungsi (*mixed use*), tercatat Medan, Bandung, Pekanbaru, Balikpapan, Solo dan Yogyakarta yang menunjukkan pertumbuhan positif. Investasi properti di Pekanbaru, Bandung, Balikpapan, Solo, serta Yogyakarta berpotensi meningkat, tapi tergantung karakternya. Misalnya sebagai kota dengan sejuta wajah, dengan seringnya event – event kelas nasional bahkan dunia diselenggarakan, akan mau tidak mau membawa imbas yang cukup signifikan juga bagi Secara umum, bergairahnya properti enam kota tersebut didorong perekonomian yang terus bertumbuh. Hal ini mengundang minat para pengembang membangun dengan nilai investasi lumayan

besar. Nama-nama besar seperti Lippo Group, Ciputra Group, Agung Podomoro Group, Sahid Group pun kepincut membagi kue investasinya ke kota-kota tersebut.

Namun, tidak dipungkiri juga, bahwa kota – kota besar dengan pesona – pesonanya ini, menawarkan hal – hal yang cukup berbeda satu sama lain yang tentunya menarik para investor berbeda. Medan contohnya. Tak dimungkiri bila ibukota Sumatera Utara ini masih merupakan *commercial and business hub* untuk Pulau Sumatera. Saat ini, terdapat delapan proyek berskala multifungsi yang sedang dalam konstruksi. Proyek-proyek tersebut memiliki varian berbeda, mulai dari pusat belanja, hotel, apartemen, *trade center*, ruko, hingga kondominium-hotel. Berbeda dengan Bandung yang memiliki 11 *mixed use project*. Jenis proyek yang tengah dalam proses pembangunan, lebih didominasi oleh apartemen dan hotel.

Ini disebabkan karena tipikal investasi yang diminati pengembang adalah sesuai dengan karakter Bandung sebagai kota destinasi wisata belanja dan kuliner. Jadi, kebutuhan hunian dan fasilitas akomodasi lebih tinggi dibanding pusat belanja. Pekanbaru, Balikpapan, Solo dan Yogyakarta juga tak mau ketinggalan. Keempatnya berpacu menjadi yang paling menarik dan menjanjikan untuk investasi properti. Saat ini, terdapat 4 pengembangan multifungsi yang tengah berlangsung di Pekanbaru. Demikian halnya dengan Balikpapan yang diramaikan oleh tiga proyek berskala *mixed use*. Ketiga proyek tersebut terkonsentrasi di pusat kota. Sementara Sahid Yogyakarta Lifestyle Center, Mataram City dan Malioboro City mengisi laju pertumbuhan properti di Yogyakarta.

Letak demografi kota Surakarta yang terletak di provinsi Jawa Tengah, Indonesia yang berpenduduk 503.421

jiwa (2010) dan kepadatan penduduk 13.636/km² di manakota dengan luas 44 km² ini berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali di sebelah utara, Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Sukoharjo di sebelah timur dan barat, dan Kabupaten Sukoharjo di sebelah selatan, sangat memungkinkan bisnis properti ini menjadi sangat menguntungkan, karena setiap tahunnya ada begitu banyak pendatang yang baik hanya sementara ataupun bermukim atau menetap di Surakarta ini, membuat bisnis ini semakin menjamur. Di Surakarta sendiri, semakin banyak menjamur mal – mal ataupun pusat perbelanjaan yang juga menambah majunya properti di Surakarta. Sebagai contoh, untuk di Surakarta kota sendiri ada tiga pusat perbelanjaan yang cukup besar dengan segmentasi yang cukup beragam pula, ada Solo Square yang terletak di arah

barat, Grand Mall yang terletak di jalan protokol jalan Slamet Riyadi, Singosaren Plaza yang terletak di jantung kota dan pusat – pusat bisnis, Paragon Mall yang termasuk pusat perbelanjaan baru. Selain Pasar Klewer yang sudah menjadi ciri khas kota, ada pula Beteng Trade Center dan Pusat Grosir Solo yang memanjakan kita akan keunikan batik, dan di sekitar Solo Baru ada dua mall yang sampai saat ini masih dalam proses pengerjaan selain Hartono Mall yang lebih dulu muncul. Ini semakin membuktikan keeksisan dan kesiapan kota Surakarta dalam kemajuan propertinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Kompas, 27 Mei 2013, Enam Kota Sasaran Investasi Properti
Tempo, 12 Desember 2012, Pasar Properti Solo Tumbuh 20 %
Noormindhawati, Leli & Eva Nur (2013), 150 Tanya Jawab Tentang Properti Terlengkap
Prawoto Agus, SH, MA, MAPPI (2014), Teori & Praktek Penilaian Properti
Wikipedia, 2014, Pengertian Properti, alamat :// id.wikipedia.org