

Akhir 2008, Bakrieland Garap Rasuna Epicentrum Tahap II

Oleh Antique Sulaeman

► JAKARTA – PT Bakrieland Development Tbk mulai menggarap proyek superblok Rasuna Epicentrum tahap II, pada akhir 2008. Mega proyek itu akan didanai bersama dengan anak perusahaan Dubai World, Limitless Holdings Pte Ltd.

Direktur Bakrieland Wawan Dwi Guratno mengungkapkan, pertengahan Juli mendatang Limitless akan resmi masuk dan menyuntikkan dana. "Karena itu, kami langsung menggarap Rasuna Epicentrum tahap II," kata Wawan usai acara media gathering 'Tipping Off Bakrie Tower' di Jakarta, Senin (9/6).

Menurut Wawan, mega proyek Rasuna Epicentrum II yang akan dibangun di atas lahan seluas 23,5 hektare tersebut, terdiri atas sejumlah bangunan gedung perkantoran, menara Kondominium, dan kawasan komersial. Sebanyak 12 menara akan dibangun yang terdiri dari gedung perkantoran dan kondominium.

Dia menambahkan, perseroan akan memulai pengembangan tahap II tersebut dengan membangun sejumlah kondominium berkonsep *strata title*. Pada tahap awal, Bakrieland akan membangun 7 menara apartemen kelas menengah atas.

Wawan mengaku, pihaknya saat ini sedang menggodok rencana besar (*master plan*) tersebut, termasuk desain untuk bangunan yang akan menjadi *landmark* kota Jakarta dan kota-kota besar di dunia itu. Ketika Limitless bergabung pada pertengahan Juli 2008, proyek diharapkan bisa langsung digarap.

"Jadi, kalau ditanya rinciananya saat ini belum bisa dikemukakan lebih banyak. Tapi konsepnya masih sama dengan tahap pertama, yaitu terdiri dari gedung perkantoran, kondominium, dan bangunan komersial," jelasnya.

Lebih lanjut Wawan mengatakan,

untuk proyek tahap II mega superblok Rasuna Epicentrum yang terletak di kawasan segitiga emas Jakarta (Sudirman-Kuningan-Gatot Subroto) atau lebih dikenal dengan CBD (*central business district*) tersebut ditargetkan selesai terbangun pada 2014. Untuk tahap awal yang terdiri atas 15 menara di atas lahan seluas 30 hektare, Bakrieland memproyeksikan selesai terbangun pada 2012.

President Director&CEO Bakrieland Development Hiramayah S Thaib menambahkan, pengembangan proyek Rasuna Epicentrum tahap II akan menelan biaya sebesar Rp 5-6 triliun. "Komposisi pendanaannya 30% atau sekitar Rp 1,5-1,8 triliun disiapkan dari kas internal dan sisanya 70% atau sekitar Rp 4,2-4,5 triliun dari eksternal," katanya.

Hiramayah juga mengaku, untuk pendanaan internal sampai saat ini tidak mengalami kendala dan cukup aman. Bakrieland memiliki ekuitas sebesar Rp 4,2 triliun dari hasil penjualan anak perusahaan, yakni PT Bumi Daya Makmur, PT Superwih Perkasa, dan PT Bakrie Swasakti Utama kepada Limitless yang mencapai Rp 1,1 triliun. "Belum lagi, tujuh bank lokal dan asing yang siap menjadi *standby loan facility* dengan kurungan dana sebesar Rp 2-2,5 triliun," imbuhnya.

Tahap Tiga

Pada kesempatan itu, Wawan juga menyampaikan, pihaknya berencana membebaskan lahan tambahan di sekitar kawasan Kuningan yang

dekat dengan proyek Rasuna Epicentrum. Perseroan berencana menambah luas lahan dari saat ini 53,5 hektare menjadi 70 hektare. "Jadi, ada niat membebaskan lahan-lahan di sekitar atau di dekat Rasuna Epicentrum," jelasnya.

Dia mengakui, pembebasan lahan tersebut dilakukan perseroan bertujuan untuk mengembangkan proyek Rasuna Epicentrum tahap III, yang konsepnya mirip tahap I dan II, terdiri atas gedung perkantoran, kondominium, dan bangunan komersial. Tapi, dia belum menjelaskan lebih rinci rencana tahap III itu.

Wawan menambahkan, Bakrieland tetap akan menawarkan opsi kerja sama pendanaan maupun pengerjaan proyek bersama dengan Limitless, untuk pembebasan lahan tersebut. Sebab, perusahaan asal Dubai tersebut sudah menjadi mitra Bakrieland dalam pengembangan mega proyek di CBD Kuningan itu. "Kalau mereka (Limitless) tidak berminat, kami tetap jalan," katanya.

Hiramayah mengatakan, pencarnya perseroan mengembangkan kompleks Rasuna Epicentrum, karena sektor properti diperkirakan booming kembali pada kuartal III&IV-2008. Harga properti di Indonesia masih murah dibandingkan di negara kawasan Asia lainnya, seperti Singapura dan Vietnam.

Apalagi, lanjut dia, berdasarkan riset properti seperti yang dilakukan Jones Lang LaSalle, permintaan (*demand*) properti masih cukup tinggi dibandingkan persediaan (*supply*), terutama untuk ruang perkantoran dan apartemen menengah. "Bahkan, isu kenaikan BBM dan Pemilu 2009 diprediksi tidak berdampak signifikan bagi sektor properti," ujar Hiramayah yakin.

Sebagai pengembang utama Rasuna Epicentrum, pada tahap I, Bakrieland telah membangun Bakrie Tower, Rasuna Office Park, The Grove Condominium, The Grove Suites, The Wave At Rasuna Epicentrum, dan Epicentrum Walk-Creative Entertainment Center.