

## Bangun Mal di IKN Untung atau Buntung? Begini Penjelasannya

Jakarta, CNBC Indonesia - Pemerintah akan membangun sejumlah infrastruktur dan fasilitas di Ibu Kota Negara (IKN), termasuk pusat perbelanjaan (mal). Namun dari kaca mata pelaku properti, membangun mal pada masa awal dinilai terlalu berisiko. Penyebabnya karena pasar yang masih tergolong sangat sedikit. Padahal, untuk menggerakkan mal perlu dukungan populasi yang besar.

"Terkait prospek ritel di IKN, demand pusat perbelanjaan generatornya penghuni di sekitarnya. Dari captive market di tahap pertama yang akan jadi generator untuk ritel, karena tahap pertama ASN belum terlalu banyak, maka di tahap awal belum diperlukan mal tapi supporting ritel," kata Director Strategic Consultancy Knight Frank Indonesia Sindiani Adinata dalam konferensi pers virtual, Kamis (9/3/2023). "Nanti ketika population based banyak, diperlukan mal lebih besar," tambahnya.

Kehadiran tempat hiburan seperti mal bakal menjadi warna tersendiri bagi pengembangan IKN. Namun dunia usaha perlu menghitung matang untuk menghindari potensi kerugian. Meski demikian, Sindiani menyebut ada sejumlah penggerak di tahap awal IKN selain kehadiran ASN yang akan membantu dunia usaha berkembang. "Memang lokasi di mana IKN berada itu populasinya terbatas, tapi uniknya kalau di daerah itu fenomena permintaan ritel nggak hanya immediate catchment area. Namun juga di daerah belakang ada generator dari industri pertambangan, di mana orang yang kerja di tambang biasanya butuh hiburan, weekend keluar," sebutnya.

Keluarnya Peraturan Pemerintah (PP) No 12/2023 tentang Pemberian Perizinan Berusaha, Kemudahan Berusaha, dan Fasilitas Penanaman Modal bagi Pelaku Usaha di Ibu Kota Nusantara menjadi angin segar bagi dunia usaha, termasuk sektor properti. Namun, itu bukan menjadi penentu utama IKN bakal laku. "Pasar property industry kita harus liat nggak hanya dari PP yang mendukung tapi generator dari kawasan industri yang dilihat oleh investor. Secara umum memang kami melihat ada sinyal positif dari investor," ujarnya. "Kalau melihat sosialisasi yang sudah dilakukan ke IKN, kelihatannya banyak letter of intent (LoI) dari investor yang masuk, tapi seberapa jauh tindak lanjut apa LoI ini akan lanjut dengan actual investment commitment, kelihatannya investor masih melihat apa yang terjadi di hasil Pilpres 2024," pungkas Sindiani.