

## STUDI KASUS PERKEMBANGAN APARTEMEN DAN PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA JAKARTA SELAMA PANDEMI

Karen Wijaya<sup>1</sup>, Bagus Yuli Arianto<sup>2</sup>, David Chandra<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta

*Email: karenwijaya.t@gmail.com*

<sup>2</sup> Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta

*Email: bagusyuliarianto@gmail.com*

<sup>3</sup> Program Studi Magister Perencanaan Wilayah Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta

*Email: davidchandra.wk@gmail.com*

*Masuk: 21-01-2023, revisi: 08-04-2024, diterima untuk diterbitkan: 16-04-2024*

---

### ABSTRAK

Perkembangan kota di Indonesia lebih banyak berkembang di pulau Jawa dan khususnya di kota Jakarta, sehingga studi akan difokuskan pada perkembangan apartemen dan mall di kota Jakarta. Produk properti tersebut dipilih sebagai fokus studi karena keterkaitannya dengan kondisi perekonomian kota. Masa pandemi dipilih sebagai waktu studi karena memperlihatkan kondisi perkembangan kota pada saat krisis terjadi, sehingga dapat menjadi pembelajaran untukantisipasi kondisi krisis yang mungkin terjadi di masa depan. Hasil studi yang dilakukan menunjukkan akibat dari pandemi, terjadi perubahan pola hidup masyarakat dan trend pasar. Pada produk properti seperti mall dan apartemen yang pada masanya sangat diminati, saat ini terdampak dengan menurunnya minat pembeli. Hal tersebut mengakibatkan pengembang perlu melakukan antisipasi strategi dalam pengembangannya. Strategi yang dilakukan misalnya adalah dengan memanfaatkan perkembangan teknologi terkini, penyesuaian produk properti, dan lainnya. Berbagai macam dinamika kondisi mungkin terjadi tanpa terduga di masa depan, sehingga pihak-pihak yang berperan dalam perkembangan kota seperti pemerintah dan pengembang perlu untuk bisa beradaptasi dengan perubahan yang terjadi. Pemerintah perlu selalu responsif akan kondisi yang terjadi dan memberikan kebijakan yang dapat meningkatkan ketahanan kota dari krisis-krisis yang mungkin terjadi. Pengembang tidak bisa hanya mengandalkan pengalaman saja, tetapi harus terus berkembang dan berinovasi untuk dapat beradaptasi dengan dinamika perkembangan kota yang terjadi.

**Kata Kunci:** Perkembangan Kota; Pasar Properti; Covid-19; Apartemen; Mall

### ABSTRACT

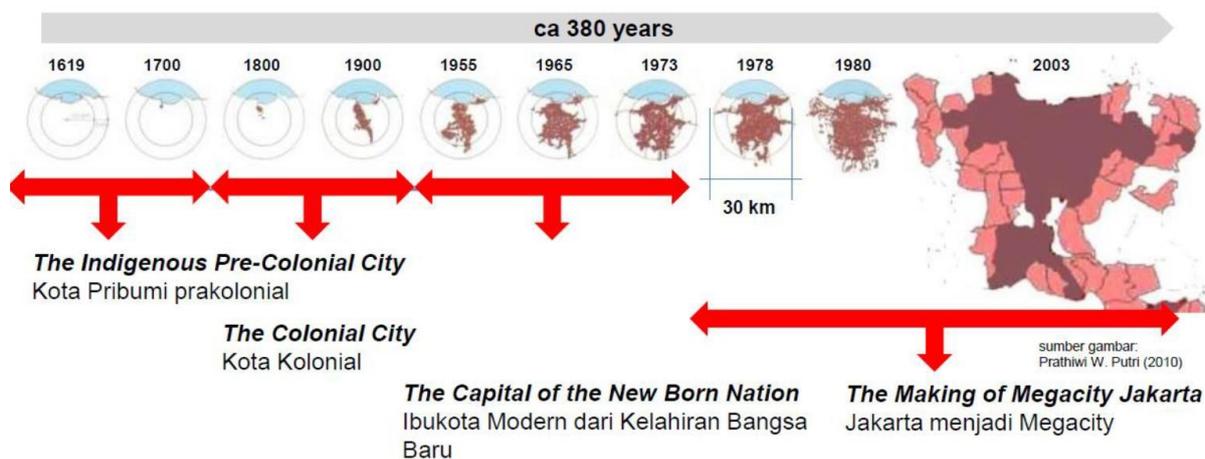
*City development in Indonesia is developing more on the island of Java and especially in the city of Jakarta, so the study will focus on the development of apartments and malls in the city of Jakarta. This property product was chosen as the focus of the study because of its relationship to the city's economic conditions. The pandemic period was chosen as the study time because it shows the condition of city development when the crisis occurred, so it can be a lesson for anticipating crisis conditions that may occur in the future. The results of the studies conducted show that as a result of the pandemic, there have been changes in people's lifestyles and market trends. Property products such as malls and apartments, which once were very popular, are currently affected by a decline in buyer interest. This results in developers needing to anticipate strategies in their development. The strategy used, for example, is to take advantage of the latest technological developments, adapt property products, and others. Various kinds of dynamic conditions may occur unexpectedly in the future, so parties who play a role in city development, such as the government and developers, need to adapt to the changes that occur. The government needs to always be responsive to current conditions and provide policies that can increase the city's resilience to possible crises. Developers cannot just rely on experience but must continue to develop and innovate to be able to adapt to the dynamics of city development that are occurring.*

**Keywords:** City Development; Property Market; Covid-19; Apartment; Mall

## 1. PENDAHULUAN

Sebagai ibukota dari Indonesia, Jakarta memiliki sejarah panjang dalam perkembangan kotanya. Seiring dengan pergantian pemerintahan, Jakarta pernah dinamai sebagai Sunda Kelapa (397-1527), Jayakarta (1527-1619), Batavia (1619-1942), hingga Toko Betsu Shi (1942-1945) pada masa pemerintahan Jepang. Sejak masih menjadi Sunda Kelapa, area Jakarta merupakan suatu kota perdagangan. Lewat pelabuhan Sunda Kelapa dan telah berhasil menarik pedagang-pedagang hingga ke negeri Eropa seperti Portugis, Belanda, dan Inggris, untuk datang dan melakukan perdagangan. Sejak Tahun 1619, Sunda Kelapa yang namanya sudah menjadi Batavia didominasi oleh Belanda dan serikat dagang VOC. Batavia saat itu dijadikan sebagai pusat kekuasaan Belanda di Indonesia. Batavia dibangun menyerupai kota-kota di Belanda dan untuk kegiatan pembangunannya, banyak orang datang untuk bekerja. Mulai sebagai kota kolonial, Batavia semakin berkembang dari utara ke Selatan dan kemudian ke arah Barat-Timur (lihat gambar 1). (Okezone, 2021)

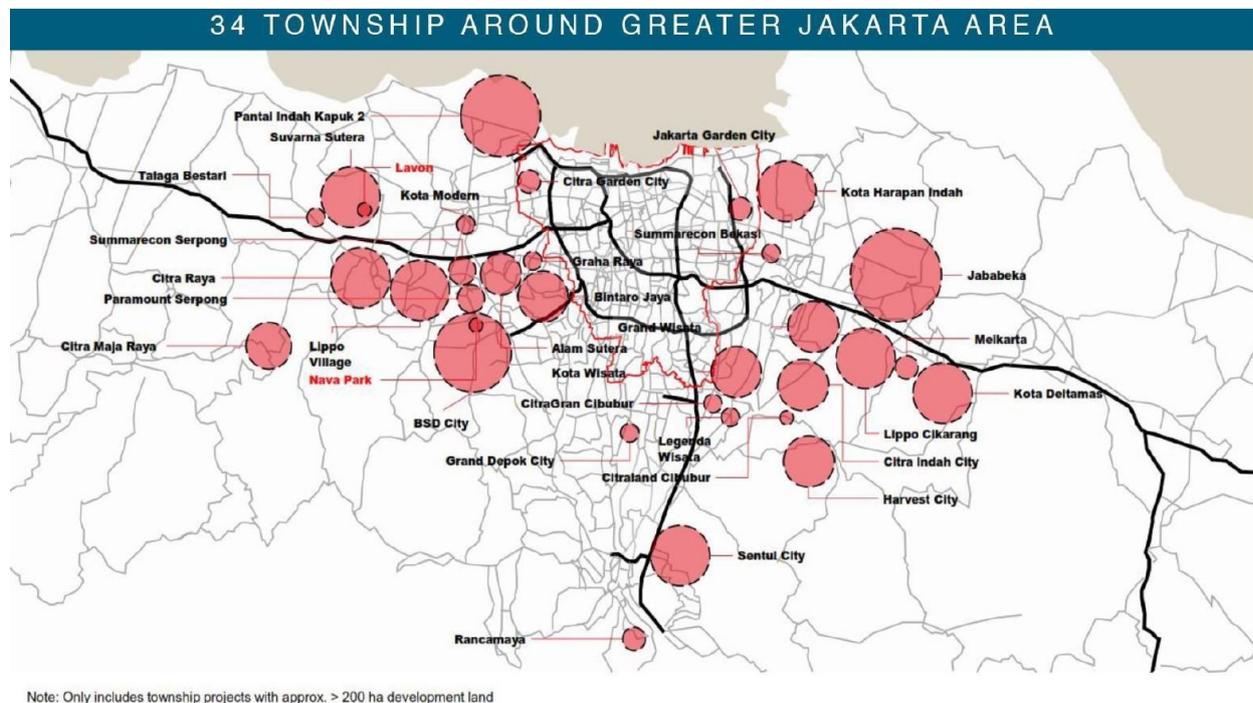
### Perkembangan Kota Jakarta



Gambar 1. Perkembangan Kota Jakarta (Simatupang, 2021)

Setelah berakhirnya kekuasaan Belanda, dan kemudian Jepang dan merdekanya Indonesia, Area Batavia terus berkembang hingga saat ini menjadi Jakarta, ibukota dari negara baru, Republik Indonesia pada tahun 1945. Jakarta terus berkembang hingga pada era gubernur Ali Sadikin, Jakarta dibagi menjadi 5 wilayah, yaitu Jakarta Pusat, Jakarta Barat, Jakarta Timur, Jakarta Utara, dan Jakarta Selatan. Kegiatan ekonomi yang terus berkembang di Jakarta mendorong perkembangan kota yang semakin pesat. Kebutuhan pembangunan kota yang menyediakan hunian dan pelayanan bagi masyarakat hasil arus urbanisasi yang datang ke Jakarta menjadi sangat dibutuhkan. Pelayanan fasilitas komersial di kawasan sub-pusat wilayah kota Jakarta menjadi dikembangkan agar lebih besar skala pelayanannya, seperti terminal Blok-M, pasar Melawai, pasar Jatinegara. Pembangunan infrastruktur jalan tol lingkar luar dan jalan tol yang menuju kawasan lain seperti ke Tangerang dan Bekasi. Selain itu terjadi pengembangan properti dengan di Jakarta untuk meresponi kepadatan yang terjadi, seperti pengembangan hunian vertikal, pengembangan kawasan *mixed use* dan superblok (Nailufar, 2021) (Simatupang, 2021).

Arus urbanisasi yang terjadi tidak hanya membuat kota Jakarta menjadi padat tetapi menjadi semakin mekar. Proses urbanisasi yang menimbulkan penambahan penduduk dan penambahan kebutuhannya ini mendorong muncul kota satelit dengan kawasan perumahan skala besar baru di sekitar Jakarta, seperti Tangerang dengan kota modern, Tangerang Selatan dengan BSD City, Bekasi dengan kota Harapan Indah. Kota-kota ini yang menjadi tempat tinggal masyarakat komuter kota Jakarta (lihat gambar 2) (Simatupang, 2021).



Gambar 2. Perkembangan Kawasan Baru di Sekitar Kota Jakarta (Simatupang, 2021)

Pengembangan yang terjadi di kota Jakarta dilakukan oleh pemerintah pusat dan pengembang swasta. Pemerintah pusat berperan di dalam pengembangan infrastruktur, kebijakan, dan fasilitas kota, sedangkan pengembang swasta berperan di dalam pengembangan infrastruktur, fasilitas, perumahan. Bila dilihat, pengembangan yang terjadi dimulai dari inisiatif pemerintah yang memicu terjadinya permintaan dari masyarakat sehingga memunculkan pengembang swasta yang melakukan pengembangan. Apabila tidak ada kebutuhan atau permintaan atau *demand* dari masyarakat, maka pengembangan oleh pengembang swasta sulit terjadi. Maka itu perkembangan kota tidak pernah bisa dilepaskan dari pasar yang terjadi.

Pengembangan dengan kebutuhan dan kondisi-kondisi yang terjadi membuat perkembangan kota menjadi dinamis. sesuai dengan yang dikatakan oleh ferlito, bahwa “sebuah kota atau wilayah secara umum tidak bisa dipandang hanya sebagai sekumpulan sumber daya fisik yang hanya bisa dianggap sebagai karya seni, melainkan kota dan wilayah merupakan sebuah relasi yang kompleks dimana manusia merupakan faktor yang paling berperan dalam mendorong pembangunannya”(Moroni & Cozzolino, 2019) (Rambe & Ferlito, 2020).

Banyak hal yang dapat mempengaruhi perkembangan suatu kota. Suatu kota bahkan dapat berkembang lebih besar dibandingkan dengan kota lainnya. Ketidakseimbangan perkembangan dan pembangunan kota yang terjadi sebenarnya dapat terjadi karena kegagalan pasar di kota

yang lain. Persaingan antar pasar dari tiap kota memang sangat kompetitif. Setiap kota berkompetisi untuk dapat menarik pasar dengan berbagai cara. Bahkan dalam buku *Consuming The Entrepreneurial City* dikatakan bahwa sebuah kota yang tidak mengkurasi 'image' kotanya dapat menjadi tertinggal dan tidak dapat berkompetisi dengan kota yang lain untuk mendapatkan investor, wisatawan, konsumen berpengaruh, sehingga tidak dapat menghidupi kotanya sendiri (Cronin & Hetherington, 2008).

Kota memang awalnya direncanakan, namun bagaimana kota itu berkembang sebagian besar dipengaruhi pula oleh pasar yang terjadi. Pasar sendiri memang tidak akan bisa dilepaskan dari kebijakan pemerintah dan atau kondisi yang terjadi. Pembelajaran terhadap perkembangan kota ini penting agar dapat dievaluasi kembali perkembangan kota dan antisipasinya di masa depan dalam beragam kedinamisan kondisi yang dapat terjadi, terutama pada masa-masa krisis seperti pandemi.

Pembelajaran mengenai perkembangan kota di Indonesia menjadi penting untuk dilakukan dengan mengambil studi kasus di kota terpadat dan kota yang memberikan kontribusi ekonomi paling tinggi di Indonesia, artinya kota yang dipilih adalah kota yang merupakan jantung dari kegiatan dari Indonesia. Saat artikel ini ditulis (awal tahun 2022), di Indonesia memiliki konsentrasi paling tinggi di Pulau Jawa dengan tingkat populasi 56,45% dari keseluruhan warga Indonesia (lihat gambar 3). Pusat konsentrasi di pulau Jawa ini terdapat di kota metropolitan Jakarta (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi atau yang biasa dikenal sebagai Jabodetabek), dan hal ini juga mengakibatkan Jakarta menjadi kota terpadat di Indonesia. Tidak hanya menjadi pusat konsentrasi populasi tertinggi, pulau Jawa dan pusatnya di kota Jakarta juga bahkan mendominasi sebagai daerah kontribusi perekonomian terbanyak di Indonesia. (lihat gambar 4). Kondisi kota Jakarta dengan sejarah yang panjang, statusnya sebagai ibu kota negara, dan kondisi konsentrasi populasi tertinggi dan kondisinya sebagai daerah dengan kontribusi perekonomian terbanyak, menjadi kota Jakarta sebagai kota yang paling penting untuk mewakili perkembangan kota di Indonesia.



Gambar 3. Distribusi Regional Populasi Indonesia (Rambey & Ferlito, 2020)



Gambar 4. Kontribusi Daerah Terhadap PDB Indonesia (Rambey & Ferlito, 2020)

Fokus penelitian akan dibatasi pada studi perkembangan apartemen/hunian vertical dan pusat pebelanjaan di kota Jakarta, karena memperlihatkan perkembangan kota dari sisi kebutuhan dasar masyarakat atas hunian dan kondisi ekonomi masyarakatnya.

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan studi pustaka terkait perkembangan apartemen dan pusat perbelanjaan di kota Jakarta selama masa pandemi. Pengumpulan data perkembangan properti terkait dilakukan adalah berdasarkan hasil laporan riset pasar dari perusahaan ternama (Jones Lang Lasalle dan Colliers Indonesia).

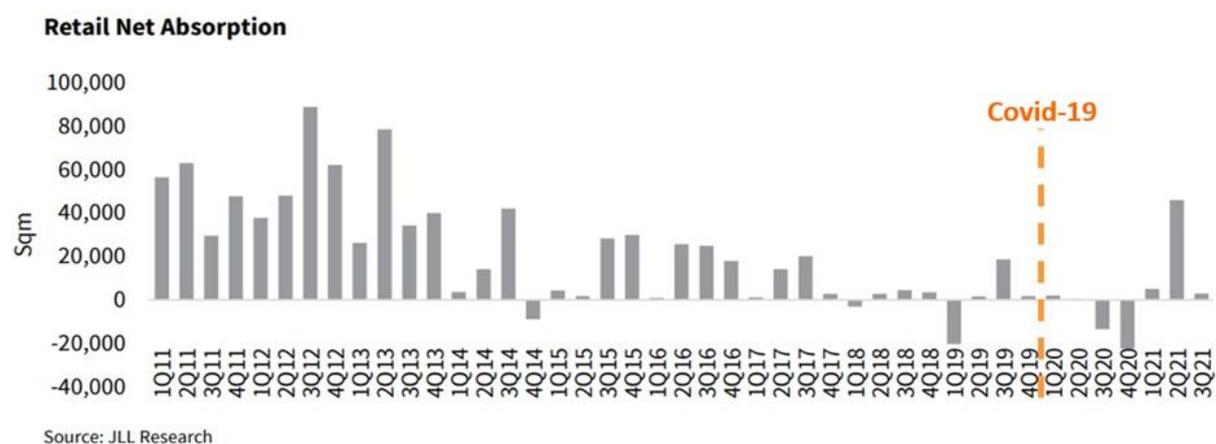
## 2. PENGARUH COVID-19 TERHADAP PASAR PROPERTI DI JAKARTA

Pada saat artikel ini ditulis, telah terjadi Pandemi Covid-19 yang pada awalnya mulai terjadi di Wuhan, China dan menyebar hingga ke seluruh dunia. Wabah yang terjadi ini membawa tidak hanya masalah kesehatan tetapi juga masalah krisis ekonomi secara global akibat pembatasan sosial yang terjadi (Raissa et al., 2021). Di Indonesia sendiri Covid-19 mulai masuk pada bulan maret 2020 dan mengakibatkan peristiwa lockdown dan pembatasan sosial. Pembatasan yang dilakukan dengan ketat untuk menghentikan penyebaran wabah ini dilakukan dengan pembatasan kegiatan yang terjadi di perkantoran dengan menerapkan prinsip *Work From Home (WFH)*, pembatasan kegiatan di mall, rumah makan, dan mall, pembatasan pergerakan perjalanan ke luar kota atau negara dengan kewajiban test Covid dan karantina, dll. perubahan dan pembatasan yang terjadi tersebut selain mengakibatkan perubahan pola hidup, juga mengakibatkan kelesuan ekonomi yang memberikan dampak pada real estate seperti mall dan apartemen.

Pada tahun 1990an keberadaan mall menjadi trend, walaupun kondisi perekonomian di Indonesia sempat jatuh akibat adanya krisis moneter yang melanda di tahun 1998, namun setelah ekonomi pulih, pembangunan mall mulai kembali gencar akibat permintaan yang tinggi. Mall pada saat itu menjadi suatu kebutuhan bagi masyarakat. Mall dianggap merupakan “third place”, atau tempat ketiga yang memenuhi kebutuhan untuk bersosialisasi (selain dari rumah yang sebagai tempat pertama dan kantor yang sebagai tempat kedua). Pada kota Jakarta, permintaan/*demand* yang tinggi dibandingkan pasokan/*supply* akan mall ini terus terjadi hingga tahun 2013. Seperti adanya kejenuhan, perubahan pola mulai terjadi di tahun 2014 dimana kondisi permintaan menurun drastis dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Kondisi pasokan mall baru di tahun 2014 walaupun turun drastis dibandingkan tahun 2013, namun tetap diikuti peningkatan pasokan hingga tahun 2017. Setelah tahun 2018 permintaan akan mall menurun dengan sangat drastis hingga hampir tidak ada permintaan dan diiringi dengan tidak adanya pasokan baru. (lihat gambar 5, 6) (LaSalle, 2021).



Gambar 5. Suplai & Okupansi Pusat Perbelanjaan Jakarta (LaSalle, 2021)



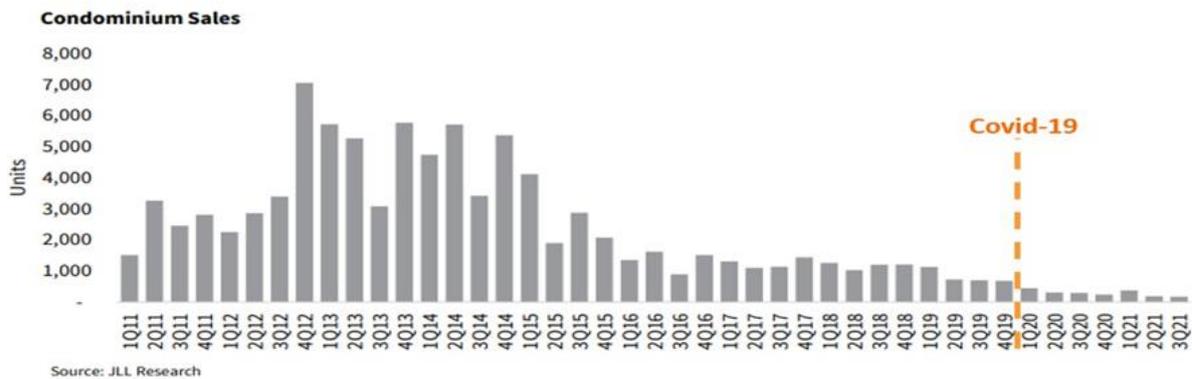
Source: JLL Research

Gambar 6. Penyerapan Pasar Pusat Perbelanjaan Jakarta (LaSalle, 2021)

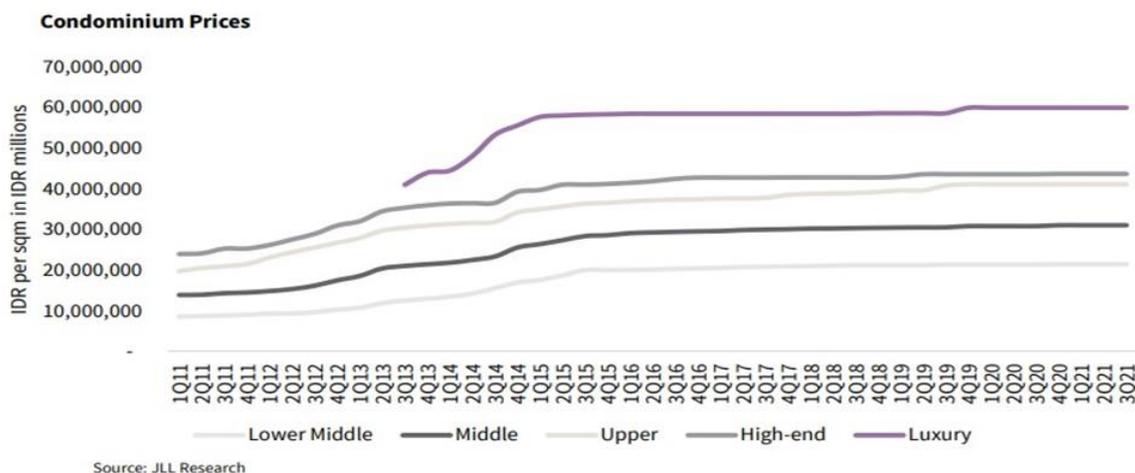
Menurut laporan dari Jones Lang Lasalle (JLL) pada 3Q 2021[7], kondisi permintaan dari mall yang melemah pada tahun 2020 ini disebabkan akibat adanya kebijakan untuk menutup mall secara total atau sebagian selama masa PSBB dan baru diperbolehkan untuk dibuka pada pertengahan bulan Agustus 2020. Pembukaan yang dilakukan juga disertai dengan syarat-syarat misalnya seperti maksimal kapasitas 50%, batasan umur pengunjung dan pembukaan kegiatan tertentu. Setelah adanya kebijakan yang memperbolehkan mall dibuka, masih ada para penyewa

yang langsung membuka toko baru. walaupun kegiatan pembukaan baru didominasi toko-toko jenis F&B. Akibat adanya pembatasan-pembatasan yang terjadi tingkat okupansi mall juga turun dan diprediksi akan terus turun hingga akhir tahun 2021. Secara harga sewa, walaupun pandemi melanda, namun harga sewa di mall masih cukup stabil. Kesulitan yang timbul akibat adanya pandemi dan pembatasan sosial dimengerti oleh pihak gedung mall sehingga dapat memberikan keringanan sewa kepada penyewa. Namun JLL juga memprediksikan bahwa setelah tahun 2021, kondisi permintaan, pasokan, dan tingkat okupansi mall akan meningkat (LaSalle, 2021).

Selain itu dampak akibat dari pandemi covid-19 ini juga adalah trend masyarakat yang lebih menyukai area terbuka. kecenderungan yang terjadi ini juga membuat masyarakat lebih memilih mall yang lebih terbuka, hijau/sejuk, dan lebih irit biaya pendingin. Mall dengan kondisi terbuka ini juga akan menjadi semakin menguntungkan apabila ada peraturan dari pemerintah yang lebih longgar di area terbuka. Untuk mengadaptasi kondisi-kondisi tersebut, maka itu mall baru kedepannya juga seharusnya akan mengalami perubahan desain menjadi lebih terbuka (Bisnis.com, 2021).



Gambar 7. Tingkat Penjualan Condominium Jakarta (LaSalle, 2021)



Gambar 8. Harga Penjualan Condominium Jakarta (LaSalle, 2021)

Selain mall, kondisi apartemen juga terdampak. Apabila dilihat dari laporan Market Review Q3 tahun 2021 yang dikeluarkan oleh JLL, Tingkat penjualan kondominium di Jakarta sebenarnya sudah mengalami penurunan semenjak tahun 2015, namun mulai dari Q2 tahun 2020 mengalami penurunan drastis hingga hampir 50% bila dibandingkan dengan tingkat penjualan

pada Q4 tahun 2019. Tingkat penjualan apartemen pun masih terus menurun walaupun tingkat *supply* tidak bertambah secara signifikan. Pemerintah juga telah menurunkan beberapa stimulus seperti bebas PPN untuk rumah tapak dan rumah susun mulai dari 1 Maret 2021 hingga akhir 2021. Walaupun telah ada stimulus yang diberikan, ternyata penjualan apartemen juga belum meningkat secara signifikan dan nyatanya masyarakat masih lebih memilih rumah tapak. pengaruh minat yang lemah dan semakin melemah setelah pandemi Covid-19 ini mengakibatkan kondisi pasokan juga melemah. Pembangunan gedung apartemen baru di area Jakarta sampai saat ini terhenti/melambat seperti proyek Menara Jakarta, Springhill Peak, dan apartemenn lainnya. Pasokan pembangunan gedung apartemen masih berjalan di area bekasi, tangerang, dan sekitarnya. Secara harga nilai harga apartemen akan tetap stagnan tanpa adanya kenaikan. hal ini terjadi untuk mempertahankan harga yang kompetitif hingga kondisi pasar apartemen dan ekonomi membaik. (lihat gambar 7,8) (CNBC Indonesia, 2021).

Apabila dianalisis lebih lanjut, menurunnya minat pasar terhadap apartemen kemungkinan disebabkan karena ketertarikan masyarakat yang masih besar terhadap rumah tapak yang bersertifikat hak milik dan tidak perlu diperpanjang. Selain itu Apartemen pada masa ini juga kurang dilihat sebagai bentuk investasi dikarenakan minimnya penyewa yang berasal dari pekerja yang ternyata bisa melakukan *Work From Home* dan tidak memerlukan tinggal dekat tempat kerja maupun warga asing dari luar negeri dan maupun turis. Stagnannya properti apartemen juga tidak berarti baik karena disaat properti stagnan, tetap perlu ada biaya maintenance yang harus dikeluarkan oleh pemilik apartemen.

Walaupun kondisi pasar apartemen sedang menurun drastis dengan tingkat okupansi yang rendah sebesar 51% menurut riset dari Coldwell dan baker, namun pengembang tetap mengupayakan penerapan teknologi media sosial dan kunjungan virtual agar dapat tetap melancarkan proses penjualan. Penjualan dilakukan lewat teknologi seperti *Virtual Show Unit*, *Zoom*, dan *TikTok* dilakukan, namun memang sebagian besar konsumen yang berasal masih dalam wilayah yang sama lebih memilih untuk datang dan melihat show unit. Penerapan teknologi media menurut survei dari Colliers juga ternyata berhasil menghasilkan konsumen dari luar daerah untuk dapat mengetahui mengenai proyek dan bertransaksi secara online sekitar 10-20% (Collier, 2021).

Penerapan teknologi dalam penjualan properti ini semakin berkembang akibat adanya pandemi Covid-19. Pada saat pembatasan fisik terjadi dan pola hidup masyarakat yang terpaksa berubah, mendorong perubahan masyarakat yang beralih untuk menggunakan teknologi yang memungkinkan seluruh kegiatan dapat dilakukan tanpa adanya kontak fisik. Teknologi virtual tidak hanya digunakan dalam hal penjualan apartemen, tetapi juga dalam kegiatan ekonomi lainnya, misalnya seperti *online shopping*, dll. Penggunaan teknologi ini memperlihatkan potensi masyarakat untuk bertransformasi menjadi masyarakat “*Super Smart Society 5.0*”. Pada Era *Society 5.0* diidentifikasi sebagai bagian dari salah satu strategi pertumbuhan dimana teknologi dan manusia akan hidup berdampingan untuk meningkatkan taraf hidup manusia secara berkelanjutan. (Sampoerna, 2022)

### 3. KESIMPULAN

Perkembangan kota pada dasarnya dinamis. Perubahan kondisi politik, sosial, dan ekonomi dapat memberikan dampak yang signifikan perkembangan kota. Pada saat pandemi Covid-19 memaksa pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan untuk mendorong adanya pembatasan fisik. Hal tersebut mengakibatkan krisis ekonomi secara global dan mendorong adanya suatu perubahan

pola hidup masyarakat yang sangat drastis. Kondisi Covid-19 tersebut bahkan telah memberikan dampak pada sektor properti mall dan apartement.

Kondisi permintaan dari mall yang melemah pada tahun 2020 ini disebabkan akibat adanya kebijakan untuk menutup mall secara total atau sebagian selama masa PSBB dan baru diperbolehkan untuk dibuka pada pertengahan bulan Agustus 2020. Selain itu dampak akibat dari pandemi covid-19 ini juga adalah trend masyarakat yang lebih menyukai area terbuka. kecenderungan yang terjadi ini juga membuat masyarakat lebih memilih mall yang lebih terbuka, hijau/sejuk, dan lebih irit biaya pendingin.

Selain mall, kondisi apartemen juga terdampak. Tingkat penjualan apartemen pun masih terus menurun walaupun tingkat *supply* tidak bertambah secara signifikan. Pemerintah juga telah menurunkan beberapa stimulus seperti bebas PPN untuk rumah tapak dan rumah susun mulai dari 1 Maret 2021 hingga akhir 2021. Walaupun telah ada stimulus yang diberikan, ternyata penjualan apartemen juga belum meningkat secara signifikan dan nyatanya masyarakat masih lebih memilih rumah tapak. Walaupun kondisi pasar apartemen sedang menurun drastis dengan tingkat okupansi yang rendah sebesar 51% menurut riset dari Coldwell dan baker, namun pengembang tetap mengupayakan penerapan teknologi media sosial dan kunjungan virtual agar dapat tetap melancarkan proses penjualan.

Perkembangan teknologi telah memberikan perubahan yang besar terhadap pola hidup dan kondisi ekonomi. Perubahan-perubahan tersebut telah mempengaruhi pasar properti dan mengakibatkan pengembang menyusun strategi dan inovasi-inovasi untuk dapat bertahan dan menjalankan usaha pengembangan properti. Harapannya keberadaan inovasi yang baru ini yang akan menjadi terobosan yang akan menjadi peluang baru bagi pasar properti di masa mendatang dan mampu mempertahankan minat pasar pada kota.

Di masa depan, masih terdapat beragam dinamika kondisi lainnya yang mungkin terjadi seperti rencana perpindahan ibu kota Indonesia. Pemindahan ibukota akan mengakibatkan perubahan pada pasar properti di kota Jakarta. Kondisi pemindahan sekitar 180.000 pegawai negeri sipil dan keluarganya ke ibukota baru, diperkirakan tingkat okupansi akan menurun baik untuk pasar perumahan hingga perkantoran. Kondisi ini akan mengakibatkan kelebihan pasokan/*supply* dan menyebabkan permintaan/*demand* menurun. Kondisi tersebut akan mengakibatkan harga sewa akan relatif stagnan (Kemenkeu, 2022). Konsentrasi pasar pemerintahan yang dipindah akan memperlambat laju pertumbuhan properti dan infrastrukturnya. Pecahnya konsentrasi pasar ini akan berakibat pada perkembangan dari kota Jakarta sendiri. Kota perlu terus mencari signifikansi dirinya dan berusaha untuk mengembangkan kegiatan ekonomi. Walaupun pusat pemerintahan Indonesia akan dilepas dari kota Jakarta, namun kota jakarta akan tetap memiliki peluang untuk berkembang dan bersaing dengan kota-kota maju lainnya di dunia. Rencana memang akan selalu ada, namun pada akhirnya kota yang dinamis akan mengalami perubahan dan hal ini adalah hal yang tidak dapat dihindari. Melihat kedinamisan yang terjadi, kota harus terus beradaptasi dan berjuang mempertahankan pasarnya agar kota dapat terus bertahan dan hidup.

Selain kondisi pandemi dan kondisi pemindahan Ibu kota yang belum bisa dipastikan dampaknya. Masih terdapat kondisi-kondisi lainnya yang dapat terjadi dan akan terus berjalan tanpa dapat dihentikan. Dalam kondisi dinamis tersebut dan apabila dilihat dari sisi pemerintah,

maka pemerintah perlu selalu responsif akan kondisi yang terjadi dan memberikan kebijakan yang dapat meningkatkan ketahanan kota dari krisis-krisis yang mungkin terjadi. Dalam pengembangan kota, pemerintah perlu berkerja sama dengan pengembang, sehingga dalam kedinamisan yang terjadi ini maka pengembang juga perlu meneliti lagi kedepannya bentuk properti di masa depan yang sesuai dengan kebutuhan dan kondisi kota. Pengembang tidak bisa hanya mengandalkan pengalaman saja, tetapi harus terus berkembang dan berinovasi untuk dapat beradaptasi dengan dinamika perkembangan kota yang terjadi.

## REFERENSI

- Bisnis.com. Mal Dengan ruang terbuka Akan Semakin Diminati. (2021, August 25). Retrieved January 21, 2023, from <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210825/47/1434135/mal-dengan-ruang-terbuka-akan-sema-kin-diminati>
- CNBCIndonesia. (2021, December 19). Dulu Diidolakan, Kini Perjuangan Apartemen Berdarah-Darah! CNBC Indonesia. Retrieved January 21, 2023, from <https://www.cnbcindonesia.com/news/20211219064808-4-300312/dulu-diidolakan-kini-perjuangan-apartemen-berdarah-darah>
- Colliers (2021). "Jakarta Market Review 3Q 2021".
- Cronin, A. M., & Hetherington, K. (2008). *Consuming the entrepreneurial city: Image, memory, spectacle*. Routledge.
- Kemenkeu, F. (2022). Badan Kebijakan Fiskal - Pertahankan Momentum Pemulihan, Kemenkeu Melanjutkan Insentif PPN DTP Rumah di Tahun 2022. Retrieved January 21, 2023, from <https://fiskal.kemenkeu.go.id/publikasi/siaran-pers-detil/369>
- LaSalle, J. L. (2021). *Jakarta Market Review 3Q 2021*. Jakarta, Indonesia: JLL.
- Moroni, S., & Cozzolino, S. (2019). Action and the city. *emergence, complexity, planning. Cities*, 90, 42–51. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.01.039>
- Nailufar, N. N. (2021, June 23). Sejarah Singkat Kota Jakarta. KOMPAS.com. Retrieved January 21, 2023, from <https://www.kompas.com/stori/read/2021/06/23/110000479/sejarah-singkat-kota-jakarta?page=all>
- Okezone. (2021, June 21). Sejarah Nama kota Jakarta, Dari Sunda kelapa hingga batavia: Okezone Megapolitan. <https://megapolitan.okezone.com/>. Retrieved January 21, 2023, from <https://megapolitan.okezone.com/read/2021/06/22/338/2428828/sejarah-nama-kota-jakarta-d-ari-sunda-kelapa-hingga-batavia>
- Raissa, G., Christy, F., Sihotang, S., & Wijaya, K. (2021). Rethinking Inclusive City development amid covid-19: The indonesia context. *Journal of Regional and City Planning*, 32(1), 71–82. <https://doi.org/10.5614/jpwk.2021.32.1.5>
- Rambey, C., & Ferlito, C. (2020). *Ibukota Baru Indonesia dan Dampaknya terhadap Industri Real Estate di Jakarta*.
- Sampoerna. (2022, August 15). Society 5.0 Rencana Transformasi Besar-Besaran masyarakat jepang. Sampoerna University. Retrieved January 21, 2023, from <https://www.sampoernauniversity.ac.id/id/society-5-0/>
- Simatupang, W. (2021). *Sejarah Kota: kota-kota Indonesia*. Lecture.