

VOL.01/VI/XXV | RP35.000

THE PAVILION

SAWANGAN



KORIDOR **SAWANGAN-PARUNG**

THE HIDDEN DIAMOND IN SOUTH JAKARTA



Golden Sawangan
Living In Harmony With Luxury

Exclusive With Luxury House In South Jakarta



Premium Unit

☎ 081 1-805-9009

www.goldensawangan-depok.com

 GNA group
Developed by Architect



editor's
note

Pembaca budiman,

Koridor Sawangan - Parung, yang membentang dari Jalan R.E. Martadinata hingga kawasan Kemang di Kabupaten Bogor, kini bukan lagi sekadar wilayah yang dilalui, namun sebuah perjalanan yang sedang mengukir dirinya di peta pertumbuhan properti dan infrastruktur selatan Jakarta. Setiap sudutnya, dari jalan yang berdebu hingga bangunan megah yang menjulang, mencatatkan potensi yang tak terbantahkan—sebuah magnet yang menarik perhatian, baik bagi perkembangan properti maupun bagi denyut nadi ekonomi yang terus bergerak.

Menariknya, meski potensi besar ini terhampar begitu nyata, namun kami sadar betul bahwa informasi yang menyeluruh dan terfokus tentang kawasan ini masih terasa terbatas. Di sinilah The Pavilion Sawangan hadir, bukan sekadar sebagai media, tetapi sebagai jembatan bagi mereka yang memiliki hasrat, minat, dan kepentingan dalam dunia properti.

Sebagai media berbasis kawasan, The Pavilion Sawangan tidak hanya hadir dalam bentuk media cetak dan digital, tetapi juga sebagai ruang bagi para pengembang, investor, dan calon pembeli untuk menemukan lebih dari sekadar angka-angka dan statistik. Kami ingin menjadi mitra dalam perjalanan

bisnis Anda, membimbing setiap langkah yang diambil dengan informasi yang tajam, akurat, dan selalu relevan. Dengan semangat ini, The Pavilion Sawangan hadir untuk menyajikan lebih dari sekadar berita, namun juga pemahaman wawasan kawasan.

Di edisi perdana ini, kami berusaha menawarkan sesuatu yang berbeda. Sebuah pandangan yang lebih mendalam, analisis yang lebih luas, serta perspektif yang dapat memandu setiap keputusan investasi dengan lebih bijaksana. Dengan tampilan yang segar, kami tetap berpegang pada kualitas jurnalisme profesional dan menegakkan integritas dalam setiap kalimat yang kami sajikan.

Akhir kata, kami berharap The Pavilion Sawangan bukan sekadar media, melainkan ruang diskusi yang terbuka, tempat di mana ide dan gagasan bertemu, karena dari sanalah akan lahir masa depan properti yang lebih cerah. Selamat datang di edisi perdana The Pavilion Sawangan, tempat di mana informasi berpadu dengan wawasan.

Salam hangat,

The Pavilion Sawangan

THE PAVILION SAWANGAN

HADIR UNTUK MENYAJIKAN
LEBIH DARI SEKADAR BERITA,
NAMUN JUGA PEMAHAMAN
WAWASAN KAWASAN.

THE PAVILION SAWANGAN

CHIEF EXECUTIVE OFFICER: Anditya P Leksana EDITOR IN CHIEF: Rizki Adhar EDITOR: Rizki, Adit
EDITORIAL SECRETARY: Sudiono PROMOTION and ADVERTISEMENT: D Lestari FINANCE DEPARTMENT: Natasya Y
CREATIVE CONSULTANT: Yong W Pati

PUBLISHER: PT Leksana Komunikasi Media (Propertytimes.id) EDITORIAL | ADVERTISING | CIRCULATION ADDRESS:
Citralake Sawangan Cluster Green Victoria Blok E06 No. 36 Jl Raya Cinangka Raya Km3 Bojongsari Baru Kedaung
Kec. Sawangan Kota Depok Jawa Barat 16516 PHONE: +62 812-7885-5343 WEBSITE: <http://www.propertytimes.id>
EMAIL: redaksi.propertytimes@gmail.com | redaksi@propertytimes.id | marketing@propertytimes.id

BANK ACCOUNT: 7140877799 BANK CENTRAL ASIA/A.N PT Leksana Komunikasi Media



6

pavilion focus
KORIDOR SAWANGAN-PARUNG:
THE **HIDDEN DIAMOND**
IN **SOUTH JAKARTA**

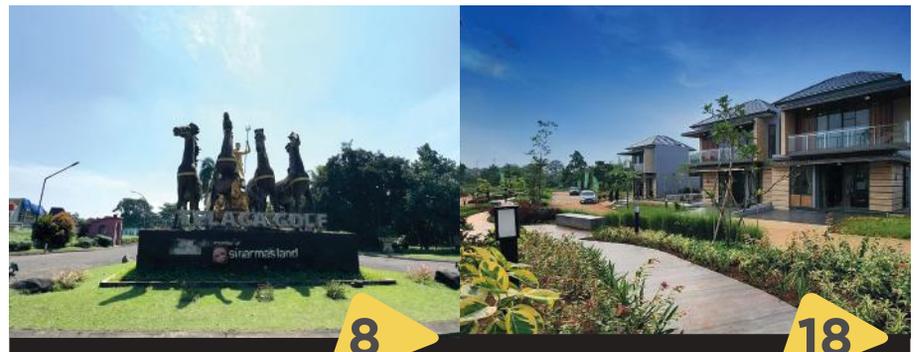
Di balik riuhnya pembangunan Jakarta, sebuah kawasan di selatannya perlahan mengubah nasibnya. Dulu hanya deretan kebun dan tanah kosong, kini Koridor Sawangan-Parung menjadi incaran para investor properti. Bahkan, nilai tanahnya melonjak ribuan persen dalam tiga dekade terakhir.

8 pavilion focus
KORIDOR **SAWANGAN-PARUNG:**
DI **ANTARA KETEDUHAN**
PINGGIRAN JAKARTA DAN
JANJI MASA DEPAN

10 PINDAH KE KORIDOR SAWANGAN?
INI TIGA HAL YANG
WAJIB DICEK SEBELUM
BELI RUMAH

11 **DARI KAWASAN TERLUPAKAN**
MENJADI **KORIDOR BARU**
HUNIAN MAPAN

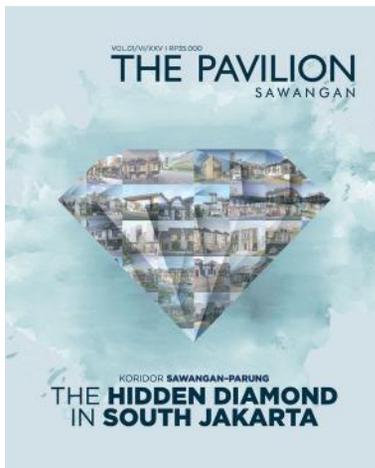
16 **KORIDOR SELATAN DENGAN**
SEGUDANG INVESTASI
MENJANJIKAN



8

18

COVER



property on sale

18 PERUMAHAN
KELAS MENENGAH ATAS
MAKIN MENJAMUR
DI KORIDOR **SAWANGAN-PARUNG,**
HARGA MULAI **RP1,4 MILIAR**

Koridor Sawangan-Parung, yang selama ini dikenal sebagai kawasan pengembangan perumahan kelas menengah dan menengah atas di selatan Jabodetabek, kini semakin dipadati proyek-proyek hunian dengan harga di atas Rp1 miliar.



20 **hang out**
MENEMUKAN CERITA
DI CANGKIR KOPI
5 TEMPAT NONGKRONG PALING **HYPE**
DI KORIDOR SAWANGAN-PARUNG

propertytimes.id
— your properties media partner —

hadir sebagai
solusi cerdas
dengan berita dan
informasi terkini
seputar **industri
properti.**

Rujukan Utama Konsumen
dan Stakeholders Properti

INFORMASI HUBUNGI:



+62812 **788 55 343**



redaksi@propertytimes.id | marketing@propertytimes.id



GERBANG TOL **SAWANGAN 4**

KORIDOR SAWANGAN-PARUNG: THE HIDDEN DIAMOND IN SOUTH JAKARTA

DI BALIK RIUHNYA PEMBANGUNAN JAKARTA, SEBUAH KAWASAN DI SELATANNYA PERLAHAN MENGUBAH NASIBNYA. DULU HANYA DERETAN KEBUN DAN TANAH KOSONG, KINI **KORIDOR SAWANGAN-PARUNG** MENJADI INCARAN PARA **INVESTOR PROPERTI**. BAHKAN, NILAI TANAHNYA MELONJAK **RIBUAN PERSEN** DALAM TIGA DEKADE TERAKHIR.

MENYEBUT KAWASAN Koridor Sawangan-Parung bisa jadi belum terlalu populer di telinga banyak orang. Bisa dimaklumi, koridor Sawangan-Parung sejak dulu lebih dikenal sebagai kawasan pinggiran dengan hamparan kebun, sawah, dan jalan yang sepi kendaraan.

Namun di balik ketenangan jalur yang menghubungkan Jalan R.E. Martadinata hingga kawasan Kemang-Parung tersebut, terbentang sebuah potensi investasi yang selama tiga dekade terakhir perlahan tapi pasti menjelma menjadi *"The Hidden Diamond"* di selatan Jakarta dan membuat para pengembang properti mulai melirik kawasan ini sebagai "tanah emas baru" bagi hunian maupun kawasan komersial.

Tiga dekade lalu, harga tanah di sepanjang Sawangan hingga Parung bisa dibilang jauh dari kata mahal. Di awal 90-an, harga tanah di kawasan ini masih berkisar di angka Rp25.000 hingga Rp50.000 per meter persegi. Namun, waktu, infrastruktur, dan migrasi urban telah mengubah wajah wilayah ini.

Kini, harga tanah di titik-titik strategis seperti Jalan Raya Sawangan, Jalan Parung, dan sekitar Kemang Parung melonjak tajam, bahkan menembus Rp5 juta hingga Rp12 juta per meter persegi di beberapa titik.

Jika dihitung, pertumbuhan nilai tanah di koridor ini telah melonjak lebih dari 12.000% dalam kurun waktu 30 tahun — sebuah pertumbuhan yang mencengangkan, sekaligus mencerminkan bagaimana transformasi kawasan ini telah mengubah peta ekonomi Jakarta Selatan bagian pinggir.

Seiring waktu, koridor Sawangan-Parung kini telah beralih fungsi menjadi ladang investasi properti dengan portofolio lengkap. Mulai dari perumahan kelas menengah hingga premium, kawasan komersial seperti ruko, kafe, co-working space, hingga kompleks perkantoran, terus tumbuh di sepanjang jalur utama.

Deretan pengembang besar seperti Sinar Mas Land, Alam Sutera, Vasanta Group,



JALAN RAYA CIPUTAT-PARUNG

KAWASAN
**SAWANGAN-
PARUNG**
TELAH MENJELMA
MENJADI **PUSAT
PERTUMBUHAN
BARU** YANG
DINAMIS.

Ciputra Group, IIDA Group dan Sumitomo asal Jepang telah mengibarkan bendera di sini. Mereka tidak hanya membangun perumahan, tetapi juga menciptakan kawasan mandiri, lengkap dengan fasilitas modern.

Pertumbuhan kawasan Sawangan-Parung juga tak lepas dari pengembangan infrastruktur yang masif dalam beberapa tahun terakhir. Jalan Tol Desari (Depok-Antasari) yang kini telah beroperasi, menjadikan jarak dari Jakarta ke Sawangan bisa ditempuh dalam waktu kurang dari 30 menit. Tak hanya itu, pengembangan jalur-jalur alternatif seperti Jalan Raya Parung dan R.E. Martadinata kian mempermudah mobilitas dan mengerek daya tarik kawasan.

Dengan hadirnya infrastruktur, nilai properti di koridor ini diproyeksi masih akan terus tumbuh stabil,

bahkan naik rata-rata 7-12% per tahun dalam lima tahun ke depan, seiring dengan pertumbuhan populasi dan kebutuhan ruang hidup baru di Jabodetabek.

Saat ini kawasan Sawangan-Parung tak lagi sekadar jalur penghubung antara Depok, Bogor, dan Jakarta, tetapi telah menjelma menjadi pusat pertumbuhan baru yang dinamis. Dari pengembangan hunian berbasis konsep cluster, pusat komersial, hingga proyek township berskala besar, Sawangan-Parung dipastikan akan menjadi poros investasi properti paling potensial di selatan Jabodetabek dalam beberapa dekade mendatang. Mereka yang jeli, tentu tahu: Sawangan-Parung bukan lagi sekadar kawasan perlintasan, melainkan sebuah permata tersembunyi — yang sebentar lagi tak akan lagi tersembunyi. ▶ THE PAVILION



PERUMAHAN **GREEN MADANI CINANGKA**

KORIDOR **SAWANGAN-PARUNG:** **DI ANTARA** **KETEDUHAN** **PINGGIRAN** **JAKARTA DAN** **JANJI MASA** **DEPAN**

KETIKA **HARGA HUNIAN** DI PUSAT KOTA **MELAMBUNG**, BANYAK ORANG MEMILIH MENATA MIMPI BARU MEREKA DI PINGGIRAN. DI SINILAH CERITA KAWASAN **SAWANGAN-PARUNG** DIMULAI, SEBUAH KORIDOR YANG DAHULU HANYA DIKENAL LEWAT JALANAN LENGANG DAN KEBUN-KEBUN, KINI MENJELMA MENJADI **DESTINASI HUNIAN** YANG MULAI DIPERHITUNGAN.

▶ **T**AK BISA DIPUNGKIRI, banyak sekali perubahan yang telah terjadi di kawasan Sawangan-Parung dalam beberapa tahun terakhir. Dulu, hamparan kebun dan suara jangkrik mendominasi sepanjang jalan raya Cinangka hingga Parung. Kini, siluet *crane*, papan nama cluster, dan gerbang perumahan bergaya minimalis mulai mengambil alih pandangan.

Transformasi kawasan ini bukan tanpa alasan. Letaknya yang strategis, menjadi simpul antara Depok,

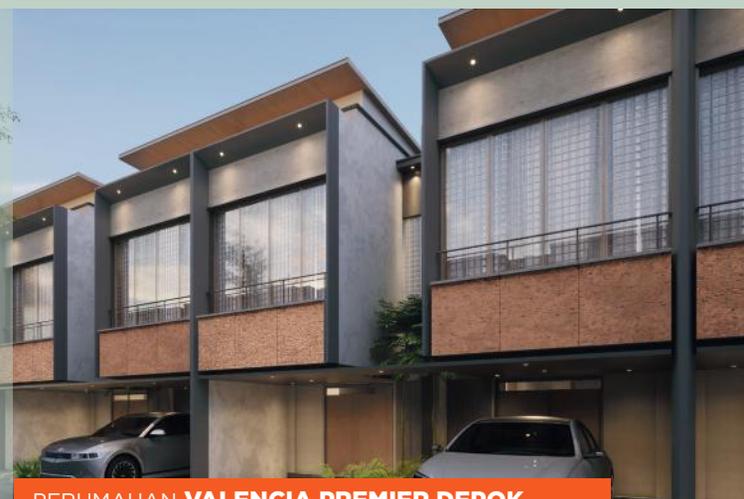
Bogor, dan Jakarta Selatan, perlahan menggeser statusnya dari daerah transit menjadi rumah yang diidamkan banyak keluarga.

Menariknya, Sawangan-Parung tidak melulu soal rumah mewah. Justru di sinilah salah satu kekuatannya; kawasan ini menyediakan ruang bagi hampir semua kalangan. Mulai dari keluarga muda yang membeli rumah pertamanya, hingga mereka yang mencari hunian nyaman untuk masa pensiun.

Di kelas menengah bawah, misalnya, Vertihouse Sawangan menawarkan rumah-rumah mungil yang ramah kantong dengan rentang harga mulai dari Rp347 juta. Memang, ukuran rumah rata-rata berkisar di 36 hingga 48 meter persegi, namun cukup luas untuk sepasang suami istri muda yang sedang menata awal kehidupan.

“Awalnya kami nyaris menyerah cari rumah di Depok, harga sudah kelewat tinggi. Pas ketemu proyek di Sawangan ini, lokasinya masih masuk akal, harganya juga bisa dicicil. Apalagi udaranya masih enak,” ungkap Aji, salah seorang calon pembeli yang kini tengah menanti akad kredit rumah pertamanya di kawasan ini, pertengahan April lalu.

Naik sedikit ke kelas menengah, pilihan pun semakin berwarna. Di angka Rp550 juta hingga



PERUMAHAN **VALENCIA PREMIER DEPOK**

Rp700 jutaan, hunian seperti Green Madani Cinangka, Parakan Residence, hingga Valencia Premier Depok, menawarkan rumah dengan luas tanah dan bangunan lebih lega, plus fasilitas kawasan yang membuat penghuni betah tanpa harus sering-sering melongok ke Jakarta.

Sementara bagi mereka yang ingin lebih dari sekadar rumah — melainkan gaya hidup — kelas menengah atas menjadi jawabannya. Di sinilah perumahan seperti

Gardeni Park 2, Cluster Morizono, Golden Sawangan hingga Eco Town mulai bermain. Harga? Mulai dari Rp900 juta hingga miliaran. Namun yang dibeli bukan hanya dinding dan atap, melainkan juga konsep hidup: dari taman tematik, club house, smart home system, hingga danau buatan.

Golden Sawangan yang berlokasi di Jalan Raya Muchtar, Sawangan dikembangkan di atas lahan seluas 5,3 hektar dan merangkum sebanyak 230 rumah. Perumahan milik GNA Group ini menawarkan 4 pilihan tipe rumah berdasarkan luasannya yaitu, Type Symphony LT 120 m²/ LB 114 m², Type Serenity LT 84 m²/ LB 88 m², Type Grazia LT 72 m²/ LB 75 m² dan Type Sonata LT 75 m²/ LB 70 m². Sementara harga yang dibanderol mulai dari Rp1,3 miliaran.

Direktur Utama GNA Group Gregorius Gun Ho menuturkan, Golden Sawangan dihadirkan untuk mengakomodir kebutuhan kaum urban maupun sub urban di Kota Depok khususnya dan Jakarta pada umumnya. Tak ketinggalan, ditawarkan juga konsep *green living*, *modern* dan elegan mulai dari perencanaan kawasan hingga desain arsitektural bangunan yang menjadi *trademark* atas produk-produk lansiran GNA Group. Termasuk, berbagai fasilitas internal seperti row jalan lebar, *club house*, taman *boulevard*, *one gate system* dan sistem keamanan 24 jam

“Proses konstruksi Golden Sawangan sudah dimulai sejak pertengahan tahun 2023 lalu. Beberapa pekerjaan seperti *cut and fill*, pembangunan infrastruktur jalan *boulevard* dan *cluster*, *marketing gallery*, *landscap* taman serta pembangunan unit rumah contoh sudah selesai dilakukan,” jelas Gun Ho kepada The Pavilion Sawangan, akhir Maret lalu.

Akses dan Fasilitas: Semakin Dekat, Semakin Nyata

Yang membuat kawasan ini semakin menarik tentu bukan hanya soal harga. Hadirnya Jalan Tol Desari (Depok-Antasari) membuat jarak menuju pusat Jakarta terpankas drastis, sementara keberadaan pusat perbelanjaan seperti The Park Sawangan dan rencana pengembangan transportasi publik seperti MRT Depok, menambah nilai jual yang sulit diabaikan.

Tak berhenti sampai di situ, pengembang pun mulai sadar akan gaya hidup urban modern: kawasan hijau, pedestrian ramah pejalan kaki, sistem keamanan, hingga area komersial dalam satu lingkungan menjadi standar baru.

“Saya pindah ke sini dua tahun lalu, sebelumnya tinggal di apartemen di Jakarta Selatan. Sekarang



INTERIOR RUMAH **GOLDEN SAWANGAN**

tiap sore bisa jalan kaki keliling cluster, anak-anak main di taman, udara masih segar. Jarak ke kantor memang lebih jauh, tapi suasana tinggalnya jauh lebih menyenangkan,” cerita Dina, penghuni salah satu cluster di kawasan Sawangan.

Tak hanya untuk dihuni, kawasan Sawangan-Parung juga mulai dilirik sebagai lahan investasi properti yang potensial. Dalam lima tahun terakhir, pertumbuhan harga tanah dan rumah di kawasan ini menunjukkan tren yang stabil bahkan cenderung agresif.

“Rata-rata harga rumah di Sawangan-Parung naik sekitar 8 hingga 12 persen per tahun dalam lima tahun terakhir, terutama sejak akses Tol Desari mulai beroperasi. Permintaan sangat tinggi dari end-user dan investor, karena secara harga masih tergolong lebih terjangkau dibanding kawasan lain yang sejarak dari Jakarta,” ungkap Rifky, seorang agen properti independen yang sudah lebih dari enam tahun memasarkan rumah di wilayah ini.

Menurutnya, prospek jangka panjang Koridor ini bahkan bisa lebih cerah seiring pengembangan transportasi dan fasilitas kawasan. “Kalau infrastruktur seperti jalur MRT sampai terkoneksi dengan baik ke Depok bagian barat dan Parung, harga bisa melonjak signifikan, mirip seperti skenario Bekasi atau BSD beberapa tahun lalu,” tambahnya.

Di wilayah Koridor Sawangan-Parung, rumah bukan lagi sekadar properti, melainkan ruang untuk tumbuh — baik secara personal maupun finansial. Kawasan ini menunjukkan bagaimana properti bisa jadi lebih dari sekadar tempat tinggal; ia bisa menjadi simbol awal perjalanan, status, bahkan pencapaian.

Entah itu rumah mungil seharga Rp350 juta, atau hunian mewah di tepi danau buatan, setiap orang punya ruang untuk bermimpi di sini. Pertanyaannya tinggal satu: di sudut yang mana cerita Anda akan dimulai? **THE PAVILION**

WILAYAH KORIDOR **SAWANGAN-PARUNG**

RUMAH BUKAN LAGI SEKADAR **PROPERTI**, MELAINKAN RUANG UNTUK TUMBUH — BAIK SECARA **PERSONAL MAUPUN FINANSIAL**.



RUMAH TIPE 45 ARUNA PURI BALI

PINDAH KE KORIDOR
SAWANGAN?

INI TIGA HAL YANG WAJIB DICEK SEBELUM BELI RUMAH

KAWASAN **SAWANGAN-PARUNG** DI SELATAN JAKARTA KINI SEMAKIN DILIRIK BANYAK **KELUARGA MUDA**. UDARA YANG MASIH TERASA SEGAR, SUASANA PERUMAHAN YANG RELATIF TENANG, DAN AKSES MENUJU PUSAT KOTA YANG MAKIN MUDAH LEWAT **TOL DEPOK-ANTASARI** (DESARI) ATAU STASIUN KRL MEMBUAT DAERAH INI JADI **ALTERNATIF** MENARIK DIBANDINGKAN AREA LAIN YANG SUDAH LEBIH PADAT.

HARGA RUMAH yang ditawarkan di sini pun cukup variatif, mulai dari Rp300 jutaan untuk rumah tipe subsidi, sampai di atas Rp1 miliar untuk cluster dengan fasilitas premium. Tak heran jika banyak calon pembeli mulai melirik kawasan ini sebagai lokasi hunian maupun investasi jangka panjang.

Namun sebelum terburu-buru menandatangani surat booking fee, ada baiknya mempertimbangkan tiga hal penting ini:

1. Cek Legalitas Tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Harga rumah boleh menggiurkan, tapi jangan pernah abaikan soal legalitas. Pastikan tanah yang akan

Anda beli memiliki sertifikat resmi (SHM atau SHGB) dan pastikan pengembang sudah mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Seorang calon pembeli yang kami temui, Rina, mengaku pernah hampir tergoda mengambil rumah di sebuah cluster kecil di Parung. Namun setelah meneliti lebih lanjut, ia menemukan status tanahnya belum bersertifikat jelas. "Kalau nggak jeli nanya, bisa kecolongan. Untung waktu itu saya tanya langsung ke notaris sebelum DP. Ternyata status tanahnya masih girik," ceritanya.

2. Pastikan Akses Transportasi dan Fasilitas Umum

Pertumbuhan harga rumah di Sawangan-Parung dalam lima tahun terakhir didorong oleh semakin lengkapnya akses transportasi. Namun, tidak semua perumahan menawarkan kemudahan akses yang sama. Rifky, seorang agen properti yang banyak memasarkan rumah di kawasan ini, menjelaskan bahwa lokasi tetap jadi kunci. "Konsumen yang beli rumah dekat akses tol harganya memang lebih tinggi, tapi dalam jangka panjang, kenaikan nilainya lebih stabil dan likuid kalau dijual kembali," katanya. Selain akses tol dan stasiun, pastikan juga jarak rumah ke fasilitas penting seperti sekolah, rumah sakit, dan pusat perbelanjaan tidak merepotkan aktivitas harian Anda.

3. Sesuaikan Luas Rumah dengan Kebutuhan Keluarga

Harga rumah yang lebih murah seringkali menggoda, tapi pertimbangkan juga luas bangunan dan jumlah kamar. Jangan sampai rumah yang Anda beli terasa "penuh sesak" dalam hitungan tahun karena kebutuhan ruang yang bertambah.

Dina, seorang ibu dua anak yang sudah setahun tinggal di sebuah cluster di Sawangan, berbagi pengalamannya. "Dulu sempat tergoda ambil tipe paling kecil, soalnya cicilan lebih ringan. Tapi setelah dihitung-hitung, anak-anak pasti butuh kamar masing-masing nanti, jadi kami pilih tipe lebih besar walau agak lebih mahal," tuturnya.

Mencari rumah di wilayah Koridor Sawangan-Parung bisa jadi pilihan cerdas, apalagi kawasan ini masih menawarkan harga yang lebih ramah dibandingkan pusat kota. Tapi seperti membeli rumah di mana pun, pastikan Anda tak hanya terpaku pada harga murah. Karena itu, legalitas, akses, dan kenyamanan jangka panjang harus jadi prioritas utama.

THE PAVILION



PERUMAHAN GOLDEN SAWANGAN

DI BALIK BAYANG-BAYANG Jakarta Selatan yang kian sesak, geliat pembangunan perlahan mengalir ke selatan, menuju daerah yang dulu hanya dikenal sebagai titik macet dan jalan sempit—Koridor Sawangan.

Dalam kondisi aktual, kawasan yang dulunya tak masuk radar para pencari rumah elite ini pun mulai bersolek. Jalan aspal mulai dilebarkan, tol baru dibuka, dan para pengembang papan atas mulai merapat. Sekadar menyebut, Ciputra Group, Alam Sutera, Vasanta Group, Candi Golf Group, Duta Putra Group, GNA Group, Premier, Perumnas, ISPI Group, IIDA Group Jepang dan beberapa pengembang mulai mencoba peruntungannya di sini. Menyusul, dua developer besar yang lebih dulu eksis seperti Sinar Mas Land dan Telaga Kahuripan juga mulai bangun dari tidur panjangnya.

“Sawangan dulu kecil jalannya, sekarang dilebarin. Developer besar mulai masuk. Ada mal juga. Infrastruktur dulu selalu ketinggalan, sekarang dibangun terus,” tutur Gregorius Gun Ho, Direktur Utama GNA Group, dengan nada tenang tapi mantap. Di balik kaca jendela ruang kerjanya, tampak hilir mudik kendaraan silih berganti melintas di depan proyek Golden Sawangan, membawa serta optimisme baru bagi kawasan ini.

Gun Ho bukan pemain baru dalam dunia properti. Selama lebih dari 20 tahun berkecimpung di industri properti Indonesia, lebih dari 20 proyek telah dikembangkan pria murah senyum yang juga berprofesi sebagai arsitek tersebut di kawasan Jabodetabek.

Namun untuk kawasan ini, ia justru memilih pendekatan konservatif: membangun perlahan,

DARI KAWASAN TERLUPAKAN MENJADI KORIDOR BARU HUNIAN MAPAN

menyambungkan infrastruktur, menyelesaikan legalitas, dan menunggu waktu yang tepat untuk mendorong penjualan. “Proyek itu bukan masalah cepat-cepatan jualan. Properti itu seperti tangga, diam lama, tapi begitu naik bisa hampir vertikal. Tapi pas diam ya harus bisa tahan napas,” katanya kepada The Pavilion Sawangan, akhir Maret lalu.

Dirinya menyadari bahwa geliat properti tak bisa dipisahkan dari ekonomi makro yang tengah lesu. Pasar mengecil, daya beli turun, sementara pasokan rumah terus bertambah. Tapi di balik itu semua, ia melihat peluang jangka panjang. “Sawangan ini komunitasnya sudah jadi. Penduduknya punya loyalitas untuk tinggal. Walau macet, mereka biasa saja,” ujarnya.

Strategi Gun Ho cukup sederhana namun berlapis: fokus ke pengembangan kawasan, pastikan kualitas infrastruktur dan legalitas beres, lalu bangun bertahap. Golden Sawangan dirancang bukan sekadar perumahan, tapi kawasan terpadu dengan wajah depan untuk komersial. “Kalau sudah hidup, *brand-brand* akan datang sendiri. Bola salju akan bergulir,” kata Gun Ho

sembari menyebut sudah ada 10 unit rumah yang terjual, beberapa bahkan membeli dengan cash keras.

Tak jauh dari proyek GNA Group, berdiri perumahan lain yang membawa sentuhan budaya: Taman Sari Puri Bali yang dikembangkan oleh developer plat merah Wika Realty. Sesuai namanya, kompleks ini mencoba membawa suasana Bali ke jantung Bojongsari, Sawangan. Klaster pertamanya—Puri Bali 1—diluncurkan tahun 2005, rampung satu dekade kemudian, dan ludes 1001 unitnya. Menyusul kemudian Puri Bali 2 Klaster Aruna, proyek anyar yang tak kalah ambisius.

“Orang yang familiar dengan Bali, begitu masuk sini pasti merasa beda,” ujar Abdul Rozaq Gembong, Manager Realty Puri Bali Sawangan, sambil menunjuk unit rumah bergaya tropis dengan ornamen khas Pulau Dewata. Proyek seluas 3,5 hektar ini menyasar pasar



JAJARAN DIREKSI **GOLDEN SAWANGAN**

yang agresif. “Cuma bayar 1 juta, sudah bisa proses SP3K. DP kita subsidi. Cicilan bisa ditangguhkan hingga 7 bulan,” bebarnya. Dalam kondisi pasar yang penuh tekanan, pendekatan seperti ini jadi pembeda.

Namun, sama seperti GNA Group, Puri Bali pun tidak gegabah. Meski target rampung pada 2026, mereka lebih memilih membangun rumah contoh dan stok secara bertahap. “Rata-rata pakai KPR, tapi harus ada rumah stok untuk menarik minat. Anak muda maunya lihat dulu,” tambahnya.

Selain GNA dan Wika Realty, salah satu pengembang yang telah lama melihat potensi Koridor Sawangan- Parung adalah PT Abduluhur Kawuloalit, yang berafiliasi dengan IIDA Group dan Perumnas, dengan proyek andalannya Heartfultown Sawangan.

“Kami melihat potensi besar di Koridor Sawangan, terutama dengan rencana pengembangan tol dan aksesibilitas yang semakin baik. Selain itu, demografis kawasan ini sangat sesuai dengan target pasar kami, yakni mereka yang bekerja di Jakarta dan memiliki penghasilan cukup tinggi,” ujar Watanabe Kenichiro, Direktur Representative PT Abduluhur Kawuloalit kepada The Pavilion Sawangan awal April lalu.

Proyek Heartfultown Sawangan mulai dibangun pada 2019 dengan luas awal 14 hektar, dan rencana pengembangan lebih lanjut hingga mencapai 25 hektar. Hingga saat ini, sekitar 121 unit rumah dua lantai telah terbangun dengan konsep yang mengusung teknologi konstruksi Jepang, yaitu penggunaan *Concrete Block* yang tahan gempa. Menurut Kenichiro, teknologi ini adalah keunggulan utama dalam membangun hunian yang aman dan tahan lama. “Kami tidak hanya mengadaptasi desain Jepang, tetapi juga mengintegrasikan teknologi konstruksi Jepang yang sudah terbukti berkualitas,” jelasnya.

Tak hanya teknologi konstruksi yang menjadi andalan, Heartfultown Sawangan juga memperkenalkan konsep desain yang mengedepankan kualitas dan



PINTU GERBANG **HEARTFULTOWN**

kelas menengah atas. Tipe-tipe rumah yang dipasarkan berkisar dari luas tanah 103 hingga 240 meter persegi, dengan harga mulai dari Rp1,2 miliar.

Menurut Abdul Rozaq, yang membuat Puri Bali mencolok bukan hanya desain tematiknya, tapi juga skema promosinya

DIREKTUR REPRESENTATIVE
PT ABDILUHUR KAWULOALIT
WATANABE KENICHIRO

kenyamanan. “Kami ingin membangun dengan sepenuh hati. Oleh karena itu, nama Heartful bukan sekadar branding, melainkan filosofi kami dalam setiap proyek yang kami kerjakan,” tambahnya.

Kenichiro mengungkapkan, ke depan pihaknya berencana untuk meluncurkan hunian satu lantai yang lebih diminati oleh pasar. Dengan harga yang lebih terjangkau, rumah satu lantai ini akan memiliki ukuran bangunan sekitar 30-40 meter persegi dan tetap menggunakan *Concrete Block* untuk ketahanan yang lebih baik. “Kami ingin memberikan alternatif hunian dengan harga yang lebih kompetitif, namun tetap mengutamakan kualitas dan teknologi yang digunakan,” ujarnya.

Harga rumah di Heartfultown Sawangan saat ini berkisar antara Rp1,05 miliar hingga Rp1,4 miliar untuk tipe 70/90 dan tipe 70/134-142. “Kami ingin memastikan harga yang kami tawarkan tetap terjangkau oleh target pasar, meskipun kami menawarkan kualitas terbaik dalam konstruksi dan desain,” tambah Kenichiro.

Meskipun permintaan tinggi, Kenichiro mengakui adanya tantangan dalam penjualan properti di kawasan ini, terutama terkait dengan kesulitan dalam pengajuan KPR. “Banyak yang berminat, tetapi kendala dalam proses BI Checking menjadi hambatan. Kami berharap hal ini dapat segera teratasi agar lebih banyak orang bisa menikmati hunian berkualitas ini,” kata Kenichiro.

Ke depannya, Heartfultown Sawangan tidak hanya akan menghadirkan hunian, tetapi juga konsep kawasan yang lebih maju. Beberapa pengembangan yang sedang direncanakan meliputi area komersial dan pengembangan kawasan dengan konsep smart city. Inovasi lain seperti penggunaan panel surya dan sistem PDAM berbasis chip juga sedang diuji coba untuk memastikan keberlanjutan dan efisiensi sumber daya.

Dengan semua keunggulan tersebut, Heartfultown Sawangan menjadi pilihan menarik bagi para pencari hunian yang menginginkan lebih dari sekadar tempat tinggal—melainkan juga investasi jangka panjang yang menguntungkan. Pengembang yang mengedepankan kualitas dan teknologi ini optimis bahwa kawasan Sawangan akan terus berkembang pesat, seiring dengan meningkatnya minat dan kebutuhan properti di wilayah tersebut.

Telaga Kahuripan mulai bangkit

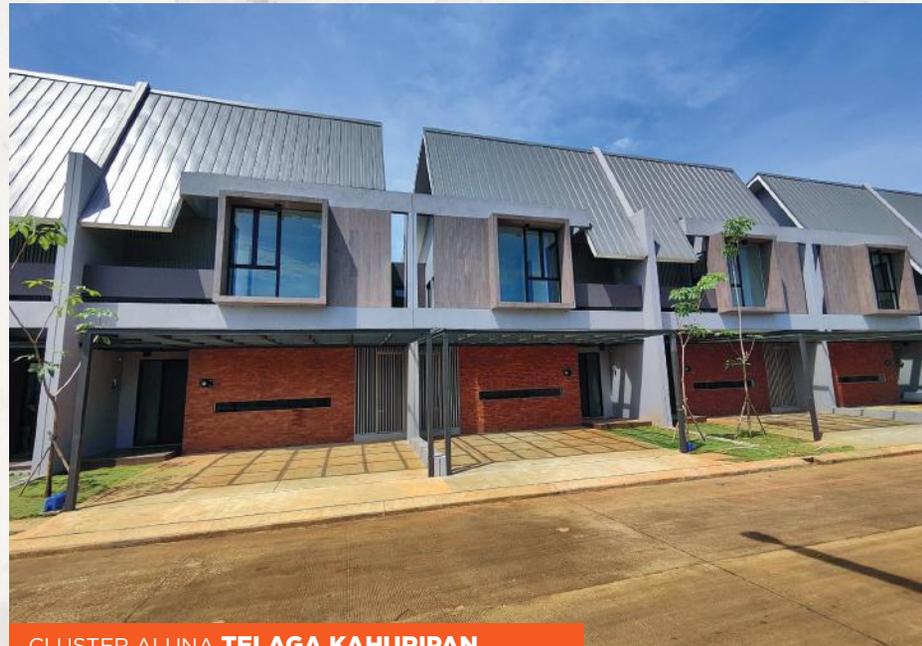
Berbicara mengenai bisnis properti di kawasan Koridor Sawangan – Parung, tentu tak lepas dari peran PT Kuripan Raya. Pengembang kota mandiri Telaga Kahuripan seluas 750 hektar ini akhirnya memilih

“bangun” dari lelap panjangnya.

Seperti diketahui, paska dikembangkan medio 1996 silam, Telaga Kahuripan sempat terhenti pengembangannya dalam waktu relatif panjang. Sejak pertama kali dibangun setidaknya lima cluster hunian telah diserahkan dan dihuni, lengkap dengan berbagai fasilitas dalam kawasan.

Pada awal tahun 2021, PT Kuripan Raya kembali mengumumkan peluncuran kembali Telaga Kahuripan dengan mengadopsi konsep hunian modern. Tak tanggung-tanggung, PT Kuripan Raya menggandeng Urban+, pemenang sayembara desain Ibu Kota Negara (IKN) untuk merevitalisasi kawasan beserta infrastrukturnya

KORIDOR
SAWANGAN-PARUNG,
SAAT INI TELAH
MENCATATKAN
PERKEMBANGAN PESAT,
TERUTAMA DALAM HAL
**AKSESIBILITAS DAN
INFRASTRUKTUR.**



CLUSTER ALUNA **TELAGA KAHURIPAN**

yang mulai tergerus jaman. Tak kurang, sebesar Rp 100 miliar dana digelontorkan untuk memuluskan rencana revitalisasi tersebut.

Akhir tahun 2021 menjadi titik balik Telaga Kahuripan dengan meluncurkan mega cluster terbaru bertajuk Aluna. Di atas lahan seluas 26 hektar akan dibangun sebanyak 1114 unit rumah yang terbagi dalam tiga sub cluster meliputi Aluna Sekar, Aluna Tirta dan Aluna Tera.

Kepada calon pembelinya, cluster Aluna menawarkan 4 type rumah mulai dari Type 6x15, Type 7x15, Type 8x15 dan Type 9x15. Sementara,

KAWASAN PERUMAHAN **TELAGA KAHURIPAN**

harga yang dipasarkan mulai dari Rp1,3 miliar. Untuk meyakinkan konsumen, Telaga Kahuripan juga membangun sebanyak 4 unit rumah contoh berbagai type.

Richie Laseduw, Chief Marketing Officer PT Kuripan Raya, pengembang Telaga Kahuripan, mengungkapkan bahwa Koridor Sawangan-Parung saat ini telah mencatatkan perkembangan pesat, terutama dalam hal aksesibilitas dan infrastruktur. "Pertumbuhan yang terjadi sangat didorong oleh pembangunan infrastruktur, khususnya aksesibilitas yang semakin membaik. Ini seiring dengan kenaikan harga properti, khususnya produk residensial yang terus meningkat," jelasnya.

Menurut Richie, salah satu faktor yang membuat kawasan ini istimewa adalah posisi geografis yang strategis. "Kawasan Sawangan-Kemang Parung terletak di antara beberapa daerah yang sudah berkembang

seperti Jakarta, Tangerang Selatan, dan Bogor, sehingga kawasan ini sangat mudah dijangkau dan terkoneksi dengan berbagai wilayah," tambahnya.

Melihat potensi bisnis properti, Richie optimis akan masa depan kawasan ini. "Terlebih, harga properti di kawasan ini masih terjangkau dibandingkan dengan kawasan lain yang sudah sangat tinggi, menjadikan

Kemang Parung semakin diminati oleh konsumen," ungkapnya.

Namun, Richie juga tidak menutup mata terhadap tantangan yang masih dihadapi pelaku usaha di kawasan ini. Salah satunya adalah keterlambatan pembangunan Tol Desari yang masih menjadi hambatan utama dalam menghubungkan kawasan ini dengan daerah lain secara optimal. Selain itu, masalah

terkait infrastruktur lainnya seperti jalan, penerangan, dan saluran air juga menjadi perhatian penting untuk segera diselesaikan.

Pengembang lainnya yang menanamkan kepercayaan pada koridor ini adalah PT Graha Mitra Asia melalui proyek Greenland Kemang. Dengan konsep hunian hijau dan pendekatan berbasis end-user, pengembangan ini tidak hanya menawarkan rumah, tapi juga menata kawasan dengan visi jangka panjang.

"Kalau bicara properti, pasti bicara lokasi. Nilai suatu lokasi sangat ditentukan oleh infrastruktur. Dan koridor ini sudah menunjukkan perkembangan signifikan. Dari arah Gapelek ada akses tol, ke arah sini ada rencana BORR, dan menuju Bojong Gede ada Antasari. Jalan utama juga sudah berstatus jalan nasional," ujar Ivan Darmanto, Direktur Utama PT Graha Mitra Asia.

Ivan mengungkapkan bahwa perusahaannya bukan pemain baru di kawasan ini. Sejak tahun 2018, Greenland Kemang hadir sebagai bagian dari konsolidasi dua grup besar, yakni Relife Group (kini Astana) dan Mitra Asia. Penjualan dimulai pada 2021 dan hingga kini tetap mengusung prinsip hunian hijau sebagai DNA pengembangannya.

"Green yang kami usung bukan sekadar gimmick. Tahun lalu kami mendapat penghargaan dari Indonesia Property Awards dan baru saja memperoleh sertifikasi green building. Artinya, kami betul-betul serius mengedepankan keberlanjutan," imbuh Ivan.

Greenland Kemang memiliki izin lokasi seluas 20 hektar, dengan 13 hektar di antaranya telah dikembangkan. Dari total rencana sekitar 931 unit, sebanyak 264 unit telah terbangun. Fase pertama terdiri dari dua klaster dengan sekitar 30 unit, sementara 108 unit telah diserahkan. Produk awal seperti tipe

GREENLAND KEMANG

MEMILIKI IZIN LOKASI SELUAS **20 HEKTARE**, DENGAN 13 HEKTARE DI ANTARANYA **TELAH DIKEMBANGKAN.**



MASJID PERUMAHAN **GREENLAND KEMANG**

48/60 dan 64/72 dipasarkan mulai dari Rp399 juta pada 2021, dan kini harga rumah terkecil telah menyentuh Rp700 jutaan. Tipe tertinggi, 92/98, saat ini ditawarkan di kisaran Rp1,4 miliar.

“Kita memang fokus untuk end-user, bukan investor. Kami tidak ingin proyek laku tapi kosong. Rumah harus ditempati, karena itulah yang menjamin nilai investasi ke depan. Serah terima tipe 48 dan 64 menunjukkan okupansi di atas 60%, ini bukti bahwa pembeli memang tinggal di sana,” kata Ivan.

Tahun lalu, pengembang juga merilis tipe 30/60 untuk menjawab kebutuhan pasar menengah ke bawah, yang kini dipasarkan di kisaran Rp520 jutaan. Tahun ini, Greenland Kemang akan meluncurkan tipe baru 62 dua lantai. Ivan mengungkapkan bahwa pihaknya

tidak terlalu banyak menyediakan stok siap huni karena selalu melakukan penyesuaian desain dan produk sesuai tren pasar.

“Koridor Sawangan tidak bisa dibangun oleh satu developer saja. Sama seperti Cibubur, kawasan ini akan tumbuh jika banyak pengembang

DIREKTUR UTAMA
PT GRAHA MITRA ASIA
IVAN DARMANTO



ikut berkontribusi membangun bersama. Itulah cara kita menciptakan kawasan yang benar-benar hidup,” pungkas Ivan Darmanto.

Empat pengembang dengan pendekatan berbeda, namun sama-sama melihat masa depan Koridor Sawangan-Parung yang cerah. Mereka bertaruh pada loyalitas warga lokal, kemudahan akses tol, dan geliat pasar menengah atas yang tetap mencari rumah dengan nilai tambah: entah dari desain, lokasi, atau konsep kawasan.

Koridor Sawangan-Parung, kini bukan lagi sekadar lintasan menuju Jakarta. Ia mulai menjelma menjadi koridor baru hunian mapan. Dan di sinilah, mimpi-mimpi baru dibangun, pelan tapi pasti, di atas fondasi kesabaran dan visi panjang. ▀ THE PAVILION

KORIDOR
**SAWANGAN-
PARUNG,**
KINI BUKAN LAGI
SEKADAR LINTASAN
MENUJU **JAKARTA.**
IA MULAI MENJELMA
MENJADI **KORIDOR BARU
HUNIAN MAPAN.**



RUMAH TIPE PLUMERIA **GREENLAND KEMANG**



PUSAT PERBELANJAAN **THE PARK SAWANGAN**

KORIDOR SELATAN DENGAN SEGUDANG INVESTASI MENJANJIKAN

JIKA LIMA TAHUN LALU Sawangan hanyalah persinggahan menuju Parung atau pelintasan menuju Jakarta dari selatan, kini wajahnya mulai berubah. Jalanan yang dulunya sempit, kini mulai dilebarkan. Tol Depok–Antasari membelah kawasan, membuka akses dari dan menuju pusat kota. Developer besar datang satu per satu, menyulap lahan tidur menjadi perumahan klaster dengan embel-embel “premium”. Namun geliat Sawangan tak berhenti di situ. Di balik deretan papan proyek properti, terbuka peluang investasi yang bisa jadi tak kalah cuan.

Menurut para pelaku usaha di kawasan ini, ada beberapa sektor bisnis yang potensial dikembangkan di koridor Sawangan, terutama sebagai respon atas meningkatnya jumlah hunian dan lalu lintas penduduk.

F&B dan Tempat Nongkrong: Waktu Emas bagi Kafe dan Restoran

Dengan munculnya perumahan-perumahan kelas menengah atas, pertumbuhan demografis masyarakat urban yang mengincar gaya hidup nyaman tak terhindarkan. “Orang sini sudah mulai cari tempat nongkrong, makan enak, dan ngopi cantik. Tapi pilihannya masih terbatas,” ujar seorang pengelola kafe lokal di sekitar Bojongsari.

Potensi ini membuka peluang emas bagi sektor Food & Beverage. Kafe dengan desain kekinian, restoran keluarga, hingga cloud kitchen untuk layanan pesan antar diprediksi akan berkembang pesat. Terutama jika memanfaatkan area komersial di muka proyek perumahan yang mulai aktif.

Ritel Skala Kecil dan Minimarket Premium

Meski minimarket seperti Alfamart dan Indomaret sudah menjamur, warga kelas menengah di perumahan baru mulai melirik tempat belanja dengan kurasi produk yang lebih baik. Konsep minimarket premium, toko organik, atau gerai ritel khusus (seperti pet shop, toko perlengkapan bayi, atau alat rumah tangga Jepang) mulai dicari namun belum banyak tersedia.

“Sawangan itu sekarang diisi orang-orang dengan daya beli bagus, tapi belum banyak pilihan ritel yang mengikuti gaya hidup mereka,” kata Hendra, konsultan pemasaran ritel lokal.

Kesehatan dan Kebugaran: Klinik, Apotek, dan Gym

Fasilitas kesehatan skala komunitas seperti klinik umum, klinik gigi, dan apotek modern sangat dibutuhkan, terutama di dalam atau dekat perumahan besar. Selain itu, tren hidup sehat membuka celah bagi bisnis gym, studio yoga, hingga spa rumahan yang menasar ibu rumah tangga dan profesional muda yang tinggal di kawasan tersebut.

Pendidikan Anak Usia Dini dan Les Privat

Dengan tingginya permintaan hunian keluarga muda, lembaga pendidikan informal dan sekolah berbasis komunitas punya ceruk pasar yang jelas. TK, PAUD, tempat les, hingga bimbel robotik atau coding kids bisa menjadi investasi jangka panjang di kawasan yang masih minim pilihan edukatif ini.

“Kalau di Serpong atau BSD, sekolah bagus saling berebut lahan. Di sini justru baru mulai tumbuh. Masih banyak ruang,” ujar Andini, pengelola les privat yang membuka cabang kecil di pinggir Sawangan.

Servis Otomotif dan Logistik Lokal

Dengan tingginya kepemilikan kendaraan pribadi akibat terbatasnya transportasi publik, jasa servis mobil dan motor berpotensi besar. Selain itu, logistik skala lokal seperti drop point ekspedisi, warehouse mini, dan jasa kurir dalam kota menjadi penting seiring maraknya UMKM rumahan dan bisnis online di kawasan tersebut.

Coworking Space dan Kantor Satelit

Meski sempat dianggap terlalu dini, kebutuhan ruang kerja fleksibel di daerah hunian mulai tampak

sejak pandemi. Beberapa penghuni perumahan memilih bekerja dari dekat rumah ketimbang berkantor ke Jakarta. Konsep coworking kecil atau kantor satelit, terutama yang memiliki fasilitas internet cepat dan ruang rapat privat, mulai dicari oleh para profesional lepas dan pelaku UMKM.

Menanti Sentuhan Investor Lokal

Pertumbuhan kawasan koridor Sawangan-Parung menawarkan peluang bagi investor kelas menengah yang jeli membaca tren. Modal yang dibutuhkan untuk memulai kafe, membuka bimbingan belajar, atau mendirikan klinik mandiri masih jauh lebih rendah dibanding kawasan padat seperti Depok tengah atau Serpong. Sawangan kini seperti serpihan lahan emas yang masih belum seluruhnya dipungut.

“Yang berani mulai sekarang, lima tahun lagi akan panen.

KAWASAN KORIDOR
**SAWANGAN-
PARUNG**
MENAWARKAN PELUANG
BAGI **INVESTOR** KELAS
MENENGAH YANG **JELI**
MEMBACA TREN.



CITRALAKE SAWANGAN

Tapi kalau nunggu jalannya bagus semua dan mal berdiri, udah kemahalan tanahnya,” kata Gun Ho, bos GNA Group, saat ditanya soal potensi komersial area proyeknya.

Koridor Sawangan sedang membentuk dirinya sendiri. Dan seperti sejarah kawasan-kawasan satelit lainnya, siapa yang datang lebih dulu, biasanya yang lebih banyak menuai hasil. ▸ THE PAVILION

property
on sale



CLUSTER MORIZONO

rumah di sini dibanderol Rp3,3 miliar—menjadikannya salah satu proyek termahal di kawasan ini.

Proyek lainnya, Golden Sawangan oleh GNA Group, menawarkan empat varian unit dengan harga mulai Rp1,4 miliar hingga Rp2,8 miliar, mencakup tipe rumah dari 75/70 hingga 120/114. Sementara itu, HK Realtindo melalui H City Sawangan menghadirkan hunian di Parung dengan pilihan rumah mulai Rp1,4 miliar hingga Rp2,2 miliar.

PERUMAHAN KELAS MENENGAH ATAS MAKIN MENJAMUR DI KORIDOR SAWANGAN-PARUNG, HARGA MULAI **RP1,4 MILIAR**

KORIDOR **SAWANGAN-PARUNG**, YANG SELAMA INI DIKENAL SEBAGAI KAWASAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN KELAS MENENGAH DAN MENENGAH ATAS DI SELATAN **JABODETABEK**, KINI SEMAKIN DIPADATI PROYEK-PROYEK HUNIAN DENGAN HARGA DI ATAS **RP1 MILIAR**. TREN INI MENCERMINKAN PERGESERAN PASAR YANG MULAI MENYASAR SEGMENT KELAS MENENGAH MAPAN DENGAN PREFERENSI **RUMAH MODERN** DI LINGKUNGAN BERKEMBANG NAMUN MASIH TERJANGKAU DARI PUSAT KOTA.

Heartful Town yang dikembangkan oleh PT Perumnas IIDA Group memasarkan hunian di Duren Seribu seharga Rp1,4 miliar dengan tipe 90/70. Adapun Lake Vista @Shila at Sawangan menawarkan hunian dua lantai tipe 128/149 dengan harga Rp2,5 miliar.

Di sisi barat Sawangan, Premier Promenade dari PT Premier Kualitas Indonesia mematok harga Rp1,8 miliar untuk rumah tipe 72/82. Tak jauh dari

BEBERAPA PROYEK terbaru menunjukkan bahwa kawasan ini bukan hanya diminati pengembang lokal, tetapi juga mulai menarik minat grup besar, termasuk kolaborasi internasional. Di Jalan Cinangka Raya, Bojongsari, Cluster Morizono karya PT Graha Perdana Indah memasarkan unit rumah dengan luas tanah 84 m² dan bangunan 73 m² seharga Rp1,6 miliar.

Di sisi lain, kawasan Bojongsari juga menjadi basis dari Eco Town at Sawangan, proyek kerja sama Lotte Land dan Vasanta Group. Dengan unit tipe 128/197,



ECO TOWN AT SAWANGAN

situ, Sutera Sawangan oleh PT Alam Sutera Realty Tbk. membidik pasar menengah atas dengan harga Rp1,5 miliar hingga Rp1,8 miliar untuk unit tipe 96/103 dan 112/120.

Sva Casa dari ISPI Group menawarkan rumah dengan rentang harga Rp1,5 miliar sampai Rp2,7 miliar, termasuk tipe luas 150/160 untuk pasar premium. Sedangkan Yukari Sawangan, proyek besutan Tact Home Indonesia di Bojongsari, menghadirkan rumah-rumah kompak dua lantai mulai Rp1,5 miliar.

Dengan pertumbuhan jumlah proyek dan diversifikasi pengembang, koridor Sawangan–Parung kian memantapkan



PREMIER PROMENADE



SVA CASA SAWANGAN

posisinya sebagai kawasan alternatif hunian kelas menengah atas. Keunggulan lokasi, aksesibilitas ke pusat kota, dan lingkungan hijau menjadi daya tarik utama bagi keluarga urban yang mencari hunian dengan kualitas dan nilai investasi jangka panjang.

Tren Rumah Kelas Menengah di Koridor Sawangan–Parung

Dari deretan proyek hunian kelas menengah atas yang ditawarkan di koridor Sawangan–Parung, terlihat beberapa tren utama yang mengemuka. Pertama, mayoritas rumah mengusung desain dua lantai dengan luasan bangunan antara 70 m² hingga 150 m², menandakan fokus pada keluarga muda urban yang

membutuhkan ruang lebih lega namun tetap kompak. Kedua, hampir semua proyek menasar segmen pasar dengan harga mulai Rp1,4 miliar hingga di atas Rp3 miliar, menunjukkan pergeseran nilai tanah dan daya beli konsumen di kawasan ini.

Ketiga, konsep hunian yang ditawarkan cenderung modern-minimalis dengan penekanan pada lingkungan hijau, aksesibilitas, serta fasilitas pendukung skala kawasan, mulai dari taman, danau,

hingga infrastruktur komersial. Tak sedikit pula proyek yang merupakan bagian dari pengembangan kawasan terpadu atau kota mandiri.

Keempat, pengembang besar—baik lokal maupun internasional—mulai serius masuk ke area ini, menandakan tingginya potensi pasar dan keyakinan terhadap pertumbuhan nilai investasi properti di sepanjang koridor strategis antara Depok dan Bogor ini.

Secara keseluruhan, rumah kelas menengah atas di kawasan ini tidak lagi sekadar menawarkan tempat tinggal, tetapi gaya hidup sub urban yang lebih tenang, hijau, dan terhubung, sekaligus menjadi alternatif rasional dari mahalnya harga properti di pusat Jakarta dan sekitarnya.

▼ THE PAVILION



HEARTFUL TOWN

hang out



FOTO: YONG W PATI

Menemukan Cerita di Cangkir Kopi

5 TEMPAT NONGKRONG PALING *HYPE* DI KORIDOR SAWANGAN-PARUNG

DI BALIK HIRUK-PIKUK PERUMAHAN BARU, **SAWANGAN-PARUNG** MENYIMPAN RUANG-RUANG KECIL YANG PENUH CERITA. LEWAT **SECANGKIR KOPI**, MAKANAN LEZAT, DAN SUDUT-SUDUT COZY, LIMA TEMPAT INI JADI BUKTI BAHWA KAWASAN PINGGIRAN MULAI NAIK KELAS SEBAGAI **DESTINASI GAYA HIDUP**.

ADA YANG BERUBAH di koridor Sawangan–Parung. Jalanan yang dulu hanya dipadati mobil-mobil pengantar pulang, kini mulai diisi oleh anak muda dan keluarga yang memilih singgah sejenak — sekadar menyeruput kopi atau membiarkan percakapan mengalir pelan di bawah lampu-lampu gantung.

Makita Coffee Garden

— Jl. Raya Muchtar No. 1,
Sawangan.

Menu: Makita Coffee, Manual Brew, Chicken Steak.
Harga: Rp25.000–Rp45.000.



FOTO: MAKITA.COFFEEGARDEN

Di antara deretan bangunan minimalis dan halaman rimbun, Makita Coffee Garden hadir sebagai oase. Meja kayu, kursi rotan, dan suara dedaunan yang bergoyang menciptakan suasana teduh. Kopi manual brew, signature Makita Coffee (Rp25.000), dan sepiring Chicken Steak (Rp45.000) jadi suguhan utama. Di sini, waktu terasa lebih lambat, seolah meminta pengunjung untuk menikmatinya lebih lama.

Byurger Café

— Jl. Raya Muchtar No. 105,
Sawangan.

Menu: Signature Beef Burger, Es Kopi Byurger.
Harga: Rp22.000–Rp35.000.

Beranjak ke Byurger Café, aroma daging panggang langsung menyergap hidung sejak langkah pertama. Ruangnya modern, penuh sudut Instagramable, dan cocok jadi tempat kerja atau hangout sore. Menu andalan: Signature Beef Burger (Rp35.000) dan Es Kopi Byurger (Rp22.000).

FOTO: SILIWANGICOFFEESPACE



FOTO: IG @SONNYHOSEA

Siliwangi Social Space

— Jl. Siliwangi No.6A, Pancoran Mas.

Menu: Kopi Susu Siliwangi, Salted Caramel Latte, Rice Bowl.
Harga: Rp20.000–Rp35.000.

Ketika sore berubah jingga, Siliwangi Social Space jadi titik temu lain. Tempat ini menawarkan ruang industrial dengan nuansa homey. Secangkir Salted Caramel Latte (Rp28.000) dan Chicken Rice Bowl (Rp35.000) seolah jadi pendamping resmi bagi obrolan ringan yang kadang tak ingin selesai.



Meet Up Café

— Jl. Raya Sawangan No.19,
Pancoran Mas

Menu: Matcha Latte, Nasi Ayam Geprek.
Harga: Rp28.000–Rp30.000.

Saat malam mulai turun, Meet Up Café menyalakan lampu gantungnya. Dengan desain cozy, tempat ini mengajak pengunjung merangkai cerita bersama menu seperti Nasi Ayam Geprek (Rp30.000) dan Matcha Latte (Rp28.000).

FOTO: MEETUP_RESTOANDCAFE

Peanut Coffee

— Jl. Raya Parung No.3,
Bojongsari.

Menu: Es Kopi Susu Peanut, Tuna Sandwich.
Harga: Rp18.000–Rp35.000.

Dan bila yang dicari adalah ketenangan, Peanut Coffee selalu punya ruang. Suasana minimalisnya dirancang untuk mereka yang ingin bekerja atau sekadar me-time, ditemani Tuna Sandwich (Rp28.000) dan Es Kopi Susu Peanut (Rp23.000).

Dari sekadar jalur pulang-pergi, Sawangan–Parung kini telah tumbuh menjadi ruang hidup. Di antara cangkir kopi, deru angin, dan lampu sore, tiap sudutnya mengajak kita untuk berhenti sejenak — dan menikmati hidup dengan tempo yang lebih pelan.

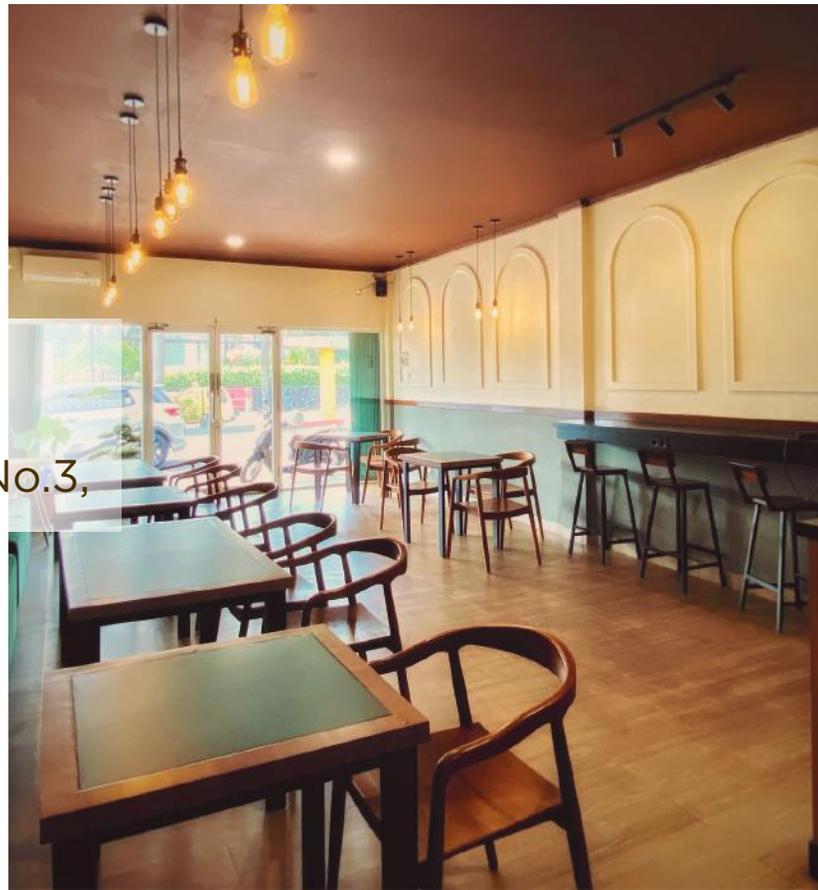


FOTO: PEANUTCOFFEE.ID

Nongkrong di Sawangan–Parung bukan lagi tentang mengisi perut atau menghabiskan waktu, melainkan tentang menemukan ruang di mana cerita bisa tumbuh, kopi bisa berbicara, dan momen-momen kecil bisa abadi dalam galeri kamera. Jalur yang dulu dianggap ‘tempat singgah sementara’ kini telah bertransformasi menjadi destinasi. Siapapun yang datang, akan selalu punya alasan untuk kembali. ▼THE PAVILION



THE PAVILION

SAWANGAN



Rujukan Utama Informasi Properti
di Koridor Sawangan

THE CONNECTHINK
We Connect Your Think and Serve Better

propertytimes.id
— your properties media partner —

theconnectthink.com



Hidup Nyaman dalam Sebuah Privilege



Temukan hunian premium dengan konsep tropical modern yang menyatu dengan alam. Paling strategis di Koridor Sawangan, hanya selangkah dari Jakarta Selatan.

Greenland
KEMANG BOGOR

Miliki Segera Sebelum Segalanya Jadi Cerita

MARKETING GALLERY OFFICE:



Jl. Raya Parung Kemang, Bogor



@greenlandkemang



www.greenlandkemang.com



Chat on WhatsApp with +62 **817-222-468**