

## Analisa faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan, penawaran dan harga ruang perkantoran sewa di DKI Jakarta

Friedrih Himawan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20439956&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Industri Properti pada umumnya dan Bisnis Ruang Perkantoran Sewa di Jakarta pada khususnya pernah menjadi Suatu bisnis yang meiggiurkan kalangan pengusaha dan pemilik modal, karena sifatnya yang sejalan dengan pertumbuhan kegiatan ekonomi nasional dan usia produk yang relatif panjang bila dibandingkan produk dan industri lain. Sehingga oleh karena itulah, maka pada sekitar tahun 1990 sampai tahun 1996, industri ruang perkantoran sewa di Jakarta bisa dikatakan mengalami booming dengan tingkat permintaan yang terus meningkat dan tingkat hunian yang tinggi.

Namun memasuki tahun 1997, keadaan ekonomi nasional mengalami krisis yang biasa dikenal sebagai krisis moneter yang akhirnya berkembang menjadi krisis multidimensi, sehingga seluruh faktor yang menjadi pendukung pertumbuhan industri ruang perkantoran sewa, mengalami kemunduran, Kemunduran yang terjadi pada seluruh faktor yang menjadi pendukung pertumbuhan industri ruang perkantoran sewa ini, secara langsung mempengaruhi kinerja industri dan pelaku-pelaku di dalamnya. Tingkat nilai tukar rupiah yang Pernah menyentuh Rp. 15.000 per US\$ I pada sekitar tahun 1998, membuat Pelaku Industri ruang perkantoran sewa, khususnya kalangan investor dan Pengembang menjadi kalang kabut, karena nilai hutang yang sebagian besar adalah di luar negeri mengalami peningkatan yang tajam, sehingga nilai yang harus dikembalikan baik berupa cicilan pokok maupun bunganya menjadi sulit untuk dipenuhi.

Kondisi perekonomian nasional yang mengalami kemunduran telah menyebabkan perubahan perilaku konsumen ruang perkantoran sewa, yaitu dengan memindahkan usaha mereka ke ruang perkantoran sewa di luar kawasan segitiga emas untuk menekan biaya. Bahkan banyak juga dan konsumen tersebut akhirnya menutup usahanya. Sehingga tingkat hunian ruang perkantoran sewa mengalami penurunan yang sangat drastis.

Sementara itu, kondisi perekonomian nasional Indonesia tidak kunjung membaik, ditambah lagi dengan terus terjadinya krisis multidimensi yang mengurangi minat investor baik asing maupun lokal untuk menanamkan modalnya pada berbagai sektor industri.

Namun, bila diamati lebih jauh, gedung-gedung perkantoran di kawasan segitiga emas Jakarta masih tetap berdiri tegak, walaupun tingkat hunian sangatlah marjinal. Walaupun dibelit berbagai masalah yang ada, namun masih ada pelaku industri ruang perkantoran sewa di Jakarta yang mampu bertahan. Hal ini menunjukkan bahwa dalam industri ruang perkantoran sewa di Jakarta, masih terselip peluang yang dapat dimanfaatkan oleh pelaku industri tersebut yang tentunya harus diiringi dengan berbagai kemampuan untuk menekan biaya sambil meningkatkan penghasilannya.

Analisa dalam karya tulis ini dilakukan dengan lebih dulu mempelajari kinerja industri perkantoran sewa di Jakarta untuk memahami sejauh mana industri ini mengalami kemunduran. Dari hasil analisa tampak bahwa memang Industri ini mengalami kemunduran yang cukup drastis bahkan sempat mengalami pertumbuhan negatif dalam tingkat huniannya.

Kemudian dengan menganalisa faktor-faktor potensial yang mempengaruhi permintaan, penawaran dan

harga sewa ruang perkantoran di Jakarta dengan berbagai asumsi pertumbuhannya, tampak bahwa industri ruang perkantoran sewa di Jakarta masih belum menunjukkan pertumbuhan yang signifikan, bahkan masih dapat dikatakan bahwa dalam industri tersebut masih terjadi kondisi oversupply, dan kondisi booming yang pernah terjadi, akan terkoreksi hingga titik tertentu. Dalam kondisi seperti inilah, dibutuhkan kejelian dari pemilik dan pengelola gedung untuk menekan biaya-biaya operasionalnya secara optimum, dan memanfaatkan segala sumber daya yang dimiliki sehingga dapat tercapai suatu keunggulan daya bersaing yang path gilirannya akan mampu menarik konsumen baru yang relatif juga masih minim.