Universitas Indonesia Library >> UI - Tesis Membership

Industri properti di Indonesia suatu tinjauan mengenai struktur, perilaku dan prospek usaha ruang perkantoran utama di Jakarta

Iskandar Witjaksono, author

Deskripsi Lengkap: https://lib.ui.ac.id/detail?id=20471032&lokasi=lokal

---

Abstrak

Industri properti komersial di Indonesia akhir-akhir ini menunjukkan tingkat pertumbuhan yang menarik untuk diamati. Hal ini terlihat dari nilai investasi dalam sektor gedung perkantoran utama di Jakarta yang meningkat lebih dari lima kali dalam lima tahun terakhir dan mencapai Rp. 4,965 trilyun pacta tahun 1992. Ruang perkantoran sebagai salah satu produk properti ternyata telah berkembang menjadi bisnis yang menguntungkan, terbukti dengan banyaknya developer/investor dari kelompok konglomerat bisnis Indonesia yang melakukan diversifikasi dalam industri ini. Minat investasi dalam bidang properti yang cukup tinggi disebabkan oleh adanya capital gain yang besar sehubungan dengan adanya apresiasi nilai tanah dan investasinya yang bersifat high degree of leverage financing dengan debt to equity ratio yang rata-rata lebih besar dibandingkan dengan jenis investasi jangka panjang lainnya.

Pertumbuhan industri properti sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian makro, dimana pergerakan penawaran dan pennintaannya.akan selalu mengikuti gejolak perekonomian yang terjadi seperti pertumbuhan ekonomi nasional (PDRB), perkembangan investasi dalam negeri (PMDN) maupun asing (PMA), kebijakan moneter dan fiskal yang dikeluarkan pemerintah, jumlah kredit yang disalurkan perbankan, jumlah uang yang beredar dan suku bunga investasi. Dengan laju pertumbuhan ekonomi yang stabil dalam jangka panjang, maka perkembangan industri ini juga akan semakin baik. Kondisi perekonomian yang menurun dalam tahun 1993 akibat tight money policy juga berdampak dengan lesunya bisnis ruang perkantoran Jakarta, yang ditandai dengan kondisi oversupply dan penurunan harga sewa secara drastis. Kondisi ini tentunya memicu iklim persaingan yang semakin ketat dan menuntut para pelah.'U industri properti untuk lebih dapat mengenali dan mengantisipasi perilaku pasar properti agar tetap dapat bertahan dalam industri ini.

Karya akhir ini mencoba untuk menelaah pasar ruang perkantoran utama (prime office space) Jakarta da!am upaya unn1k dapat memberikan gambaran, araban dan indikasi secara garis besar dalam industri ini, melalui evaluasi dan analisis struktur industri, perilaku ekonomis dan preferensi lokasional.

Tinjauan terhadap pasar ruang perkantoran Jakarta diarahkan untuk dapat mengenali pertumbuhan, pelaku-pelaku, pola pembiayaan dan pengelolaan industri ini. Dilihat dari pertumbuhan pasarnya, kelihatannya pasar properti Jakarta dewasa ini menunjukkan tingkat pertumbuhan yang semakin mendekati pasar negara-negara Asia lainnya seperti Cina dan Malaysia.

Meningkatnya tingkat persaingan dalam pasar ruang perkantoran Jakarta membuat para investor/developer berupaya melakukan beberapa terobosan baru dalam bidang pemasaran dan pola pendanaannya, seperti penggunaan sistem strata-title dalam memasarkan produknya dan alternatif penggunaan secondary mortgage

dan menerbitkan convertible bond dalam membiayai pembangunan produk propertinya.

Analisis terhadap perilaku ekonomis pasar ruang perkantoran Jakarta yang dilakukan dalam upaya untuk dapat memperkirakan pola permintaan, penawaran, tingkat hunian dan harga sewa^ memperlihatkan bahwa siklus bisnis properti secara signifikan dipengaruhi oleh variabel-variabel makro ekonomi seperti PDRB, jumlah uang beredar, pertumbuhan investasi dalam negeri (PMDN) maupun investasi asing (PMA), jumlah kredit perbankan dan tingkat bunga dengan pertimbangan masa konstruksi {time lag) 2-4 tahun.

Model-model prediksi yang telah dibangun menunjukkan bahwa dampak kelesuan yang terjadi dalam bisnis ruang perkantoran utama pada tahun 1993 diperkirakan masih akan berlanjut sampai tahun 1994, tetapi pertumbuhan permintaan akan menguat kembali dalam tahun 1996 dengan tingkat hunian diperkirakan akan mencapai 95%.

Mengingat fimgsinya sebagai penunjang kegiatan bisnis, lokasi menjadi determinan utama dalam menarik konsumen suatu ruang perkantoran. Oleh sebab itu analisis preferensi lokasional dilakukan dalam upaya untuk mencari pangsa pasar lokasi dan peluang pasar ruang perkantoran terhadap wilayah Segitiga Emas berdasarkan kriteria aksesibilitas, ketersediaan fasilitas dan utilitas urnum, harga lahan serta peraturan Pemda. Hasil analisis yang dilakukan merhperlihatkan bahwa kawasan Sudirman dan Kuningan merupakan kawasan yang paling diminati oleh pelaku-pelaku bisnis ini, disusul oleh kawasan Thamrin dan Gatot Subroto yang memiliki banyak kendala dalam pengembangan produk propertinya. Tetapi jika dilihat dari besarnya peluarig pembangunan ruang perkantoran di masa yang akan datang dapat diketahui bahwa kawasan Kuningan merupakan lokasi yang memiliki prospek lebih baik dibandingkan dengan Sudirman.