

BAB II

TINJAUAN TERHADAP KANTOR SEWA

A. Tinjauan umum kantor sewa

1. Pengertian Kantor Sewa¹

Kantor adalah balai (gedung, rumah, ruang) tempat mengurus suatu pekerjaan (perusahaan dsb).

Sewa adalah pemakaian sesuatu dengan memakai uang sewa.

Jadi kantor sewa adalah ruang, gedung yang dipakai dengan membayarkan sejumlah uang.

2. Tujuan didirikannya kantor sewa

Ada dua macam tujuan di dalam pengadaan kantor sewa:

a. Pemerintah

Perkembangan kantor sewa di Indonesia, khususnya di Jakarta sangat cepat, sehingga banyak bermunculan gedung-gedung perkantoran di pusat-pusat bisnis pada kawasan segi tiga emas. Perkembangan ini tidak hanya terjadi pada kawasan pusat bisnis tersebut. Tetapi telah merambah sampai ke daerah-daerah pemukiman. Hal ini dapat mengakibatkan lingkungan perumahan/pemukiman menjadi tidak nyaman. Untuk mengantisipasi, pemerintah telah mengeluarkan larangan digunakannya rumah tinggal untuk tempat usaha atau

¹ *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Pdank, 1988*

perkantoran, dengan tujuan untuk mengembalikan fungsi dari lingkungan pemukiman tersebut².

b. Pemilik

Walaupun dewasa ini, di Jakarta telah banyak ruang perkantoran sewa yang di tawarkan, tetapi para pemilik modal tetap terus membangun gedung-gedung perkantoran karena bidang properti masih mempunyai prospek cerah. Sehingga gedung perkantoran yang ada sekarang ini saling berlomba dalam memberikan pelayanan yang baik dan menyediakan fasilitas penunjang kantor sewa untuk memberikan kenyamanan dan keamanan privasi yang lebih baik.

3. Fungsi di dirikannya kantor sewa

Fungsi kantor sewa adalah untuk menampung kegiatan administrasi dengan jalan menyewakan wadah/tempat tsb. Untuk dapat mencapai fungsinya maka harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Faktor organisasi kerja, untuk menjamin terlaksananya hubungan kerja yang baik dan kelancaran pelayanannya.
- b. Faktor suasana kerja yang dapat memberikan suasana tenang, senang, gembira dan termasuk rasa bangga pemakai sehingga dapat bekerja lebih tekun dan kreatif³.

4. Jenis-jenis kantor sewa⁴

Jenis kantor sewa ada empat yaitu :

- a. Segi penyewa

² Ali sadikin (1972), surat keputusan Gubernur DKI no 3/29/19/1972 Pemerintah Daerah DKI Jakarta

³ Ali sadikin (1977), "Peraturan tarif sewa ruang perkantoran di DKI Jakarta", Surat keputusan Gubernur DKI, Jakarta no 208/tahun 1977, hal 87

⁴ Kenneth H.Rippen (1974) Office Space Administration, Mc Graw-Hill Book Company, hal 158-159

- 1) Jenis usaha penyewa
 - a) Perusahaan sejenis
 - b) Perusahaan tidak sejenis
- 2) Tingkat kegiatan
 - a) Kantor pusat
 - b) Kantor cabang
 - c) Kantor perwakilan

Dari tingkat kegiatan ini dapat menentukan besar kecilnya ruang kantor yang disewakan. Hal ini sangat mempengaruhi fleksibilitas dari ruang kantor sewa.

b. Segi pemilik

- 1) Modal "Joint Venture" yaitu modal didapat dari patungan dari dalam dan luar negeri
- 2) Modal dalam negeri dapat berbentuk modal perseorangan atau modal gabungan.

c. Segi peruntukan

- 1) Bangunan yang dimiliki oleh penyewa (*Tenant-owned Office Building*).
- 2) Bangunan jenis investasi (*Investment Type of Office Building*)
- 3) Bangunan kantor spekulatif (*Speculative Office Building*)
- 4) *Tailor-Made Office Building*
- 5) Bangunan kantor yang dibangun menurut pesanan (*Custom-Built Office Building*)

d. Segi kelas

Segi kelas kantor sewa dapat diklasifikasikan berdasarkan

- 1) Lokasi
- 2) Jumlah lantai bangunan
- 3) Fasilitas yang tersedia

B. Tinjauan Bisnis Kantor Sewa

1. Bisnis kantor sewa di Indonesia

Menurut sejarahnya, bisnis kantor sewa yang termasuk dalam kelompok bisnis properti atau "real estate", mulai ada di Indonesia sejak akhir tahun enam puluhan⁵. Dan dari sejak awal perkembangannya hingga sekarang. Bisnis ini sangat dipengaruhi oleh kondisi perekonomian negara yang pada dasarnya selalu naik turun.

Pada masa awal, beberapa kendala banyak menghambat perkembangannya, diantaranya dengan ditandai oleh :⁶

- a. Keengganan lembaga-lembaga keuangan asing untuk mengadakan investasi di Indonesia.
- b. Kekurangan tenaga ahli.
- c. Pemasaran yang belum efektif

Kemudian pada masa sekarang, perkembangan bisnis kantor sewa banyak ditandai oleh adanya:

- a. Persaingan/kompetisi yang ketat dalam menawarkan lokasi, fasilitas, servis, arsitektur bangunan dan "Office Spacenya" sendiri.
- b. Kesulitan-kesulitan dalam mendapatkan tanah pada lokasi yang banyak diminati konsumen.

Properti merupakan suatu bisnis yang mengusahakan pengolahan lahan untuk dibangun perkantoran, pemukiman, hotel, pusat perbelanjaan dan "industrial estate". Seperti yang sudah dibangun tersebut kemudian ditawarkan kepada calon penyewa atau calon pembeli dengan :⁷

⁵ Majalah eksekutif no 137 November 1990 hal 20-26

⁶ Djoko Prakosa, *Leasing dan permasalahannya* (Semarang PT Dahara Prize, 1989)

⁷ Ir.Hartono Poerbo, M.Arch, *Tekno ekonomi bangunan bertingkat banyak*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1993

- a. Sewa (*rent*) per m²/bulan untuk proyek kantor sewa
- b. Sewa-beli (*hire-purchase*) untuk proyek rumah susun
- c. Penjualan (dengan atau tanpa angsuran) untuk proyek perkantoran pertokoan yang murah.

2. Bisnis kantor sewa di Jakarta

Office Space di Jakarta saat ini, pada umumnya disewakan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 3-5 tahun. Penetapan batas minimal ini, pada dasarnya bergantung pada proyeksi *Office market* sepanjang periode tertentu dan pengelolaan gedungnya sendiri. Dalam jangka waktu tersebut juga dimungkinkan adanya peninjauan kembali terhadap sewa gedung (*Lease rate*), sewa dasar (*Net rent*), dan *service charge* guna menyesuaikan dengan keadaan yang terjadi di pasar *Office Space*⁸

Sewa yang di Indonesia, yang dibebankan kepada penyewa, diperhitungkan atas dasar per bulan dan dapat dibagi menjadi dua bagian yaitu :⁹

- a. Sewa dasar (*Net rent*)
- b. *Service charge*

Sewa dasar (*net rent*) merupakan pendapatan bangunan bersih yang diperoleh, tidak termasuk *service charge* beserta pajak penjualan atas sewa. Sewa dasar dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran gedung yang terdiri dari :¹⁰

- a. Pajak perseroan
- b. Depresiasi bangunan

⁸ *Office Space Guidelines*, Jakarta : PT CollierSutaba Indo. Hal 1-3

⁹ *ibid*

¹⁰ Ir. Hartono Poerbo, M.Arch, *Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat banyak*, Djambatan, Jakarta, 1993

Pada kantor sewa umur bangunan berkisar 40-45 tahun, berdasarkan nilai penyusutan antara 2,5%-2,2% pertahun dari harga bangunan.

Adapun pengeluaran - pengeluaran yang dibebankan kepada *service charge* antara lain:¹¹

- a. Biaya operasional dan pemeliharaan gedung (listrik, telepon, facsimile, teks air conditioner, gas, air minum, cleaning service, security)
- b. Biaya personil
- c. Asuransi
- d. Pajak-pajak *real estate*

Gabungan kedua biaya tersebut diatas (Net rent dan Service charge) inilah yang dinamakan *lease rate*. Service charge berkisar antara 20%-30% dari *lease rent*.

Dalam menentukan perhitungan dalam penyewaan gedung terdapat beberapa metode yang dipakai yaitu:

- a. *Semi-Gross Are*
 - Metode yang paling banyak digunakan di Jakarta
 - Area yang diperhitungkan (dalam sewa) adalah: *lift lobby, toilet area, cleners cupboards, storage, corridor* dan area lain yang sejenis.
 - Area yang tidak diperhitungkan ruang-ruang untuk transportasi vertikal (*tangga, eskalator dan elevator*), dan ruang untuk shaft (*electrical cabinet, fire hidrant risers, plumbing*) dan area sejenis lainnya.
- b. *Net Areas*
 - Area yang diperhitungkan adalah seluruh lantai yang dibatasi dinding luar minus ruang core.

¹¹ Susila budi noeffreni, 1990, *Arsitektur dan Properti di indonesia*, November 1990, Jakarta

c. *Gross Areas*

- Area yang diperhitungkan hampir sama seperti *semi-gross areas* hanya ruang-ruang untuk transportasi dan ruang *shaft* juga ikut diperhitungkan.

Ruang perkantoran di Jakarta menurut CIC, dapat dibagi dalam 3 kategori:¹²

a. Ruang perkantoran utama (*modern*):

- ruang perkantoran mewah
- Bertingkat tinggi (*high rise*)
- Menggunakan AC central
- Sound system
- Pemadam kebakaran otomatis
- Bahan bangunan kelas I
- Design bangunan menarik dan memiliki kesan mewah
- Finishing yang baik
- Areal parkir luas
- Berlokasi di jalan-jalan utama

b. Ruang perkantoran menengah

- Ruang perkantoran di gedung bertingkat dibawah 10 lantai
- Menggunakan AC
- Pemadam kebakaran dan finishing cukup baik
- Lokasi berada di daerah perkantoran kelas 2 diluar lokasi-lokasi perkantoran utama

c. Ruang perkantoran kelas bawah

- Ruang perkantoran berada digedung bertingkat atau tidak
- Menggunakan AC window/split, atau tidak
- Tidak menggunakan lift

¹² PT.Capricorn Indonesia Consult. Inc, 1989, studi tentang bisnis ruang perkantoran utama di Jakarta 1992, CIC Consulting Group, Jakarta.

- Bahan bangunan biasa dan finishingnya tidak dituntut terlalu baik
- Lokasi berada didaerah perkantoran kelas 2 dan 3.

C. Ekonomi Bangunan

1. Pembiayaan

Biaya-biaya yang termasuk total *investment cost* adalah:

- a. *Preliminary*
- b. *Land Development*
- c. *Pre-opening expense*
- d. *Cotingency*
- e. *Building construction*
- f. *Profesional fees*
- g. *Interest during construction*

Pengembalian dana dikaitkan dengan biaya pengeluaran dan biaya pemasukan

a. Pengeluaran

- 1) *Total Investment Cost*
- 2) Biaya operasi
 - a) Gaji karyawan
 - b) Biaya listrik
 - c) Biaya asuransi
 - d) Pajak bumi dan bangunan
 - e) Biaya promosi dan pemasaran
 - f) Biaya pemeliharaan
 - g) Biaya administrasi

b. Pendapatan

Dari *Net rent* dan *Service charge*

2. Penawaran dan permintaan ruang perkantoran

a. Penawaran

Akumulasi Supply (penawaran) dan Demand (permintaan)

Tabel II

Penawaran dan Permintaan Gedung Perkantoran 1989-1996					
Tahun	Penawaran (M ²)	Kenaikan (M ²)	Permintaan	Kenaikan	Over Supply
1989	946.000	-	945.000	0,11	-
1990	1.051.000	11,10 %	1.000.000	5,82	4,85 %
1991	1.241.000	18,08 %	1.137.000	13,70	8,38 %
1992	1.597.000	28,69 %	1.354.000	19,09	15,22 %
1993	1.805.000	13,02 %	1.581.000	16,77	12,41 %
1994	2.089.000	15,73 %	1.799.000	13,79	13,88 %
1995	2.381.000	13,98 %	2.051.000	14,01	13,86 %
1996	2.801.000	17,64 %	2.376.000	15,85	15,17 %

Sumber: "Mencari celah di tengah Kelebihan Pasok", Properti, Desember, 1994

Tabel III

Supply Office di Jakarta

Tahun	Supply Office Space (m ²)
1990	105.000
1991	190.000
1992	356.000
1993	208.000
1994	284.000
1995	292.000
1996	420.000

Sumber: Pemikiran

Kemudian jika dihitung dengan menggunakan rumus :

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot t^{13}$$

¹³ William H. Leffingwell dan Edwin M. Robinson, 1950, *Text book of office management*, hal 1

$$\text{Dimana : } \alpha_0 = \frac{(Y) \cdot (t^2) - (t) \cdot (Yt)}{N \cdot t^2 - (t)^2}$$

$$\alpha_1 = \frac{N \cdot Yt - (t) \cdot (y)}{N \cdot t^2 - (t)^2}$$

N = Jumlah Supply lalu

t = Waktu

Perhitung Supply kantor sewa di Jakarta

Tabel IV

TAHUN	t	Y	t ²	Yt
1990	1	105.000	1	105.000
1991	2	190.000	4	380.000
1992	3	356.000	9	1,068.000
1993	4	208.000	16	832.000
1994	5	284.000	25	1,420.000
1995	6	292.000	36	1,752.000
1996	7	420.000	49	2,940.000
Σ	28	1.855.000	140	8.497.000

Sumber : Pemikiran

$$\alpha_0 = \frac{(Y) \cdot (t^2) - (t) \cdot (Yt)}{N \cdot t^2 - (t)^2}$$

$$\alpha_0 = \frac{(1.855.000) \cdot (140) - (28) \cdot (8.497.000)}{7.140 - 28^2} = 111.142,857143$$

$$\alpha_1 = \frac{7 \cdot (8.497.000) - 28 \cdot (1.855.000)}{7.140 - 28^2} = 38.464,2857143$$

$$Y = 111.142,857143 + 38.464,2857143 \cdot t$$

Tabel V
Perkiraan Supply Office Space di Jakarta 1997- 2005

t	Tahun	Perkiraan Supply (M ²)
8	1997	418.857,142857
9	1998	457.321,428572
10	1999	495.785,714286
11	2000	534.250
12	2001	572.714,285715
13	2002	611.178,571429
14	2003	649.642,857143
15	2004	688.107,142858
16	2005	726.571,428572

Sumber : Pemikiran

b. Demand (Permintaan)

Tabel VI
Demand Office Space di Jakarta

Tahun	Demand Office Space (M ²)
1990	55.000
1991	137.000
1992	217.000
1993	227.000
1994	218.000
1995	252.000
1996	324.000

Sumber : Pemikiran

Kemudian jika dihitung dengan menggunakan rumus :

$$Y = \alpha_0 + \alpha_1 \cdot t^{14}$$

Dimana $\alpha_0 = \frac{(Y) \cdot (t^2) - (t) \cdot (Yt)}{N \cdot t^2 - (t)^2}$

$$\alpha_1 = \frac{N \cdot Yt - (t) \cdot (y)}{N \cdot t^2 - (t)^2}$$

¹⁴ Idem

N = Jumlah Demand lalu

t = Waktu

Perhitungan Demand Kantor sewa di Jakarta

Tabel VII

Tahun	t	Y	t ²	Yt
1990	1	55.000	1	55.000
1991	2	137.000	4	274.000
1992	3	217.000	9	651.000
1993	4	227.000	16	908.000
1994	5	218.000	25	1.090.000
1995	6	252.000	36	1.512.000
1996	7	324.000	49	2.268.000
Σ	28	1.430.000	140	6.758.000

Sumber : Pemikiran

$$\alpha_0 = \frac{(1.430.000) \cdot 140 - 28 \cdot (6.758.000)}{7 \cdot (140) - 28^2} = 56.000$$

$$\alpha_1 = \frac{7 \cdot (6.758.000) - 28 \cdot (1.430.000)}{7 \cdot (140) - 28^2} = 37.071,4285714$$

$$Y = 56.000 + 37.071,4285714 \cdot t$$

Tabel VIII

Perkiraan Demand Office Space di Jakarta 1997- 2005

t	Tahun	Perkiraan Supply (M ²)
8	1997	352.571,428571
9	1998	389.642,857143
10	1999	426.714,285714
11	2000	463.785,714285
12	2001	500.857,142857
13	2002	537.928,571428
14	2003	575.000
15	2004	612.071,428571
16	2005	649.142,857142

Sumber : Pemikiran

3. Luas bangunan

Berdasarkan hasil perhitungan diatas maka, luasan bangunan yang akan dibangun adalah:

Berdasarkan permintaan (*Demand*) total tahun 1996 = 2.375.000 m².

Jika diasumsikan masa konstruksi/pembangunan dimulai tahun 1996 dan selesai tahun 1999 (3 tahun) maka dipasaran permintaan/*demand* sudah meningkat menjadi = 426.714,285714 m².

Disini kami akan membangun sebesar 10%-15% dari permintaan pasar pada tahun 1999. Jadi berkisar antara 426714,285714 - 64007,1428571 m².

