



Pasar Perkantoran Tumbuh

DIPREDIKSI MENINGKAT

Pertumbuhan ruang perkantoran tidak saja terjadi di areal CBD yang menjadi primadona karena berbagai kelebihan, namun juga di kawasan sekunder. Diyakini, pada tahun depan di kedua jenis lokasi tersebut permintaan ruang perkantoran baru akan meningkat.

Oleh Anjar Fahmiarto

Banyak perusahaan yang dulu kantornya terpisah-pisah sekarang menjadi satu.

Subsektor perkantoran tahun ini mengalami pertumbuhan yang cukup baik dibandingkan tahun lalu. Ini karena permintaan ruang-ruang perkantoran baru juga terus tumbuh, khususnya di areal *Central Business District* (CBD).

Kondisi ini berbeda dengan tahun lalu saat angka permintaan ruang perkantoran cenderung stagnan. Hal ini terlihat dari beberapa hasil riset sejumlah perusahaan konsultan dan riset properti.

Manajer Riset Coldwell Banker Indonesia, Dwi Novita Yeni, mengatakan, tahun ini sampai kuartal ketiga 2010, angka permintaan ruang perkantoran mulai meningkat dibanding 2009 walaupun belum terlalu signifikan. Ini karena permintaan ter-

dap ruang-ruang perkantoran mulai terjadi. Permintaan tersebut antara lain berasal dari perusahaan-perusahaan yang melakukan penggabungan unit-unit usahanya. "Banyak perusahaan yang dulu kantornya terpisah-pisah sekarang ingin menjadi satu. Jadi, mereka butuh ruang perkantoran yang baru," ujar Dwi kepada *Republika*, Senin (22/11).

Menurutnya, lokasi perkantoran di areal CBD masih menjadi primadona karena berbagai kelebihan yang ditawarkan kawasan tersebut. Di antaranya akses mudah dan dekat dengan berbagai fasilitas kehidupan. Ini yang membuat tarif sewa di areal CBD lebih mahal dibandingkan kawasan lainnya.

Namun, kawasan sekunder juga mengalami pertumbuhan yang cukup bagus. Misalnya, di kawasan TB Simatupang, Jakarta Selatan. "Di kawasan ini permintaan ruang perkantoran baru juga cukup meningkat. Ke depan kawasan ini akan terus berkembang," jelas Dwi.

Melihat kondisi tahun ini, Dwi optimistis tahun depan pasar perkantoran akan makin membaik, terutama jika dikaitkan dengan realisasi investasi banyak perusahaan yang melampaui target pada pertengahan tahun ini. Kondisi ini berdasarkan data yang

disampaikan pemerintah.

Dengan investasi yang besar maka perusahaan-perusahaan tersebut membutuhkan ruang perkantoran baru untuk operasionalisasinya. "Saya optimistis tahun depan permintaan ruang perkantoran akan makin menggeliat," terang Dwi.

Tingkat hunian naik

Membaiknya pasar perkantoran juga tercermin pada hasil riset perusahaan riset dan konsultan properti, Cushman & Wakefield Indonesia. Dalam laporan hasil riset kuartal ketiga 2010, perusahaan tersebut mendapatkan data bahwa permintaan ruang perkantoran di CBD Jakarta terus menunjukkan perbaikan. Tingkat hunian kantor naik sebesar 1,4 persen dari kuartal sebelumnya menjadi 85,1 persen.

Penyelesaian *fit-out* dan penempatan secara fisik ruangan perkantoran oleh grup developer dan pemilik di gedung-gedung yang baru saja selesai dibangun terus berlanjut pada kuartal ketiga 2010.

Misalnya di Equity Tower dan Bakrie Tower. Selama kuartal ketiga 2010, sekitar 75 persen dari total tingkat penyerapan CBD Jakarta disumbangkan oleh pemilik dan grup yang menempati ruang kantor.

Pada periode ini tercatat tingkat penyerapan sebesar 57.400 meter persegi atau naik 10 persen dari tingkat penyerapan kuartal sebelumnya.

"Dengan tingkat penyerapan ini maka total penyerapan ruang perkantoran di CBD Jakarta selama sembilan bulan pertama 2010 mencapai 153.700 meter persegi atau 40 persen lebih tinggi dari penyerapan selama setahun penuh pada 2009 yang hanya sebesar 109.600 meter persegi," kata *Associate Director* Cushman & Wakefield Indonesia, Dharmesti Sindunata, dalam siaran persnya.

Dari sisi permintaan dan transaksi sewa perkantoran, lanjutnya, masih positif dan didominasi oleh para penyewa, yang ingin menambah luas ruang kantor dan relokasi. Antara lain terjadi transaksi sewa yang cukup besar untuk relokasi Bank Permata di Barclays House seluas 5.800 meter persegi.

Selama Juli hingga September 2010 banyak gedung perkantoran menyesuaikan *service charge*. Penyesuaian ini terjadi akibat kenaikan tarif dasar listrik (TDL) yang berlaku mulai Oktober 2010. Beberapa gedung yang telah mencapai tingkat hunian di atas 90 persen juga terpantau menaikkan harga sewa dasar mereka pada kuartal ini.

Harga sewa *gross* naik sebesar 1,1 persen menjadi Rp 144.760 per meter persegi per bulan dibandingkan dengan kuartal sebelumnya sebesar Rp 143.100 per meter persegi per bulan.

Selama kuartal ketiga 2010, Cushman & Wakefield tidak mencatat adanya pasokan baru ruang perkantoran yang masuk di pasar perkantoran CBD Jakarta. Hingga akhir September 2010, jumlah pasokan perkantoran CBD masih tetap, yakni sebesar 4,08 juta meter persegi.

Hingga akhir 2010 di Jakarta akan ada pasokan baru ruang perkantoran seluas 56.500 meter persegi di CBD dan selanjutnya sebesar 237.000 meter persegi pada 2011.

Dharmesti memaparkan, secara umum permintaan di pasar perkantoran CBD Jakarta tumbuh signifikan selama sembilan bulan pertama 2010 setelah sempat melambat akibat terkena dampak krisis finansial global pada 2009. Seiring dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang diharapkan mencapai enam persen tahun ini, tingkat penyerapan tahunan diharapkan mencapai dua kali lipat dari tahun lalu dan tingkat hunian diproyeksikan masih akan berada pada 85 persen pada akhir 2010.

■ e:christina.purwatningsih

Jakarta Perlu *City within the City*

Kemacetan Jakarta yang semakin parah membuat banyak orang stres. Sebab dampak negatif yang ditimbulkannya sangat besar, baik secara ekonomi, sosial, maupun psikis. Untuk mengatasi itu dibutuhkan proyek properti berskala *city within the city* (kota dalam kota) yang menyediakan semua fasilitas dan kebutuhan hidup manusia. Dengan demikian orang tidak perlu lagi beranjak ke luar kawasan untuk memenuhi berbagai kebutuhannya.

Pembangunan skala kota dalam kota inilah yang dilakukan PT Bakrieland Development Tbk di proyek Rasuna Epicentrum, di kawasan Jl. HR Rasuna Said, Jakarta Selatan. Di areal seluas 60 hektare Bakrieland menyediakan berbagai kebutuhan hidup masyarakat modern, mulai dari hunian apartemen, ruang perkantoran, pusat perbelanjaan dan hiburan, sekolah, rumah sakit, sarana olahraga, hingga sarana ibadah, dan berbagai fasilitas lainnya.

"Dengan tinggal di Rasuna Epicentrum orang tidak perlu lagi harus bermacam-macet selama berjam-jam di jalanan untuk sampai ke tempat kerja. Untuk menikmati berbagai fasilitas hidup juga mudah karena semuanya tersedia di sini," kata *Chief Marketing Officer* PT Bakrie Swasakti Utama (anak usaha PT Bakrieland Development Tbk) selaku pengembang Rasuna Epicentrum, Andre R Makalam, kepada *Republika*, Selasa (23/11).

Di Rasuna Epicentrum, kata Andre, kini telah berdiri 17 tower apartemen. Tahun depan lima tower apartemen - yang terdiri atas tiga tower Apartemen The Grove dan dua tower Apartemen The Wave - akan diserahkan kepada para konsumen. Dengan demikian tahun depan ada 22 tower apartemen yang berdiri megah di Rasuna Epicentrum dengan puluhan ribu orang penghuni.

Di kawasan ini juga telah berdiri megah gedung perkantoran Bakrie Tower setinggi 52 lantai, Epiwalk Office Suite, dan Rasuna Office Park. Luasnya beragam dari mulai 50 meter persegi hingga 2.000 meter persegi. Semua unit ruang perkantoran tersebut hampir 100 persen terjual.

"Banyak pemilik pabrik di Cikarang dan berbagai kawasan industri lainnya yang membeli kantor di sini. Untuk mengecek pabrik mereka tinggal memakai internet. Untuk bertemu klien guna negosiasi harga juga cukup dilakukan di sini. Cara

ini akan menghemat waktu dan biaya dibandingkan jika mereka harus langsung berkantor langsung di sana," jelas Andre.

Selain apartemen dan ruang perkantoran, di Rasuna Epicentrum juga telah berdiri pusat perbelanjaan dan hiburan Rasuna Epicentrum Walk, sarana olahraga, sarana ibadah, dekat dengan rumah sakit, dan berbagai fasilitas lainnya.

Ke depan, di areal seluas 60 hektare ini akan dibangun 40 tower apartemen dan 8-10 tower gedung perkantoran. Harga unit apartemen yang ditawarkan mulai Rp 500 juta hingga Rp 5 miliar.

"Kami membidik kalangan menengah ke atas. Mereka para eksekutif muda dan ekspatriat yang bekerja di kawasan Sudirman, Thamrin, dan Kuningan. Harga yang kami tawarkan cukup terjangkau dibandingkan dengan proyek lainnya. Sebab fasilitas yang dibangun di sini berskala kota dalam kota. Jadi, bukan lagi sekadar superblok atau *mixed use development*," terang Andre.

Andre mengungkapkan, pihaknya ingin mengedukasi masyarakat bahwa tinggal di kawasan kota dalam kota seperti Rasuna Epicentrum merupakan sebuah kebutuhan saat ini dan ke depan. "Saya merasakan sendiri karena saya juga tinggal di sini. Yang jelas kualitas hidup akan meningkat," demikian kata Andre.

Sebagian penghuni apartemen di Rasuna Epicentrum juga mempunyai rumah di pinggiran kota. Senin hingga Jumat mereka tinggal di Rasuna Epicentrum, lalu Jumat malam pulang ke rumahnya di kawasan lain. Dan pada Ahad malam mereka kembali lagi ke Rasuna Epicentrum.

"Yang jelas dengan tinggal di sini kita tidak perlu harus bermacam-macet di jalan. Waktu untuk ketemu keluarga juga lebih panjang. Untuk pergi ke berbagai pusat hiburan juga dekat. Lingkungannya juga masih oke. Alhasil kualitas hidup kita akan meningkat. Inilah yang saya rasakan sendiri dengan tinggal di sini," ujar Andre.

Untuk produk apartemen Bakrieland menyediakan sejumlah skim pembayaran yang memudahkan konsumen. Antara lain lewat tunai keras, tunai bertahap, dan fasilitas kredit pemilikan apartemen (KPA). Untuk tunai bertahap pembeli cukup membayar 50 persen dan sisanya bisa dicicil selama 36 kali. ■ adv

RASUNA EPICENTRUM

Datang, Lihat & Wujudkan Hidup yang Berbeda di **City Within The City at CBD Jakarta**

SAND & CORAL Tower at The WAVE, Rasuna Epicentrum Untuk Kualitas Hidup yang Berbeda

PT. BAKRIELAND DEVELOPMENT Tbk
Marketing Office
Rasuna Epicentrum
www.rasunaepicentrum.com

Jl. HR. Rasuna Said,
Jakarta Selatan 12960
021 - 5290 6666

Representative Kelapa Gading Jl. Boulevard Barat Raya -
Ruko Kelapa Gading Square Blok C/46 (MOI)
021 - 4586 6973

Bakrieland
Dream - Design - Deliver
AN INTEGRATED PROPERTY COMPANY



● Bakrie Tower dan Epicentrum Walk Lifestyle Center dan Office Suites