

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar properti diprediksi akan meningkat pada akhir tahun 2015 dikarenakan akan dimulainya ASEAN *Free Trade Area* (AFTA) dan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA). Dengan adanya AFTA dan MEA akan banyaknya penanam modal asing ke Indonesia termasuk penanam modal properti. Negara ASEAN akan sibuk untuk menghadapi perpaduan pasar (*market*) dengan 600 miliar orang dan perpaduan domestik bruto sebesar 2,4 triliun.¹

*“Jakarta and Surabaya remain two of the cities deemed most inviting for investor and local startups”.*²

Berdasarkan informasi di atas dapat diketahui bahwa Jakarta dan Surabaya adalah tempat yang menarik bagi para investor asing atau perusahaan lokal untuk mendirikan perusahaan. Dalam mendirikan sebuah perusahaan diperlukan sebuah lokasi kantor yang tepat agar dapat menjalankan aktivitas bisnisnya, pendaftaran nomor telepon perusahaan dan keamanan dalam perijinan bisnisnya di Indonesia.

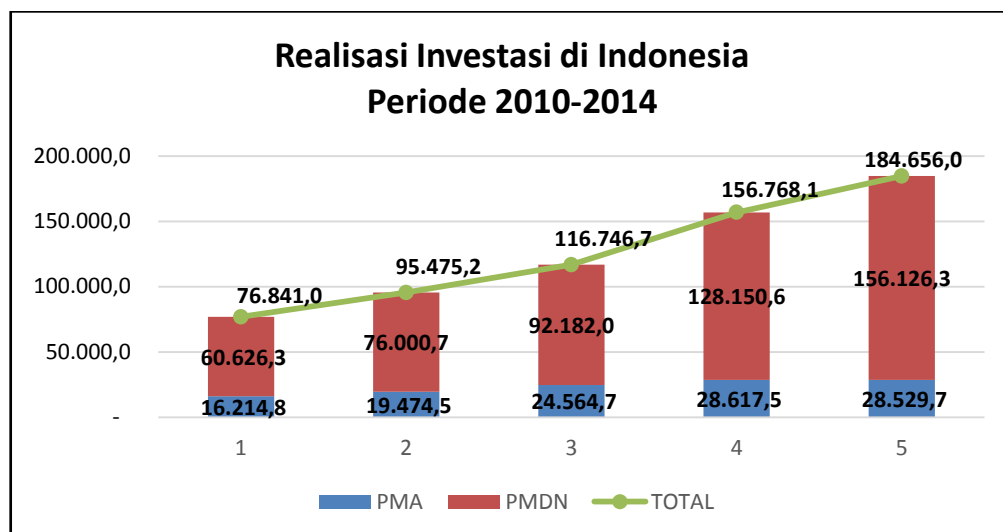
*“Chief operating officer of Fortice Office, Rosaline Mayapada, said service office or virtual office were suitable for Small and Medium Enterprises (SMEs) that needed grade-A service to help them complete globally”.*³

¹ Prediksi Pasar Konstruksi di Indonesia Tahun 2015; http://www.citradataconstruction.com/data/psr/data_50.pdf. Citra Data. Desember 2015. h.8. (diakses 26 april 2015).

² Service Office: *Helping Local Startups to success in ASEAN and beyond*. Jakarta Post. 20 Agustus 2015.

Berdasarkan pernyataan di atas dapat dilihat bahwa sebuah perusahaan lokal maupun perusahaan asing dalam mendirikan perusahaan di Indonesia memerlukan sebuah kantor untuk melakukan aktivitas bisnisnya. Perusahaan yang baru merintis usahanya di Indonesia (perusahaan kecil-menengah) memerlukan *service office* atau *virtual office* yang memiliki *grade-A* untuk mempermudah dalam pendirian perusahaan dan dalam persaingan global.

Penanam modal asing dan perusahaan lokal di Indonesia setiap tahunnya memiliki peningkatan. Berikut adalah perkembangan realisasi investasi PMDN (Penanaman Modal Dalam Negeri) dan PMA (Penanaman Modal Asing) berdasarkan LKPM (Laporan Kegiatan Penanam Modal) menurut lokasi triwulan IV 2014.⁴



Gambar 1.1 Angka Realisasi Investasi di Indonesia 2010-2014

Sumber: Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM)⁵

³ *Ibid.*

⁴ Statistic Of Domestic Direct Investment Realization Based On Capital Investment Activity Report By Location, Q1-2015. DDI. http://www.bkpm.go.id/contents/p16/statistcs/17#.VWz-_9Kqqk (diakses 26 april 2015).

⁵ Statistic Of Foreign Direct Investment Realization Based On Capital Investment Activity Report (LKPN) By Location, Q1-2015. FDI.

Meningkatnya investor dan perusahaan lokal di Indonesia menyebabkan peningkatan akan kebutuhan kantor agar dapat menjalankan kegiatan bisnisnya. Peningkatan ini sejalan dengan meningkatnya pendirian perusahaan *service office* di Indonesia.

*“Since 2012, serviced office have shown stable progress in Indonesia – not only in Jakarta’s CBD (Central Business District) areas along Jl. Sudirman, Jl. Thamrin and Jl. HR. Rasuna said, but also in the so-called non-CBD or new busisess hubs, such as in Slipi, in Cawang or along the TB. Simatupang corridow”.*⁶

Perkembangan *service office* di Indonesia sejak tahun 2012 mengalami peningkatan, peningkatan ini tidak hanya di CBD melainkan di luar daerah CBD seperti daerah Slipi, Cawang atau TB. Simatupang. Semakin banyaknya *service office* yang berdiri di Jakarta semakin meningkatnya persaingan dalam bisnis *service office*.

Tingkat persaingan bisnis sewa kantor (*rental office*) yang semakin meningkat di tahun 2015, disebabkan juga oleh terjadinya ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran. Di mana *supply* jauh melebihi *demand* sehingga terjadi persaingan yang sangat ketat (*very tight competition*) dalam bisnis *rental office*. Menurut konsultan properti Colliers International Indonesia “pasokan baru gedung perkantoran di Jakarta akan semakin marak dalam kurun

http://www.bkpm.go.id/contents/p16/statistics/17#.VWz-_9Kqqkp (diakses 26 april 2015).
⁶ *Ibid.*

tahun 2015-2019, yakni mencapai 4,6 juta meter persegi”.⁷ Tingkat okupansi perkantoran diprediksi turun dari 96 persen pada 2014 menjadi 80 persen pada 2019. Penurunan permintaan sewa ruang perkantoran telah terlihat pada triwulan I-2015.

Di kawasan pusat bisnis CBD (*Central Business District*) Jakarta, tingkat okupansi turun dari 96,5 persen pada triwulan I-2014 menjadi 92 persen. Penurunan okupansi juga berlangsung di luar CBD, yakni dari 94,6 persen di triwulan I-2014 menjadi 90,9 persen di triwulan I-2015. Selain itu penguatan dolar AS (Amerika Serikat) yang memicu kenaikan tarif sewa perkantoran membuat penyewa semakin selektif dalam memilih ruang perkantoran.

Harga sewa bulanan ruang kantor dalam dolar AS berkisar antara 2 dolar AS dan 10 dolar AS per meter persegi. Tarif sewa *rental office* terutama berlangsung untuk gedung perkantoran premium bagi penyewa, kondisi pasar perkantoran seperti ini merupakan peluang baik untuk memiliki posisi tawar yang tinggi. Pada tahun 2015 jumlah pasokan ruang perkantoran paling banyak terdapat di kawasan Sudirman Jakarta, sebesar 38,3 persen dan paling sedikit penambahan pasokan di kawasan Thamrin Jakarta yang hanya tumbuh 4,8 persen. Akan adanya pasokan sekitar 600 ribu m² ruang perkantoran baru di kawasan CBD Jakarta tahun 2015 ini menurut Colliers International Indonesia. Sementara itu total pasokan ruang perkantoran di luar kawasan CBD yaitu kawasan TB. Simatupang Jakarta pada tahun 2015 sebesar 2,9 juta m² tumbuh 24 persen dari tahun 2014.

⁷ Pertumbuhan ruang perkantoran tahun ini bakal signifikan.
metrotvnews.com/read/2015/01/13/344600/pertumbuhan-ruang-perkantoran-tahun-ini-bakal-signifikan

Jumlah pasokan di TB. Simatupang pada tahun ini sebanyak 690 ribu m² tumbuh 38 persen dari tahun lalu.⁸

Harga sewa rata-rata ruang perkantoran di kawasan CBD di kuartal IV/2014 sebesar Rp252.905/m² naik dari kuartal yang sama di tahun sebelumnya Rp227.946/m². Untuk ruang perkantoran yang disewakan dengan mata uang dolar juga mengalami peningkatan harga di tahun 2014 dari USD34,46/m² menjadi USD36,84/m².

Harga sewa ruang perkantoran di luar CBD juga mengalami peningkatan di tahun 2014 bila dibanding tahun 2013. Harga sewa kantor di luar CBD sebesar Rp191.750/m² dan USD21,27/m², naik 25 persen dan 15 persen dari tahun 2013. Akibat dari penambahan pasokan ruang perkantoran yang signifikan menyebabkan tingkat okupansi menurun, sehingga terjadi koreksi harga sewa perkantoran. Penyerapan ruang perkantoran di CBD pada tahun 2015 diperkirakan hanya 47 persen dari pasokan yang tersedia. Penyerapan paling banyak terjadi di Sudirman sebesar 31,2 persen.

Gejala penurunan tingkat okupansi mulai terjadi di akhir tahun lalu dengan total tingkat okupansi 94,4 persen lebih rendah dari tahun 2013 dengan penyerapan sebanyak 96,8 persen. Begitupun dengan okupansi ruang perkantoran di luar CBD hanya akan terserap 24 persen dan di TB. Simatupang sebanyak 38 persen. "Penyerapan ruang kantor di luar wilayah CBD juga menurun di tahun 2014 bila dibandingkan tahun 2013 dari 94,8 persen menjadi 93,3 persen.

⁸ *Ibid.*

Di TB. Simatupang okupansi ruang perkantoran menurun dari 96,1 persen menjadi 92,8 persen".⁹

Menurut CEO Marquee Executive, salah satu penyedia layanan jasa *service office* di Jakarta jika sebelum akhir tahun 2014 okupansi ruang kantornya mencapai kisaran 80%-90%, pada tahun 2015 menurun menjadi 60%. Sebagian besar penyewa ruang kantor di Marquee merupakan perusahaan asing mencapai 80% dan sekitar 20% merupakan perusahaan lokal.¹⁰

Sementara menurut Real Estate Indonesia (REI)¹¹, pasar properti masih menunjukkan perlambatan sampai dengan semester I-2015. Perlambatan yang terjadi ini dipengaruhi berbagai faktor yang cenderung tidak memberikan sentimen positif, yaitu pelemahan kondisi makroekonomi Indonesia yang ditunjukkan oleh pertumbuhan ekonomi di kuartal II-2015 sebesar 4,67 persen. Angka tersebut lebih rendah 0,45 persen dibanding periode yang sama di 2014 yakni sebesar 5,12 persen. Selain itu, depresiasi rupiah terhadap dolar Amerika Serikat (USD) menyebabkan kenaikan harga bahan bangunan sehingga biaya (*cost*) terus bertambah tetapi harga jual tidak dapat naik karena daya beli menurun.

⁹ metrotvnews.com/read/2015/01/13/344600/pertumbuhan-ruang-perkantoran-tahun-ini-bakal-signifikan.

¹⁰ <http://jakarta.bisnis.com/read/20141104/384/270198/permintaan-sewa-kantor-perusahaan-asing-menurun>.

¹¹ <http://ekonomi.metrotvnews.com/read/2015/08/06/418827/rei-properti-masih-alami-perlambatan>.

Menurut konsultan properti Jones Lang LaSalle¹², tingkat hunian gedung kantor di luar CBD menurun dari 93% ke 90%. Hal ini disebabkan tingginya pasokan yang berasal dari tiga gedung kantor yang baru mulai beroperasi pada tahun ini. Tiga proyek perkantoran tersebut antara lain Kirana Office Tower Kelapa Gading, Wisma 77 Tower 2 Slipi dan 1 tower Manhattan Square di TB. Simatupang. Namun dengan beroperasinya tiga gedung baru tersebut dominasi pasar perkantoran di luar CBD masih didominasi area Jakarta Selatan sebanyak 97%. Okupansi terbanyak selanjutnya berada di kawasan TB. Simatupang sebanyak 96%. Kemudian berturut-turut tingkat okupansi disusul di kawasan Jakarta Pusat (93%), Jakarta Utara (93%), Jakarta Timur (90%) dan Jakarta Barat (82%). Permintaan perkantoran di kawasan CBD di Jakarta selama triwulan I-2015 menurun 4.400 meter persegi karena penyewa melakukan efisiensi dan relokasi. Di samping itu pelemahan rupiah terhadap dollar AS akan berdampak bagi perusahaan yang pendapatannya dalam rupiah dan harus membayar sewa kantor dengan dolar AS. Dengan situasi *oversupplied* ruang kantor dan lesunya perekonomian pada tahun 2015 ini, menyebabkan bisnis sewa ruang kantor ini menurun secara signifikan.

¹² <http://properti.bisnis.com/read/20140720/276/244729/tingkat-hunian-kantor-di-luar-cbd-menurun-karena-3-proyek-ini>.



Gambar 1.2 Perkantoran Di Kawasan Bisnis Di Jakarta

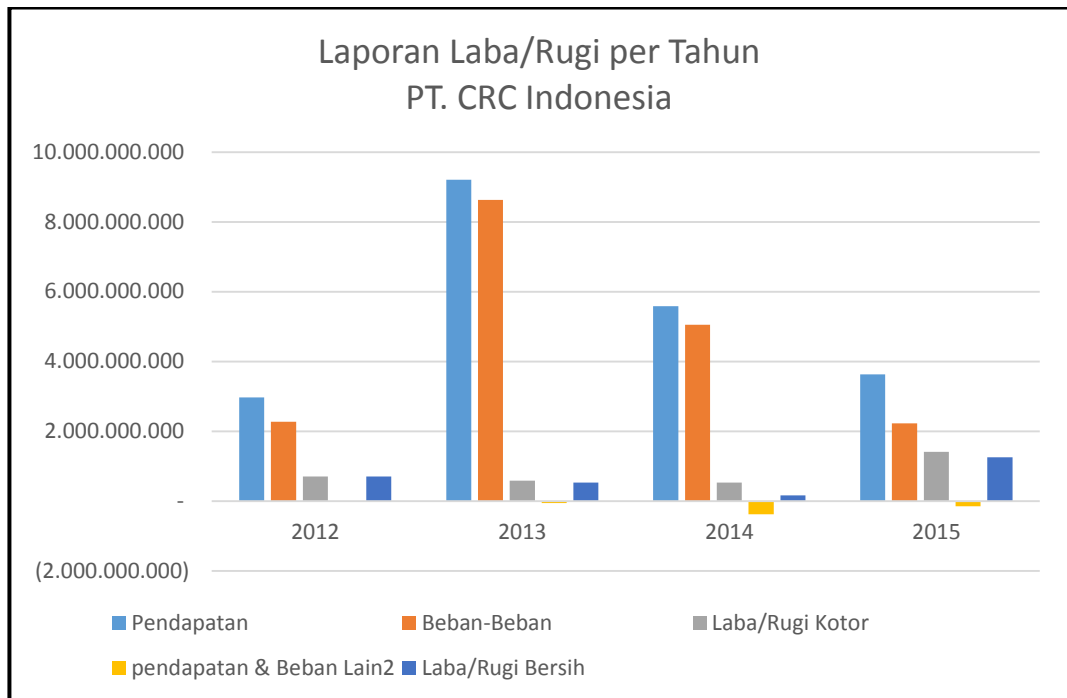
Sumber: Jones Lang LaSalle Research¹³

PT. CRC Indonesia dengan *brand* Crosscoop merupakan salah satu perusahaan sewa ruang kantor siap huni (*serviced office* atau *fully furnished rental office*) di Jakarta. PT. CRC Indonesia merupakan perusahaan patungan dengan perusahaan Jepang. Selain di Indonesia Crosscoop terdapat di beberapa negara seperti Singapura, Vietnam, India dan Manila. Penyewa (*tenant*) PT. CRC Indonesia berasal dari 50% perusahaan IT, 20% perusahaan manufaktur dan 30% perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa, sebagian besar penyewa di PT. CRC Indonesia 90% adalah perusahaan Jepang.

¹³ *Ibid.*

PT. CRC Indonesia didirikan November 2011 di UOB Plaza dan pada bulan November tahun 2012 mendirikan cabang di gedung Menara Mulia untuk memenuhi permintaan pasar akan *rental office*. Strategi PT. CRC Indonesia lebih terkonsentrasi pada perusahaan Jepang, dengan adanya kerjasama atau hubungan antara Crosscoop yang berada di berbagai negara menjadikan pasar Jepang merupakan target yang utama, mengadakan seminar di Jepang, Singapura, Vietnam, India dan Manila mengenai kondisi bisnis di Indonesia. Seminar ini dilakukan oleh PT. CRC Indonesia secara tunggal atau dilakukan secara kerjasama dengan agen properti dan perusahaan konsultan. Bentuk kerjasama lainnya dengan agen properti adalah memberikan komisi sebesar 10% untuk setiap penyewa yang akan menyewa di PT. CRC Indonesia. Salah satu strategi lainnya yang digunakan oleh PT. CRC Indonesia adalah memperkerjakan karyawan yang memiliki keahlian dalam berbahasa Jepang agar dapat melayani penyewa perusahaan Jepang dan dapat mencapai target pasar perusahaan Jepang di Indonesia.

Berdasarkan pada laporan keuangan PT. CRC Indonesia (Gambar 1.3). PT. CRC Indonesia mengalami kenaikan pendapatan di tahun 2013 dikarenakan adanya tambahan pendapatan dari cabang. Akan tetapi laba pada tahun 2013 mengalami penurunan dikarenakan adanya biaya untuk pembukaan cabang tersebut. Pada tahun 2014 mengalami penurunan pendapatan dan laba yang disebabkan oleh penurunan tingkat hunian di PT. CRC Indonesia. Hal ini dapat diketahui dengan melihat grafik (Gambar 1,3) di bawah ini:



Grafik 1.3 Laporan Laba Rugi Pertahun

Sumber: Laporan Keuangan Crosscoop

Dengan adanya penurunan tingkat okupansi di PT. CRC Indonesia dan meningkatnya persaingan dalam bisnis *rental office* serta adanya perdagangan bebas ASEAN yang akan dimulai pada akhir tahun 2015 maka PT. CRC Indonesia perlu memformulasikan strategi bisnisnya dalam rangka mengantisipasi persaingan (*competition*) dan pasar (*market*) bisnis sewa ruang kantor siap huni, sehingga mempunyai pangsa pasar (*market share*) yang terus meningkat dan dapat menghadapi perdagangan bebas yang akan dilaksanakan pada akhir tahun 2015.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa identifikasi masalah sebagai berikut:

- a. Meningkatnya jumlah perusahaan sejenis yang bergerak dalam bidang *rental office*, sehingga tingkat persaingan dalam bisnis *rental office* tinggi.
- b. Bertambahnya pasokan gedung baru perkantoran baik di wilayah CDB maupun diluar wilayah CBD.
- c. Menurunnya tingkat hunian di PT. CRC Indonesia.
- d. Depresiasi rupiah terhadap dolar Amerika Serikat.

C. Pembatasan Masalah

Penelitian ini dibatasi dalam ruang lingkup sebagai berikut:

1. Penelitian ini fokus pada reformulasi strategi bisnis PT. CRC Indonesia agar dapat menghadapi persaingan bisnis *rental office*.
2. Pembahasan lingkungan eksternal dan internal pada industri *rental office* pada kurun waktu 2012-2014, serta prospek bisnis PT. CRC Indonesia.

D. Rumusan Masalah

Meningkatnya perusahaan asing dan lokal di Indonesia serta akan dimulainya ASEAN *Free Trade Area* (AFTA) dan Masyarakat Ekonomi Asean (MEA) pada akhir tahun 2015 merupakan pasar bagi Crosscoop, sehingga belum optimalnya strategi bisnis PT. CRC Indonesia merupakan suatu hal yang harus

diperbaiki. Penelitian ini dilakukan karena melihat adanya peluang untuk memperbaiki strategi bisnis PT. CRC Indonesia saat ini. Rumusan masalah dari penelitian ini yaitu:

- 1) Bagaimana karakteristik industri *rental office* di Jakarta saat ini?
- 2) Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi tingkat persaingan pada industri ini?
- 3) Bagaimana memformulasikan ulang strategi bisnis PT. CRC Indonesia agar dapat menghadapi persaingan bisnis *rental office*?

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk semua pihak yang bersangkutan dalam penelitian ini, baik manfaat secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis
 - a. Dapat memberikan wawasan yang lebih luas kepada mahasiswa tentang bagaimana penerapan ilmu strategi di perusahaan yang sebenarnya.
 - b. Dapat memberikan variasi sesuai dengan bidang ilmu strategi khususnya *rental office*.
2. Manfaat praktis bagi manajemen *rental office* yaitu diformulasikannya strategi PT. CRC Indonesia.