



## Studi Potensi Bisnis PERKANTORAN di Jakarta, 2016 – 2020 Beserta Pengembang Utamanya

Saat ini, bisnis perkantoran di Jakarta tidak lagi terkonsentrasi di daerah pusat bisnis (CBD). Keterbatasan lahan serta harga yang tinggi telah mendorong pengembang untuk memperluas ekspansinya di luar kawasan CBD. Pasokan ruang perkantoran telah menyebar ke daerah lain di luar kawasan pusat bisnis, terutama ke Jakarta Selatan, seperti Jalan TB Simatupang. Meskipun demikian, secara umum pasokan ruang perkantoran dikawasan pusat bisnis CBD masih tetap tinggi, baik untuk perkantoran dengan sistem sewa maupun perkantoran dengan sistem strata title.

Menurut survey CDMI, dalam enam tahun terakhir (2010-2015) perkantoran dengan sistem sewa mendominasi pasokan perkantoran di wilayah Jakarta, namun demikian perkantoran dengan sistem strata title terus mengalami peningkatan yang pesat. Tahun 2010 lalu, dari total pasokan ruang perkantoran di Jakarta seluas 6.814.687 M2 perkantoran sewa berkontribusi 87,7% dan perkantoran strata title 12,3%, namun di tahun 2015 lalu kontribusi perkantoran strata title terlihat meningkat pesat, dari total 9.504.100 M2 pasokan ruang perkantoran yang tersedia, perkantoran sewa berkontribusi 82,6% dan perkantoran strata title meningkat menjadi 17,4%.

Survey CDMI juga menemukan bahwa, persentase kontribusi pasokan ruang perkantoran dari kawasan CBD terus mengalami penurunan, dari 80,5% ditahun 2010 menjadi 59,1% ditahun 2015, sebaliknya berkat distribusi pasokan non CBD terus membanjiri pasar, kontribusinya juga terus mengalami peningkatan, dari 19,5% ditahun 2010 menjadi 40,9% ditahun 2015. Dari 34 unit gedung perkantoran yang diluncurkan ditahun 2015, Gedung Sahid Sudirman Centre penyumbang

terbesar untuk kawasan CBD seluas 138.500 M2, sedangkan kawasan non CBD disumbang oleh South Quarter tahap I dan II seluas 81.556 M2.

Banyaknya perkantoran baru yang diluncurkan ditahun 2015, membuat pasokan perkantoran bertambah besar, sementara permintaan cenderung terbatas karena ekonomi yang masih melemah, sehingga persaingan harga semakin ketat. Pemilik gedung tampaknya akan semakin berhati-hati dalam menentukan harga sewa, apalagi di tahun 2016 kembali hadir 15 gedung perkantoran baru.

Melihat ketatnya persaingan bisnis perkantoran di Jakarta, membuat CDMI sebagai perusahaan konsultan terkemuka di Indonesia, sangat tertarik untuk melakukan riset yang lebih mendalam selama tiga bulan dan akhirnya sukses menerbitkannya dalam sebuah buku yang berjudul Studi Potensi Bisnis PERKANTORAN di Jakarta, 2016 – 2020 Beserta Pengembang Utamanya.

Buku ini hanya tersedia di CDMI dan dapat dipesan langsung ke bagian marketing dengan ibu Tina melalui telepon (021) 3193 0108, 3193 0109, 3193 0070 atau Fax (021) 3193 0102 atau email : marketing@cdmione.com dengan harga US\$ 600 untuk edisi Indonesia dan US\$ 650 untuk edisi Inggris.

Demikian penawaran kami, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Hormat kami,  
**P.T. CDMI**

Muslim M. Amin



P.T. CENTRAL DATA MEDIATAMA INDONESIA  
AGP Building, 2<sup>nd</sup> Floor  
Jl. Pegangsaan Timur No. 1 Cikini  
Jakarta 10320, Indonesia

Phone : (021) 31930108 - 9  
Fax : (021) 31930102  
E-mail : [marketing@cdmione.com](mailto:marketing@cdmione.com)  
Website : [www.cdmione.com](http://www.cdmione.com)

Mohon Kirimkan	:	..... eksemplar	<b>"Studi Potensi Bisnis PERKANTORAN di Jakarta, 2016 – 2020 Beserta Pengembang Utamanya"</b>		
Nama (Mr/Mrs/Ms)	:	<input type="text"/>	Posisi	:	<input type="text"/>
Nama Perusahaan	:	<input type="text"/>			
Alamat	:	<input type="text"/>			
Telepon/Fax	:	<input type="text"/>	Tanggal	:	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
E-mail	:	<input type="text"/>	Tanda Tangan	:	<input type="text"/>
Berikan tanda	<input checked="" type="checkbox"/>	Harga:	<input type="checkbox"/> US\$ 600 (Edisi Indonesia)/ <input type="checkbox"/> US\$ 650 (Edisi Inggris)		
		<input type="checkbox"/> Check/Bank Draft	<input type="checkbox"/> Kirimkan Invoice	<input type="checkbox"/> Edisi Bhs. Indonesia	<input type="checkbox"/> Edisi Bhs. Inggris
Catatan : Luar negeri ditambah ongkos kirim					

# DAFTAR ISI

❑	<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>i</b>
❑	<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>v</b>
<b>1.</b>	<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Ruang Lingkup .....	1
1.2.	Metodologi dan Sumber Data .....	1
1.3.	Definisi Istilah Penting .....	2
1.3.1.	Klasifikasi Perkantoran .....	2
1.3.2.	Tingkat Okupansi dan Tingkat Penjualan .....	3
1.3.3.	Marketing Sales .....	4
1.3.4.	Grading Ruang Perkantoran .....	4
<b>2.</b>	<b>KONDISI LINGKUNGAN BISNIS</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Mendorong Perbaikan Kemudahan Bisnis .....	5
2.2.	Kinerja Perekonomian .....	6
2.2.1.	Pertumbuhan Ekonomi dan Proyeksi .....	6
2.2.2.	Pertumbuhan Ekonomi Menurut Jenis Pengeluaran .....	8
2.2.3.	Pertumbuhan Ekonomi Secara Sektoral .....	10
2.2.4.	Struktur Perekonomian Indonesia .....	12
2.2.5.	Highlight Perekonomian Jakarta .....	13
2.3.	Kinerja Investasi .....	14
2.3.1.	Sektor Prioritas 2016-2019 .....	14
2.3.2.	Realisasi Investasi .....	16
2.3.3.	Realisasi Investasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) .....	18
2.3.4.	Realisasi Investasi Penanaman Modal Asing (PMA) .....	20
2.4.	Suku Bunga & Penyaluran Kredit .....	22
2.4.1.	Suku Bunga dan Kredit Perbankan .....	23
2.5.	Tren Inflasi .....	26
2.6.	Kurs Rupiah-Dolar AS .....	26
2.7.	Tren Komponen Input Konstruksi dan Konsumsi Semen .....	28
2.7.1.	Harga Bahan Material Konstruksi .....	28
2.7.2.	Upah Buruh Konstruksi .....	29
2.7.3.	Konsumsi Semen di Pasar Domestik .....	30

2.8.	Demografi dan Ketenagakerjaan .....	31
2.8.1.	Jumlah penduduk dan Distribusi Menurut Usia .....	31
2.8.2.	Proporsi Penduduk Kota .....	32
2.8.3.	Tingkat Pengangguran dan Angkatan Kerja .....	33
2.8.4.	Highlight Tingkat Pengangguran di Jakarta .....	34
2.9.	Kerangka Regulasi .....	35
2.9.1.	Aturan Gedung Perkantoran Ramah Lingkungan.....	35
2.9.2.	Peraturan Pajak Properti .....	37
2.9.3.	Kewajiban Penggunaan Rupiah Untuk Transaksi Domestik .....	37
<b>3.</b>	<b>KESEIMBANGAN PASOKAN - PERMINTAAN RUANG PERKANTORAN DI JAKARTA.....</b>	<b>39</b>
3.1.	Segmentasi Produk dan Strategi Pemasaran .....	39
3.2.	Perkantoran Sewa .....	41
3.2.1.	Keseimbangan Pasokan-Permintaan .....	41
3.2.1.1.	Tarif Sewa Masih Bergerak Naik .....	43
3.2.1.2.	Tingkat Okupansi Beragam Untuk Sejumlah Kota Besar di Asia... ..	44
3.2.1.3.	Daftar Tarif Sewa Perkantoran di Jakarta .....	46
3.2.2.	Distribusi Pasokan Perkantoran Sewa .....	51
3.2.3.	Kawasan Central Business Distric (CBD) .....	53
3.2.3.1.	Perkantoran Grade A Sebagai Penyumbang Terbesar Pasokan di CBD.....	54
3.2.3.2.	Tarif Perkantoran Berdasarkan Grade.....	55
3.2.3.3.	Perkembangan Tarif di Beberapa Kawasan CBD .....	56
3.2.3.4.	Distribusi Pasokan Menurut Lokasi di CBD .....	58
3.2.3.5.	Kondisi Pasokan-Permintaan Berdasarkan Lokasi Utama CBD ....	60
3.2.4.	Kawasan Non-CBD (tidak termasuk TB Simatupang) .....	65
3.2.5.	Kawasan TB Simatupang .....	67
3.2.5.1.	CAGR Tarif Sewa 2010-2015: 17,74%.....	69
3.3.	Perkantoran Strata Title.....	70
3.3.1.	Keseimbangan Pasokan-Permintaan Perkantoran Strata-title .....	70
3.3.2.	Distribusi Pasokan .....	72
3.3.3.	Kawasan Central Business Distric (CBD) .....	73
3.3.4.	Wilayah Non-CBD (termasuk TB Simatupang).....	75
<b>4.</b>	<b>PROYEKSI RUANG PERKANTORAN DI JAKARTA.....</b>	<b>79</b>
4.1.	Perkantoran Sewa.....	82
4.1.1.	Proyeksi Pasokan-Permintaan di Kawasan CBD .....	84

4.1.2. Proyeksi Pasokan-Permintaan di Kawasan Non-CBD (tidak termasuk TB Simatupang).....	88
4.1.3. Proyeksi Pasokan-Permintaan di Kawasan TB Simatupang.....	91
4.2. Perkantoran Strata Title.....	93
4.2.1. Proyeksi Pasokan-Permintaan di Kawasan CBD .....	95
4.2.2. Proyeksi Pasokan-Permintaan di Kawasan Non-CBD (termasuk TB Simatupang).....	98
<b>5. PROFIL PERUSAHAAN .....</b>	<b>102</b>
5.1. PT Agung Podomoro Land Tbk (APLN) .....	103
5.2. PT Alam Sutera Realty Tbk (ASRI) .....	107
5.3. PT Bakrieland Development Tbk. (ELTY).....	110
5.4. PT Bekasi Fajar Industrial Estate Tbk (BEST) .....	115
5.5. PT Bhuwanatala Indah Permai Tbk (BIPP).....	116
5.6. PT Binakarya Jaya Abadi Tbk (BIKA) .....	118
5.7. PT Bukit Darmo Property Tbk. (BKDP) .....	120
5.8. PT Bumi Serpong Damai Tbk. (BSDE).....	121
5.9. PT Ciputra Development Tbk. (CTRA) .....	126
5.10. PT Cowell Development Tbk. (COWL) .....	136
5.11. PT Danayasa Arthatama Tbk. (SCBD).....	137
5.12. PT Duta Anggada Realty Tbk. (DART) .....	139
5.13. PT Gading Development Tbk. (GAMA).....	141
5.14. PT Greenwood Sejahtera Tbk. (GWSA).....	142
5.15. PT Hotel Sahid Jaya International Tbk (SHID) .....	143
5.16. PT Indonesia Prima Property Tbk. (OMRE).....	144
5.17. PT Intiland Development Tbk. (DILD) .....	145
5.18. PT Jakarta Setiabudi Internasional Tbk (JSPT) .....	153
5.19. PT Jaya Real Property Tbk. (JRPT).....	156
5.20. PT Lippo Karawaci Tbk. (LPKR) .....	159
5.21. PT Megapolitan Developments Tbk. (EMDE).....	175
5.22. PT Metropolitan Kentjana Tbk. (MKPI).....	176
5.23. PT Metropolitan Land Tbk. (MTLA) .....	177
5.24. PT MNC Land Tbk. (KPIG).....	179
5.25. PT Modernland Realty Tbk. (MDLN) .....	181
5.26. PT Nirvana Development Tbk (NIRO) .....	184
5.27. PT Pakuwon Jati Tbk. (PWON).....	187
5.28. PT Perdana Gapuraprima Tbk. (GPRA).....	191
5.29. PT Pikko Land Development Tbk. (RODA) .....	194

5.30. PT Plaza Indonesia Realty Tbk. (PLIN) .....195  
5.31. PT PP Property Tbk (PPRO) .....196  
5.32. PT Pudjiadi Prestige Tbk. (PUDP) .....197  
5.33. PT Sitara Propertindo Tbk (TARA) .....199  
5.34. PT Sentul City Tbk. (BKSL).....201  
5.35. PT Summarecon Agung Tbk. (SMRA) .....202  
5.36. PT Suryamas Dutamakmur Tbk. (SMDM) .....206  
5.37. PT Surya Semesta Internusa Tbk (SSIA) .....207

**CDMI**