

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Properti perkantoran sewa merupakan sebuah properti dengan konsep ruangan yang dirancang utamanya untuk bisnis dan disertai dengan berbagai layanan pendukung kegiatan bisnis. Secara umum, properti perkantoran sewa dapat dikategorikan berdasarkan lokasi, kelas, ukuran dan fleksibilitas, fungsi dan kepemilikan, serta fasilitas yang dimiliki. Kondisi pasar lokal dapat tercermin melalui perkantoran sewa. Dalam hal ini, wilayah dengan hambatan masuk—ruang baru sulit dibangun akibat kurangnya lahan yang sesuai atau rumitnya regulasi—akan memiliki harga sewa lebih tinggi (Lall dkk., 2009).

Kota Surabaya merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Timur dengan luas wilayah $\pm 326,36 \text{ km}^2$ yang terbagi atas 31 kecamatan dan 154 kelurahan/desa. Kota Surabaya juga dikenal sebagai kota metropolitan kedua setelah DKI Jakarta. Atas hal ini, Kota Surabaya memiliki berbagai peran strategis, baik dalam skala nasional maupun regional terhadap perekonomian. Sebagai Ibu Kota Provinsi, Kota Surabaya juga merupakan pusat perekonomian di Provinsi Jawa Timur. Tingginya

laju perekonomian yang dialami oleh Kota Surabaya mengakibatkan banyak investor kemudian tertarik untuk menanamkan modalnya. Berdasarkan data yang dihimpun oleh Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, realisasi investasi pada tahun 2020 mencapai Rp62,6 triliun. Dengan jumlah perusahaan sebanyak 12.782 dan jumlah industri aktif sebanyak 595, kebutuhan terhadap properti perkantoran sewa pun terus meningkat tiap tahunnya. Data historis menunjukkan bahwa properti perkantoran sewa yang teregistrasi di Kota Surabaya mengalami kenaikan sebanyak 7,6% HOH, dengan total ruang 533.325 m² di awal tahun 2021 (Colliers Indonesia, 2021).

Graha Pena Surabaya merupakan sebuah gedung perkantoran sewa di bawah naungan Ciputra Grup. Gedung perkantoran ini didirikan pada tahun 1997 dan terletak di Jalan Ahmad Yani nomor 88 Surabaya. Gedung perkantoran ini menerapkan sistem *multitenant occupancy* dengan 21 lantai yang juga dihuni oleh redaksi surat kabar Jawa Pos beserta beberapa anak perusahaannya. Berdasarkan dari bentuk bangunannya, gedung ini terdiri dari dua bagian yakni podium 5 lantai yang difungsikan sebagai kantor pusat Jawa Pos dan 15 lantai untuk perkantoran sewa.

Perkembangan properti perkantoran sewa di Kota Surabaya yang terus tumbuh tiap tahunnya mendorong Graha Pena Surabaya untuk terus melakukan perbaikan dalam berbagai bidang guna meningkatkan performanya. Performa inilah yang nantinya akan menentukan kemampuan suatu properti untuk memenuhi permintaan yang ada di pasar. Hal ini bertujuan agar dapat terus bersaing dan diterima di pasar dengan baik. Oleh sebab itu, diperlukan adanya analisis pasar terkait posisi dan

performa Graha Pena Surabaya dalam pasar. Analisis pasar dilakukan berdasarkan atribut-atribut yang dimiliki oleh Graha Pena Surabaya.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, diperoleh beberapa rumusan masalah di antaranya adalah sebagai berikut.

- 1) Dimanakah posisi properti perkantoran sewa dalam siklus pasar saat ini?
- 2) Apa saja faktor yang dapat memengaruhi performa Graha Pena dalam pasar properti perkantoran sewa?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang diharapkan berdasarkan perumusan masalah yang telah disebutkan adalah di antaranya:

- 1) Mengetahui letak posisi dari properti perkantoran sewa dalam siklus pasar saat ini; dan
- 2) Mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang dapat memengaruhi performa Graha Pena Surabaya dalam pasar properti perkantoran sewa berdasarkan dengan atribut yang dimiliki dan kondisi pasar terkini.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini, telah ditetapkan adanya batasan-batasan yakni objek yang dianalisis adalah Graha Pena Surabaya dan *market area* yang dipilih mencakup properti perkantoran sewa yang ada di Kota Surabaya. Analisis dilakukan pada tahun 2021.

1.5 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat penulisan yang diharapkan adalah:

- 1) Dapat menjadi referensi terhadap penelitian-penelitian lanjutan di masa mendatang;
- 2) Dapat menjadi referensi dan pertimbangan bagi pihak manajemen Graha Pena Surabaya dalam menentukan strategi kedepannya; dan
- 3) Menjadi bahan pertimbangan bagi para konsumen dan investor yang berkeinginan untuk melakukan investasi terhadap properti perkantoran sewa di Surabaya.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini, guna menjawab rumusan masalah di atas diperlukan data-data terkait, antara lain yaitu data atribut fisik properti, data okupansi penyewa, serta data tambahan lain yang relevan jika diperlukan. Data terkait properti ini rencananya akan diperoleh dari *Marketing Executive* Graha Pena Surabaya dengan metode wawancara. Selain data terkait properti, diperlukan juga informasi yang bersifat umum seperti data kependudukan Kota Surabaya hingga data ketenagakerjaan Kota Surabaya yang akan diperoleh dari Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, dan informasi terkait data tren historis yang akan diperoleh dari Colliers Indonesia atau lembaga lain yang sejenis.

Selanjutnya, informasi tersebut akan diolah menggunakan metode *six-step of market analysis*. Adapun tahapan dari metode tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan analisis produktivitas properti untuk mengetahui segmentasi pasar. Pada tahapan ini, dilakukan identifikasi terhadap atribut-atribut properti berupa atribut fisik, legal, dan lokasi;
- 2) Melakukan delineasi pasar dengan tujuan untuk menentukan batasan pasar. Delineasi pasar dilakukan dengan menggunakan teknik umum berdasarkan pada lokasi konsumen dan properti kompetitor yang berada di *node* (titik) atau sub sektor yang sama;
- 3) Melakukan analisis permintaan. Pada tahapan ini, akan dilakukan analisis *shift share* untuk mengetahui perubahan struktur ekonomi Kota Surabaya pada dua waktu yang berbeda. Selanjutnya, untuk menentukan permintaan terhadap properti perkantoran sewa dengan kelas tertentu akan dilakukan penentuan jumlah pekerja dan kebutuhan ruang atas pekerja. Lalu, dari data yang dihasilkan ini kemudian dilakukan analisis rasio untuk melihat tingkat permintaan yang ada pada sub sektor tertentu terhadap wilayah lain yang lebih luas;
- 4) Melakukan analisis penawaran terhadap properti kompetitor. Pada tahapan ini, dilakukan analisis Level B untuk mendapatkan estimasi nilai total properti yang ada di area pasar;
- 5) Melakukan analisis kondisi pasar dengan cara membandingkan jumlah permintaan dan penawaran; dan
- 6) Melakukan *market share analysis* untuk mengestimasi apakah properti perkantoran sewa yang dianalisis dapat memenuhi dan terserap di pasar dengan baik. Dalam tahapan ini, akan dilakukan perhitungan terhadap

residual demand pada pasar, *history capture rate*, dan hasil dari analisis rasio untuk kemudian dilakukan analisis lebih lanjut hingga menghasilkan proyeksi atas estimasi *subject capture rate* hingga 5 tahun ke depan.

1.7 Sarana yang Diperlukan

Dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini, diperlukan sarana yang dapat menunjang proses pengumpulan dan pengolahan data, antara lain yaitu kendaraan sebagai sarana transportasi, jaringan internet dan media sosial sebagai sarana komunikasi, Microsoft Excel sebagai sarana pengolahan data, buku dan laporan yang relevan sebagai sarana sumber informasi pendukung, serta tablet dan laptop.

1.8 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada BAB I, akan terdapat uraian mengenai latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, metode yang digunakan untuk mengumpulkan data, serta sistematika penulisan dari Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB II LANDASAN TEORI

BAB II akan terdapat uraian berupa penjelasan dan informasi terkait landasan teori yang mendukung penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini, antara lain adalah profil terkait Graha Pena Surabaya sebagai objek yang dianalisis, Kota Surabaya sebagai *market area*, analisis pasar properti sebagai metode pengumpulan data, serta uraian mengenai data, fakta, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan Karya Tulis Tugas Akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

BAB III akan disajikan uraian dan pembahasan mengenai metode yang digunakan beserta penerapannya. Selanjutnya, dari data dan fakta yang dihasilkan akan dilakukan rekonsiliasi dan proyeksi untuk mengetahui performa dari Graha Pena Surabaya di pasar.

BAB IV SIMPULAN

BAB IV akan berisi uraian singkat tentang kesimpulan dari analisis yang dilakukan. Selain itu, pada bagian ini juga akan terdapat pembahasan atas jawaban dari perumusan masalah