

MODEL NILAI SEWA RUANG PERKANTORAN PADA KAWASAN PUSAT BISNIS DI JAKARTA

The Model of Rents Office Value in Jakarta Central Business District

Edih Mulyadi¹, H. Miyasto², FX Sugiyanto³

¹KPKNL Tasikmalaya, Tasikmalaya 46133, Indonesia, e-mail: asmimulyadi@gmail.com

²Universitas Diponegoro, Semarang

³Universitas Diponegoro, Semarang

Naskah diterima : 3 Juni 2015

Disetujui diterbitkan: 2 Juli 2015

Abstract

Rents value is an important component for the prospective tenant, investor, developer and building manager, especially in central business district, Jakarta. In fulfilling this purpose, each party doing assessments or use the services of the property appraiser to determine the value of an office building space lease. Property appraiser and building manager of state-owned buildings already have a methodology and tool to determine the amount of rent, but the value of the assessments results cannot be measured its accuracy considering the lack of benchmark. In addition the results of previous research on the rental value of office space models can not be used because of the location and scope of the research is not in the region. Therefore, this study aims to formulate a model of the rental value of the office in central business district, Jakarta. This research was conducted through a simultaneous supply and demand approach, using Marshallian theoretical concept. Demand side is analyzed through variable forming consumer utility which comes from previous studies and research novelty, while supply is analyzed by cost and profit function. The research model is built through regression involving the variables of demand and supply. This study is not only produce the rental value model, but also to prove that: the tenant office building in the central business district have not been concerned with the concept of green building, the nature of the rental market office space in Jakarta is the consumer market, height building theory does not apply to property office building, and the location and accessibility variables are the most influence on the value of the rent. This model is expected to be used as a benchmark by the property appraiser and manager of state-owned buildings.

Keywords: rent value estimation, marshall theory, rent model.

Abstrak

Nilai sewa merupakan komponen yang penting bagi calon penyewa, investor, pengembang dan pengelola gedung khususnya pada Kawasan Pusat Bisnis di Jakarta. Dalam memenuhi kepentingan tersebut masing-masing pihak melakukan penaksiran atau menggunakan jasa penilai properti untuk mengetahui nilai sewa ruang suatu gedung kantor. Penilai properti dan pengelola gedung-gedung milik negara telah mempunyai metodologi dan *tool* untuk menentukan besaran sewa. Namun nilai hasil penaksiran tersebut tidak bisa diukur akurasi mengingat tidak adanya *benchmark*. Selain itu hasil penelitian sebelumnya tentang model nilai sewa ruang kantor belum bisa digunakan karena lokasi dan lingkup penelitian bukan pada kawasan tersebut. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk memformulasikan model nilai sewa ruang kantor pada kawasan pusat bisnis di Jakarta. Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan *supply* dan *demand* secara simultan, dengan menggunakan konsep teori Marshallian. Sisi *demand* dianalisis melalui variabel pembentuk utilitas konsumen, yang berasal dari penelitian sebelumnya dan kebaruan penelitian, sementara *supply* dianalisis dari fungsi biaya dan keuntungan. Model penelitian dibangun melalui regresi yang melibatkan variabel sisi *demand* dan *supply* tersebut. Selain menghasilkan model nilai sewa, penelitian ini juga membuktikan bahwa penyewa gedung kantor pada kawasan pusat bisnis belum peduli dengan konsep *green building* bahkan berperilaku boros energi, sifat pasar sewa ruang kantor di Jakarta adalah pasar konsumen, *height building theory* terbukti tidak berlaku pada properti

gedung kantor, dan variabel lokasi serta aksesibilitas menjadi variabel yang paling berpengaruh terhadap besarnya nilai sewa. Model ini diharapkan dapat digunakan sebagai *benchmark* oleh penilai properti dan pengelola gedung milik negara.

Kata kunci: prakiraan nilai sewa, teori marshall, model sewa.

JEL Classification : D23,R46

I. PENDAHULUAN

Sejalan dengan terus meningkatnya nilai investasi di Indonesia, kebutuhan sewa ruang kantor di Jakarta mengalami peningkatan dari waktu ke waktu. Fenomena ini direspon oleh pengembang dengan terus membangun gedung-gedung perkantoran baru hampir di seluruh kawasan di Jakarta. Jones Lang LaSalle (2012) membuktikan bahwa properti perkantoran di Jakarta merupakan sektor properti yang tumbuh paling signifikan dibandingkan dengan sektor properti lainnya.

Berdasarkan data dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) RHR (2013), tingkat pertumbuhan *supply* ruang kantor sewa dalam sepuluh tahun terakhir tumbuh rata-rata sebesar 4% per tahun, sementara tingkat *demand*nya naik rata-rata sebesar 6% per tahun. Oleh karena itu, walaupun sampai saat ini jumlah *supply* masih diatas kebutuhannya, namun dalam jangka panjang akan terjadi kekurangan pasokan ruang kantor sewa.

Kondisi tersebut berakibat terus meningkatnya harga sewa ruang kantor di Jakarta. Data publikasi Jones Lang LaSalle (2012), menunjukkan bahwa tingkat pertumbuhan harga sewa rata-rata dalam sepuluh tahun terakhir sebesar 7,5% per tahun. Tingkat pertumbuhan tersebut berbeda antara Kawasan Pusat Bisnis dengan Luar Kawasan Pusat Bisnis. Pertumbuhan harga sewa pada Kawasan Pusat Bisnis rata-rata 8% per tahun, sementara pada Luar Kawasan Pusat Bisnis hanya 7,25% per tahun. Perbedaan tingkat pertumbuhan harga sewa tersebut dimungkinkan karena tingkat *demand* pada Kawasan Pusat Bisnis melampaui *demand* pada Luar Kawasan Pusat Bisnis, hal ini ditandai dengan tingkat hunian (*occupancy rate*) pada Kawasan Pusat Bisnis lebih tinggi dibandingkan dengan Luar Kawasan Pusat Bisnis.

Tingginya *occupancy rate* pada Kawasan Pusat Bisnis menunjukkan minat penyewa untuk berkantor pada kawasan ini lebih tinggi dibandingkan dengan di Luar Kawasan Pusat Bisnis. Minat penyewa tersebut ditengarai merupakan cerminan dari harapan utilitas atau manfaat yang dikehendakinya. Secara singkat dapat dikatakan bahwa semakin tinggi minat calon penyewa untuk berkantor pada Kawasan Pusat Bisnis, maka *demand* ruang kantor pada kawasan tersebut akan semakin tinggi, sehingga harga sewa akan semakin mahal.

Utilitas penyewa terhadap ruang kantor ditengarai merupakan salah satu faktor yang menentukan tingkat harga sewa yang terbentuk. Berdasarkan premis tersebut, maka dapat dikatakan bahwa perbedaan tingkat utilitas yang diharapkan oleh penyewa menjadi salah satu penyebab terjadinya perbedaan harga sewa. Semakin besar utilitas yang diharapkan, maka harga sewa akan semakin mahal.

Perbedaan harga sewa ruang kantor merupakan fenomena yang menarik untuk diteliti, mengingat harga sewa merupakan salah satu unsur penting tidak hanya bagi penyewa ruang kantor sewa, tetapi juga untuk pihak-pihak lain, seperti penilai, pengembang, investor dan pengelola gedung kantor pemerintah. Selain fenomena perbedaan harga, terdapat beberapa fenomena menyangkut harga sewa gedung perkantoran di Jakarta. Fenomena tersebut adalah, penetapan harga sewa oleh pengelola gedung milik negara, perbedaan harga sewa antar lantai pada suatu

gedung dan ketidakpedulian penyewa terhadap konsep *green building* gedung perkantoran. Fenomena-fenomena itulah yang melatarbelakangi penelitian ini.

Pada intinya fenomena-fenomena tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut: penetapan harga sewa oleh pengelola gedung milik negara, yang dalam terminologi pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) disebut dengan nilai sewa, salah satunya ditentukan dengan menggunakan formula. Berdasarkan pengamatan peneliti, penetapan harga dengan formula tersebut berpotensi tidak mencerminkan harga sewa pasar, sehingga menyebabkan penerimaan negara berupa Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dari sewa gedung milik negara menjadi tidak optimal. Selanjutnya, berdasarkan *Height Building Theory* (Bergel, 1955), harga sewa ruang yang berada pada lantai yang lebih tinggi pada suatu gedung kantor seharusnya mempunyai harga sewa yang lebih rendah, namun berdasarkan pengamatan hal tersebut tidak terjadi. Fenomena terakhir adalah terjadinya ketidakpedulian penyewa terhadap konsep *green building* gedung perkantoran, hal tersebut terlihat dari hasil pengamatan bahwa gedung kantor yang menyediakan daya listrik yang tinggi lebih diminati dibandingkan dengan daya listrik yang rendah. Menurut *Green Building Council* (GBC), seperti dikutip oleh Priadi (2011), unsur pemakaian daya listrik merupakan unsur paling dominan (31%) dalam konsep *green building*.

Berbagai metode dilakukan oleh pengambil keputusan untuk menaksir harga sewa ruang kantor, salah satunya dilakukan dengan menggunakan model. Penggunaan model yang tepat dalam penentuan harga sewa diyakini dapat membantu para *stakeholder* dalam mengambil keputusan. Dalam kaitan ini, model nilai sewa difungsikan sebagai *benchmark*, yang dapat dijadikan acuan dalam mengambil keputusan tentang sewa. Namun demikian, sampai saat ini model hasil penelitian terdahulu belum bisa digunakan dalam menaksir harga sewa di Jakarta, karena berbagai keterbatasan. Keterbatasan tersebut antara lain meliputi lokasi penelitian yang sebagian besar di luar negeri dan masih terdapat variabel yang diduga berpengaruh terhadap besarnya harga sewa tidak dimasukkan sebagai determinan harga sewa.

Pada kajian selanjutnya istilah harga sewa akan digantikan dengan nilai sewa. Secara terminologi dalam istilah ilmu penilaian, terdapat perbedaan yang mendasar antara kedua istilah tersebut. Dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007, harga adalah istilah yang digunakan untuk sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa, yang merupakan fakta historis baik diumumkan atau dirahasiakan. Sementara nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Sehingga dalam penelitian ini istilah yang dipakai adalah nilai sewa, bukan harga sewa.

Bagi penilai, model nilai sewa merupakan suatu hal yang penting, karena dapat digunakan untuk mengontrol hasil penilaian sewa. Hasil penilaian akan dianggap valid jika berada sekitar nilai *benchmark* model nilai sewa. Sementara itu bagi pengelola gedung milik negara/daerah keberadaan model tersebut akan membantu pengelolaan gedung kantor milik pemerintah dalam bentuk sewa. Selain itu model nilai sewa juga sangat diperlukan oleh penyewa atau calon penyewa ruang sewa gedung kantor dalam memutuskan untuk melakukan sewa ruang kantor. Penyewa atau calon penyewa dapat membandingkan antara harga yang ditawarkan oleh pengelola gedung dengan harga sewa yang dihasilkan oleh model nilai sewa.

Ketiadaan model nilai sewa ruang kantor khususnya dalam praktek penilaian properti menyebabkan hasil penilaian sewa ruang kantor sulit diukur akurasinya karena tidak adanya *benchmark*. Nilai sewa hasil penilaian umumnya diperoleh melalui pendekatan penilaian yang salah satunya disebut dengan pendekatan data pasar. Faktor utama yang sangat berpengaruh terhadap

kualitas hasil penilaian dengan pendekatan ini adalah data transaksi sewa yang akan digunakan sebagai pembanding. Sementara itu, institusi yang secara resmi dan akuntabel dalam mengumpulkan dan mengelola data-data transaksi properti yang benar termasuk transaksi sewa hingga saat ini belum tersedia. Oleh karena itu, maka metode yang digunakan penilai untuk memperoleh data transaksi sewa dilakukan dengan bertanya langsung pada *stakeholder* yang belum tentu terjamin validitasnya.

Selain fenomena-fenomena tersebut di atas, terdapat berbagai hal yang merupakan *research gap* penelitian tentang nilai sewa kantor sebelumnya. *Research gap* dimaksud adalah terjadinya perbedaan kesimpulan hasil penelitian suatu variabel independen antara peneliti yang satu dengan peneliti lainnya. Sebagai contoh, variabel umur bangunan pada penelitian Hough dan Kratz (1983) terbukti berpengaruh negatif terhadap nilai sewa, sementara berdasarkan hasil penelitian Priadi (2011) terbukti berpengaruh positif terhadap nilai sewa.

Memperhatikan latar belakang permasalahan baik fenomena *gap* maupun *research gap* di atas dapat disimpulkan bahwa sampai saat ini belum ada model nilai sewa ruang kantor yang dapat digunakan sebagai *benchmark* nilai sewa ruang kantor di Jakarta. Padahal model tersebut sangat diperlukan untuk memberikan informasi awal besarnya sewa atas suatu ruang sewa gedung kantor bagi para *stakeholder* yang memerlukannya. Berdasarkan hal tersebut, maka yang menjadi masalah pokok penelitian ini adalah model nilai sewa ruang kantor hasil penelitian terdahulu belum bisa digunakan dalam menaksir nilai sewa ruang kantor di Jakarta. Hal tersebut disebabkan karena model-model tersebut dirasa masih belum lengkap baik dari lokasi penelitian maupun ruang lingkup penelitiannya.

Lokasi pada penelitian sebelumnya yang berhasil dikumpulkan sebagian besar dilakukan di kota-kota di luar negeri. Adapun penelitian di Jakarta, seperti penelitian yang dilakukan oleh Marina (2009) dan Priadi (2010), lingkup penelitiannya sangat terbatas. Lokasi penelitian Marina dilakukan di Jl Gatot Subroto dan Jl MT Haryono, sementara Priadi hanya melakukan penelitian pada kawasan pusat bisnis saja dan lingkup penelitian yang dilakukan Marina sangat terbatas, karena hanya bersifat studi kasus. Sementara itu, keterbatasan lainnya dari hasil penelitian Marina dan Priadi adalah sangat terbatasnya jumlah dan jenis variabel yang digunakan. Sebagai contoh, penelitian Priadi hanya menekankan penggunaan variabel *intelligent building* dan *green buiding* saja, sementara Mariana, walaupun telah memasukan variabel lokasi, namun tidak memasukan variabel *green buiding*.

Kondisi ini menarik untuk dilakukannya penelitian yang dapat menghasilkan model nilai sewa ruang kantor yang handal untuk menjawab kebutuhan masing-masing *stakeholder*. Model yang dirumuskan harus mampu menjelaskan nilai sewa ruang perkantoran, melalui variabel-variabel yang berpengaruh terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran. Dengan demikian penelitian ini bertujuan untuk merumuskan model nilai sewa ruang kantor di Jakarta, khususnya pada kawasan pusat bisnis (CBD). Model hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai alternatif penentuan nilai sewa oleh pengelola gedung milik pemerintah dan bagi penilai properti dapat dijadikan *benchmark* nilai sewa untuk mengontrol hasil penilaian sewa gedung pada kawasan pusat bisnis di Jakarta.

II. TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian mengenai nilai sewa gedung kantortelah sering dilakukan terutama di luar negeri. Fokus dari penelitian tersebut sangat beragam, seperti: faktor-faktor penentu nilai sewa, pengaruh siklus ekonomi terhadap nilai sewa, pengaruh variabel makroekonomi terhadap nilai sewa dan

kelambanan pengaruh variabel ekonomi makroekonomi terhadap nilai sewa. Berdasarkan kajian literatur, selain fokus penelitian yang beragam, pola dan struktur penelitian, seperti pemilihan variabel dan metode yang digunakan juga bervariasi.

Penelitian yang dilakukan terdahulu, tidak terlepas dari isu makroekonomi maupun mikroekonomi. Isu makroekonomi berkaitan dengan faktor keruangan yang berpengaruh terhadap nilai sewa, sementara mikroekonomi umumnya berfokus terhadap karakteristik properti gedung kantor (Slade, 2000). Sementara itu menurut Chin (2003) isu makroekonomi tidak hanya aspek keruangan, melainkan meliputi juga besaran makroekonomi dan faktor finansial. Berbeda dengan Slade, Tonelli dkk, mengelompokkan fokus penelitian sewa ruang kantor ke dalam dua kelompok, yaitu *property market factor* dan *economic/financial factor*.

Menurut Chin (2003), besaran makroekonomi meliputi antara lain seperti *Gross Domestic Product* (GDP), pertumbuhan ekonomi, tingkat suku bunga dan tingkat pengangguran. Beberapa peneliti yang memfokuskan pada variabel makroekonomi, seperti ditulis oleh Slade (2000), antara lain Colwell dan Sirman (1978,1980), Colwell dan Munneke (1997,1999). Hal yang sama juga dilakukan oleh: Rosen (1984), Hekmen (1985), Wheaton (1987) dan Tsolocas dkk (1994). Sementara itu penelitian tentang nilai sewa gedung kantor dengan fokus variabel mikroekonomi, antara lain dilakukan oleh Hough dan Kratz (1983), Vandel dan Lane (1998), Frew dan Judd (1988), Wheaton dan Torto (1988), Marina (2010), Priadi (2011) dan Sivitanides (1977).

Beberapa besaran makroekonomi yang dijadikan variabel independen oleh peneliti terdahulu meliputi antara lain: GDP (seperti: Rosen 1984, Hekmen 1985, Gardiner and Henneberry 1988, Tsolocas dkk 1993, Tsolocas dkk 1994, Tsolocas dkk 1987, Tsolocas dkk 1998, dan Whiley 2001), *Unemployment* (seperti: Kelly 1983, Hekmen 1985, Corgel dkk 1987, Dobson dan Goddard 1992, dan Evan dkk 1997), tingkat suku bunga (seperti: Wheaton 1987, Evan dkk 1997, Whiley 2001 dan Tsolocas dkk 1998) dan tingkat suku bunga obligasi (seperti: Tsolocas dkk 1994 dan Tsolocas dkk 1994).

Selain itu, para peneliti lainnya yang menggunakan variabel makroekonomi adalah: Francesco dkk (2008), Wei Chin (2003), Bollinger, Ihlandfeldt dan Bowes (1998), Brounen dan Jennen (2008), McCartney (2010), Frabcesco dan Anthony (2008), Glascock dan Kim dkk (1993) dan Sivitanidaou (1994). Sementara peneliti yang menggunakan variabel mikroekonomi antara lain: Fuerst dan Allister (2009), Fuerst (2007), Laverna dan Winson (2003), Pakdemir, Mohd Adnan dan Daud (2010) dan Slade (2000) dan Oven dan Pekdemir (2006).

Para peneliti terdahulu yang memfokuskan pada penggunaan variabel mikroekonomi dalam analisisnya, umumnya menggunakan karakteristik fisik atau nonfisik yang secara langsung berkaitan dengan keberadaan suatu bangunan gedung kantor sebagai variabel independen. Beberapa karakteristik tersebut antara lain: karakteristik fisik bangunan, lokasi gedung, aspek penyewaan, dan biaya operasional, yang oleh Tonelli dkk sebagai *property market factor*. Khusus untuk hasil penelitian yang dilakukan di Jakarta, beberapa variabel karakteristik bangunan yang digunakan antara lain meliputi: umur bangunan gedung, ketinggian lantai (Marina, 2011), dan variabel *green building* (Priadi, 2010).

Sementara itu, berdasarkan kajian literatur, penelitian tentang nilai sewa ruang kantor dilakukan dengan menggunakan pendekatan *demand*, pendekatan *supply* atau pendekatan simultan. Pendekatan *demand* dilakukan semata-mata berdasarkan sudut pandang konsumen, dan pendekatan *supply* dilakukan semata-mata berdasarkan pada sudut pandang produsen. Adapun pendekatan simultan adalah pendekatan dari sisi *supply* dan sisi *demand* sekaligus. Pendekatan

demand antara lain dilakukan oleh Dilakukan oleh Hough dan Cratz (2008), Frew dan Judd (2008), Boyd dkk (2009, 2007), Franz dan Fuerst (2009, 2007), Laverna (2003), Adnan dan Nasir (2010) dan Oven dan Pakdemir (2000). Sementara pendekatan *supply* antara lain dilakukan oleh Mourouzi dkk, McCartney (2010) dan Francesco (2008). Adapaun peneliti yang menggunakan pendekatan simultan antara lain: Brounen dan Marteen (2008), Wei Chin (2003), Oven dan Pekdemir, Mourouzi dan Sinivitanidau, Francesco dan Anthony (2008), Glascock dkk (1993) dan Sivitanidau (1994).

Berdasarkan uraian di atas, terdapat dua hal yang menarik untuk kaji lebih dalam menyangkut penelitian tentang nilai sewa ruang kantor. Kedua hal tersebut adalah: jenis variabel yang digunakan sebagai determinan nilai sewa dan pendekatan yang digunakan oleh masing-masing peneliti dalam menyusun model nilai sewa. Berdasarkan jenisnya, variabel yang digunakan pada penelitian terdahulu dikelompokkan ke dalam variabel mikroekonomi dan variabel makroekonomi. Sementara berdasarkan sifatnya variabel yang digunakan dikelompokkan menjadi faktor pasar properti dan faktor finansial. Adapun dari aspek pendekatan penelitian, peneliti terdahulu melakukan penelitian dengan pendekatan *demand*, *supply* atau simultan.

2.1. Variabel Determinan Nilai Sewa

Penggunaan variabel makroekonomi atau mikroekonomi, berkonsekuensi terhadap *output* nilai sewa sebagai variabel dependen. Jika variabel makroekonomi yang digunakan, maka nilai sewa yang dihasilkan adalah nilai sewa secara agregat. Selain itu, analisis berdasarkan variabel makroekonomi lebih bersifat global sehingga tidak bisa digunakan untuk memprediksi nilai sewa suatu gedung kantor tertentu, karena bersifat rata-rata yang mendasarkan pada data *time series*. Sementara jika variabel mikroekonomi yang digunakan, nilai sewa yang dihasilkan merupakan nilai sewa spesifik atas suatu ruang kantor tertentu. Dengan demikian pemilihan jenis variabel tersebut tergantung pada tujuan penelitian yang akan dilakukan.

Pendekatan nilai sewa ruang berdasarkan variabel makroekonomi merupakan pendekatan tidak langsung, karena semua variabel makroekonomi yang digunakan tidak secara langsung mencerminkan karakteristik dari suatu ruang sewa gedung kantor sebagai obyek sewa. Sementara pendekatan nilai sewa yang mendasarkan pada variabel mikroekonomi mencerminkan kondisi yang secara fisik berhubungan dengan karakteristik baik yang melekat maupun yang berhubungan langsung dengan obyek sewa. Oleh karena itu, mengingat tujuan penelitian ini adalah untuk menghasilkan model nilai sewa ruang kantor, maka konsep berfikir penelitian ini adalah konsep mikroekonomi, sehingga variabel yang akan digunakan pada penelitian ini adalah variabel mikroekonomi.

Berdasarkan beberapa penelitian yang menggunakan variabel mikroekonomi sebagai variabel independen, diketahui bahwa tingkat signifikansi pengaruh berbagai variabel tersebut terhadap nilai sewa ruang kantor berbeda-beda, bahkan terdapat beberapa variabel independen menghasilkan kesimpulan yang berbeda, antara para peneliti yang satu dengan penelitian lainnya. Minimal terdapat tiga variabel independen yang digunakan oleh beberapa peneliti yang menghasilkan kesimpulan penelitian yang berbeda. Ketiga variabel tersebut adalah: *vacancy rate*, umur bangunan dan letak ketinggian lantai ruang sewa.

Variabel *vacancy rate*, mempunyai pengaruh yang berbeda antara peneliti. Menurut Frew dan Jud (1988) variabel ini berpengaruh positif dan signifikan. Sementara menurut John McCartney (2010) berhubungan negatif, dan dalam penelitian Fuerst dan Franz (2007), variabel ini berpengaruh

negatif dan signifikan pada setiap tahap siklus properti. Di lain penelitian, yaitu BEBR (1984), variabel ini tidak signifikan mempengaruhi besarnya nilai sewa.

Variabel berikutnya yang menghasilkan kesimpulan berbeda adalah umur bangunan gedung kantor. Variabel ini berpengaruh negatif dan signifikan terhadap sewa ruang kantor, Hough dan Kratz (1983), Shade, Barret (2000), dalam tesis Marina (2009), dan Oven dan Pakdemir (2006). Sementara menurut Priadi (2011), berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang kantor, dan Zaccaria dan Shelter (1994), variabel ini tidak signifikan mempengaruhi nilai sewa ruang kantor.

Sementara itu, variabel letak ketinggian lantai ruang sewa pada penelitian terdahulu terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang kantor, Pekdemir dan Calpp (1980). Namun demikian menurut Brotosunaryo (2010), semakin tinggi letak lantai (kondominium/apartemen) semakin tinggi nilai vertikalnya, dan menurut Marina (2011), ketinggian lantai/letak lantai berpengaruh negatif terhadap harga sewa ruang kantor.

Selanjutnya variabel independen yang mengandung *research gap* adalah variabel lokasi. Variabel lokasi merupakan variabel keruangan yang umum digunakan para peneliti nilai sewa ruang gedung kantor, seperti Frew dan Judd (1988) dan Glascock dkk (1993). Masing-masing peneliti memproksi variabel ini dengan proksi yang berbeda. Clapp (1990) dalam penelitiannya memproksi variabel ini dengan: Jarak ke CBD, Rata-rata waktu berjalan menuju kantor dan luas *space* kantor dalam radius dua blok. Wheaton (1984), memproksi variabel ini dengan jumlah rute menuju kantor, jarak ke *interchange* jalan tol. Sementara Yasmin dan Nasir (2010), memproksi variabel ini dengan: *image* lokasi, akses terhadap fasilitas, akses ke transportasi umum, kondisi lalu lintas dan tingkat kriminalitas

Proksi variabel lokasi yang digunakan dalam penelitian terdahulu terlihat bias, karena bercampur dengan variabel aksesibilitas. Berdasarkan teori Von Thunen, terdapat perbedaan mendasar antara lokasi dengan aksesibilitas. Lokasi menunjukkan posisi di muka bumi yang terikat dengan obyek disekitarnya. Lokasi dideskripsikan untuk menjawab pertanyaan "Dimana?". Sementara aksesibilitas, menggambarkan seberapa mudah suatu lokasi dapat dijangkau dari lokasi lainnya.

Terjadinya perbedaan hasil penelitian atas variabel *vacancy rate*, variabel ketinggian lantai dan variabel umur bangunan tersebut kemungkinan terjadi karena perilaku variabel penelitian yang bersangkutan mempunyai pola yang berbeda. Perbedaan pola perilaku tersebut dapat saja disebabkan oleh perbedaan persepsi akan utilitas konsumen pada masing-masing wilayah penelitian. Selanjutnya terkait dengan terjadinya perbedaan proksi lokasi penelitian terdahulu yang tidak membedakan antara lokasi dan aksesibilitas, maka perlu penelitian yang secara jelas membedakan variabel lokasi dan variabel aksesibilitas. Oleh karena itu, maka variabel-variabel tersebut perlu dijadikan sebagai variabel penelitian mengenai nilai sewa ruang kantor.

2.2. Pendekatan Penelitian

Selain adanya perbedaan kesimpulan untuk masing-masing variabel penentu nilai sewa pada penelitian terdahulu, perbedaan juga terjadi pada pendekatan yang digunakan. Peneliti yang satu dengan lainnya seringkali menggunakan pendekatan yang berbeda, sebagian besar menggunakan pendekatan *demand (demand)*, namun ada juga yang menggunakan pendekatan *supply (supply)* atau pendekatan *supply demand* secara simultan.

Secara teoritis, pendekatan simultan akan lebih komprehensif bila dibandingkan dengan dua pendekatan lainnya, karena akan memperhitungkan dua sisi pembentuk harga suatu barang, termasuk nilai sewa ruang kantor. Menurut Chin (2003), nilai sewa kantor ditentukan dengan interaksi faktor *demand* dengan *supply* yang mempengaruhi pasar sewa kantor. Hasil penelitian Chin (2003), menunjukkan bahwa nilai sewa kantor di kota-kota negara Asia Tenggara ditentukan dari sisi *supply* dan *demand*

Berbeda dengan pendekatan simultan pada penelitian sebelumnya, sisi *supply* dalam penelitian ini akan dibangun dari penurunan fungsi produksi dan fungsi biaya baik secara individual maupun industri. Penurunan kedua fungsi tersebut menghasilkan kerangka teoritis kurva *supply* ruang sewa perkantoran. Sementara itu fungsi *supply* dalam penelitian sebelumnya hanya menggunakan variabel *supply* yaitu *vacancy rate* sebagai salah satu variabel independen penelitian tanpa menjelaskan mekanisme filosofis teoritisnya. Adapun kerangka teoritis penurunan kurva *demand* pada penelitian ini dibentuk berdasarkan teori utilitas, yang dalam penelitian sebelumnya diturunkan dari teori hedonik, seperti dilakukan oleh Fuerst dan McAllister (2009).

Secara umum penurunan model nilai sewa penelitian sebelumnya dilakukan dengan kerangka berfikir teori hedonik. Menurut Rosen (1974) dalam Fuerst and McAllister (2009), fungsi harga hedonik melingkupi setiap barang atau jasa yang terdiri dari karakteristiknya sebagai unsur utilitas. Berdasarkan literatur penentu nilai sewa, model harga hedonik mencakup spesifikasi unsur fisik, lokasi dan karakteristik sewa sebagai variabel independen.

2.3. Desain Teoritis

Jika dilihat berdasarkan sejarah pemikiran ekonomi, penentuan besarnya nilai sewa dapat dilakukan melalui pendekatan biaya, pendekatan utilitas marjinal atau keduanya. Penentuan nilai sewa melalui pendekatan biaya salah satunya dilakukan oleh David Richardo, yang memunculkan teori sewa lahan pertanian. Sementara para pemikir ekonomi *marginalist* melakukan pendekatan nilai sewa melalui pendekatan *demand*, dengan mendasarkan pada teori utilitas marjinal.

Penelitian ini mensintesisasikan pendekatan *supply* melalui pendekatan biaya dengan pendekatan *demand* melalui teori utilitas marjinal. Pendekatan ini mengacu pada konsep teori harga pemikiran Alfred Marshall, yang dikenal dengan konsep *Mashallian Cross*. Melalui pendekatan *supply* akan diketahui variabel apa saja yang mempengaruhi elastisitas *supply*, sementara melalui pendekatan *demand* akan diketahui variabel yang mempengaruhi elastisitas *demand*-nya.

Pendekatan *supply* dan *demand*, dibangun dengan berbagai asumsi, yaitu: semua pelaku pasar bertindak rasional, pasar dalam kondisi persaingan sempurna dan berlakunya *ceteris paribus*. Sebagai contoh, asumsi rasionalitas dari sisi *supply* adalah pengelola gedung selalu berusaha memaksimalkan keuntungan. Sementara dari sisi *demand*, penyewa ruang sewa akan selalu berusaha memaksimalkan utilitasnya.

Pembangunan *grand theory* penelitian dimulai dari konsep *demand* dan *supply* secara individual, kemudian dianalisis menuju konsep *demand* dan *supply* industri. Pembahasan bertahap ini sangat penting karena pada hakekatnya *supply* dan *demand* pasar merupakan penjumlahan setiap *demand* dan *supply* individual.

Secara individual, pengelola suatu gedung kantor sewa menawarkan nilai sewanya mendasarkan pada ekspektasi keuntungan yang dikehendakinya. Faktor yang mendasari besarnya nilai sewa yang ditawarkan adalah nilai sewa minimal dan tingkat keuntungan yang diharapkan.

Besarnya nilai sewa minimal suatu gedung kantor diturunkan melalui analisis minimisasi fungsi biaya pembangunan gedung terhadap keluasan ruang sewa yang akan dibangun. Melalui analisis minimisasi tersebut, diperoleh bahwa besarnya biaya pembangunan gedung dengan luasan tertentu dipengaruhi oleh jumlah modal yang digunakan, kuantitas tenaga kerja, tingkat upah, tingkat suku bunga modal dan elastisitas jumlah modal serta elastisitas jumlah tenaga kerja. Sehingga berdasarkan analisis tersebut dapat ditentukan besarnya biaya per satuan luas ruang sewa kantor. Besarnya biaya tersebut bagi pengelola gedung merupakan nilai sewa minimal yang dijadikan sebagai nilai sewa dasar.

Sementara itu besarnya keuntungan yang diharapkan oleh pengelola gedung tergantung pada berbagai faktor, antara lain: strategi bisnis, praktek perpajakan dan kondisi pasar yang dihadapinya. Besarnya tingkat keuntungan maksimal bagi pengelola suatu gedung kantor dibatasi oleh luasnya ruang sewa yang dimiliki. Secara rasional perilaku pengelola gedung akan mengikuti hukum *supply*, semakin tinggi harga yang ditawarkan, semakin luas ruang sewa yang ingin disewakan. Namun demikian, karena luas ruang sewa yang ditawarkan dibatasi oleh luas ruang yang masih tersedia, maka tingkat keuntungan pengelola tidak bisa melebihi batasan tersebut.

Secara teknis pada bisnis sewa, ruang sewa yang masih tersedia tersebut direpresentasikan dengan istilah *vacancy Rate*. Semakin kecil *Vacancy Rate*, tingkat harga yang ditawarkan akan semakin tinggi, demikian juga sebaliknya. Itu berarti semakin kecil *Vacancy Rate*, semakin besar tingkat keuntungan yang didapatkan, dan sebaliknya. Berdasarkan konsep berfikir teoritis inilah maka, disimpulkan bahwa variabel yang mempengaruhi nilai sewa yang ditawarkan oleh pengelola gedung adalah *vacancy Rate*.

Tidak berbeda dengan analisis individual, analisis *supply* pasar ruang kantor juga dianalisis dengan pola yang sama. Hal yang membedakan adalah pada *supply* pasar, tidak ada lagi batasan luas ruang sewa dan tidak ada lagi harga dasar sewa karena *supply* pasar merupakan *supply* jangka panjang, sehingga batasan luas dan harga dasar sewa tidak lagi merupakan datum, melainkan menjadi variabel.

Seperti halnya analisis sisi *supply*, analisis sisi *demand* juga dilakukan terhadap *demand* individual dan *demand* pasar. *Demand* individual yang dimaksud pada penelitian ini adalah *demand* seorang konsumen terhadap suatu gedung kantor yang diminatinya untuk disewa. Analisis *demand* diturunkan dari pendekatan teori utilitas konsumen. Utilitas yang dimaksud pada penelitian ini adalah tingkat kenyamanan dan harapan keuntungan secara bisnis bagi penyewa. Dengan asumsi rasionalitas, maka konsumen akan selalu berusaha memaksimalkan utilitas yang diperolehnya. Namun demikian dalam memaksimalkan utilitasnya tersebut, konsumen dibatasi oleh anggaran yang dialokasikan untuk menyewa ruang kantor.

Analisis teoritis penurunan fungsi utilitas konsumen dilakukan dengan analisis maksimisasi antara pilihan ruang sewa dengan berbagai atributnya dan *vacancy rate* ruang kantor yang diminati dengan ketersediaan anggaran. Melalui analisis maksimisasi tersebut, maka diperoleh hasil bahwa luas ruang yang dapat disewa oleh seorang calon penyewa ditentukan oleh anggaran yang dialokasikan, *vacancy rate* gedung kantor yang diminati dan harga yang ditawarkan oleh pengelola gedung kantor.

Bagi calon penyewa *vacancy rate* dan anggaran adalah datum, sehingga pilihan calon penyewa hanya pada nilai sewa yang ditawarkan oleh pengelola gedung. Dalam menghadapi nilai yang ditawarkan tersebut, calon penyewa menganalisisnya dari tingkat utilitas yang akan diperoleh atas suatu ruang sewa dengan karakteristik tertentu yang dimiliki ruang sewa yang bersangkutan. Oleh

karena itu yang menentukan besarnya nilai sewa yang diinginkan oleh calon penyewa adalah semua atribut yang dapat memberikan utilitas terhadap dirinya.

Tidak berbeda dengan analisis individual, analisis *demand* pasar juga dikaji dengan pola berfikir yang serupa, karena *demand* pasar pada dasarnya adalah penjumlahan dari semua *demand* individual. Namun pada analisis *demand* pasar tidak ada lagi datum, melainkan semua faktor merupakan variabel. Dengan asumsi tingkat kenyamanan merupakan proksi dari utilitas yang diukur melalui keberadaan berbagai fasilitas atau atribut yang dimiliki atau tersedia pada atau di sekitar gedung kantor, maka berbagai fasilitas atau atribut tersebut menjadi variabel yang menentukan besarnya nilai sewa yang dikehendaki oleh calon penyewa.

Berdasarkan analisis dari sisi *supply* dan *demand*, langkah selanjutnya dalam membangun *grand theory* penelitian ini adalah dengan mensintesis kedua analisis tersebut ke dalam kerangka berfikir *Marshallian Cross*. Mengingat yang akan dibuat adalah model nilai sewa pasar, maka yang disintesis adalah *supply* pasar dengan *demand* pasar. Jika variabel yang menentukan besarnya nilai sewa dari unsur *supply* adalah *vacancy rate* dan dari unsur *demand* adalah fasilitas atau atribut yang tersedia pada dan sekitar suatu ruang sewa, maka nilai sewa pasar merupakan sintesis dari kedua unsur tersebut. Dengan kata lain faktor yang menentukan besarnya nilai sewa pasar ruang sewa adalah: *vacancy rate* dan fasilitas atribut yang tersedia pada dan sekitar suatu ruang sewa kantor.

Atribut ruang kantor yang menjadi variabel yang diduga berdasarkan masing-masing teori yang mendukungnya mempengaruhi besarnya nilai sewa ruang kantor berasal dari penelitian terdahulu dan kebaruan penelitian. Atribut ruang kantor dari penelitian terdahulu, adalah atribut fisik dan non fisik yang masih menimbulkan pertentangan hasil penelitian antara satu peneliti dengan peneliti yang lain. Adapun atribut lain sebagai kebaruan penelitian ini, adalah atribut yang berdasarkan kajian peneliti perlu dijadikan variabel independen karena secara teoritis diduga akan berpengaruh terhadap besarnya nilai sewa.

Atribut dari penelitian terdahulu yang digunakan kembali adalah: umur bangunan (digunakan oleh Fuerst dkk 2008, Oven 2006, Slade 2000), ketinggian lantai ruang sewa (Brenen dkk 1984), *green building* (Priadi 2009), *vacancy rate* (Fuerst dkk 2008 dan 2007, Frew dkk 1988) dan kapasitas parkir (Hough dan Kratz 1983 dan Glascock dkk 1990). Sementara itu variabel baru penelitian meliputi: jumlah lift, jarak ke simpul transportasi, jumlah rute kendaraan umum yang melintas dan penggunaan ruang.

Variabel jumlah lift dalam gedung kantor merupakan salah satu variabel fasilitas bangunan, yang berdasarkan studi literatur belum ditemukan pada penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu umumnya hanya menyebutkan jumlah fasilitas dalam gedung (Fuerst and Franz 2008, Oven dkk 2006, dan Oven and Pakdemir). Variabel ini merupakan variabel yang sangat penting terutama pada bangunan gedung kantor *high rise building*, sehingga variabel ini digunakan tersendiri. Sesuai dengan teori utilitas, semakin besar utilitas yang dapat dinikmati dari suatu barang, maka semakin tinggi nilai barang tersebut. Fasilitas yang tersedia dalam gedung kantor akan menambah utilitas atau kegunaan bagi penghuninya, sehingga penghuni/penyewa gedung akan bersedia membayar lebih atas utilitas yang dinikmatinya tersebut. Sehingga semakin banyak jumlah lift yang tersedia dalam suatu gedung perkantoran akan semakin besar utilitasnya, karena akan semakin sedikit waktu tunggu yang diperlukan untuk mencapai lokasi lantai yang dituju.

Kapasitas jumlah parkir kendaraan yang disediakan mempunyai nilai yang sangat berarti bagi suatu gedung perkantoran. Sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Pranoto (2007), terjadi

hubungan linier searah antara luas lantai gedung kantor dengan jumlah ruang parkir kendaraan bermotor. Pranoto menyimpulkan bahwa luas lantai suatu gedung perkantoran berpengaruh positif dan signifikan terhadap jumlah ruang parkir kendaraan bermotor. Menurut Pranoto, fasilitas ruang parkir merupakan fasilitas yang penting yang ditunjukkan dengan rasio antara jumlah kendaraan per satuan luas ruang sewa gedung. Semakin besar rasio ini, berarti jumlah kendaraan yang dapat diparkir pada fasilitas parkir gedung kantor tersebut makin banyak

Variabel kapasitas parkir sebagai variabel independen dalam penentuan nilai sewa ruang perkantoran digunakan oleh Hough dan Kratz (1983) dan Glascock, dkk (1990). Hasil kedua penelitian tersebut membuktikan bahwa variabel tersebut signifikan mempengaruhi nilai sewa ruang perkantoran. Penggunaan kembali variabel ini dilatarbelakangi oleh fakta bahwa masalah penyediaan ruang parkir di Jakarta merupakan salah satu permasalahan kota yang sangat serius (Kompas.com, 3 September 2014). Selain itu, kapasitas parkir dimaksud pada penelitian ini meliputi kapasitas parkir yang tidak hanya tersedia pada gedung kantor yang bersangkutan, tetapi juga fasilitas di luar gedung kantor yang merupakan fasilitas yang disediakan oleh manajemen suatu gedung kantor kepada penyewanya, termasuk gedung parkir.

Variabel lainnya yang dimasukkan dalam karakteristik fisik adalah umur bangunan. Umur bangunan secara umum dapat mencerminkan kondisi fisik dan kekuatan struktur dari suatu bangunan. Semakin tua umur suatu bangunan, kondisi fisik bangunan akan semakin buruk yang secara teoritis kekuatannya akan semakin berkurang. Berdasarkan kedua hal tersebut, jika utilitas penyewa mendasarkan pada kondisi fisik dan kekuatan struktur, maka semakin tua usia suatu bangunan kantor, utilitas gedung tersebut dipandang berkurang.

Variabel selanjutnya yang digunakan kembali adalah variabel ketinggian lantai. Ketinggian lantai dimaksud menunjukkan dimana ruang kantor yang disewakan itu berada. Variabel ini digunakan dengan mempertimbangkan teori ketinggian bangunan (*Height Building Theory*) yang dikemukakan oleh Bergel (1955), sebagai pengembangan dari teori *concentric* dari Burges. Bergel mengemukakan bahwa akses sebagai faktor penarik fungsi tidak hanya menunjukkan sifat *distance decay principle from the center*, tetapi juga memenuhi prinsip *height decay principle from the ground*. Hal ini berarti bahwa semakin jauh dari ground atau lantai dasar, maka nilai sewa ruang akan semakin berkurang.

Variabel ketinggian lantai sebagai variabel independen dalam penentuan nilai sewa ruang perkantoran digunakan oleh Fruerst and Franz (2007), Hough dan Kratz (1983), dan Frew dan Judd (1988). Hasil ketiga penelitian tersebut membuktikan bahwa variabel tersebut berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang perkantoran. Peneliti lainnya adalah Liu dan Chang (2003), seperti dikutip oleh Brotosunaryo (2010), menyimpulkan bahwa perusahaan bisnis hanya bersedia membayar harga sewa rendah untuk ruang sewa kantor yang terletak di lantai-lantai yang lebih tinggi dan sebaliknya.

Sementara itu Lin (1998), yang meneliti perbedaan nilai lantai bangunan bertingkat di China menyimpulkan bahwa penyebab perbedaan nilai disebabkan oleh tiga variabel penentu yaitu akses, pemandangan dan kenyamanan. Dari sisi keunggulan dapat dilihat dari dua hal, yaitu aksesibilitas dan kenyamanan atau keindahan.

Berdasarkan pertimbangan aspek aksesibilitas, semakin tinggi lokasi ruang pada suatu gedung, maka aksesibilitas akan semakin sulit. Namun demikian, untuk gedung-gedung perkantoran modern, teknologi mobilitas vertikal pada suatu gedung semakin meminimalisir permasalahan akses tersebut. Teknologi mobilitas vertikal yang semakin berkembang dapat menyebabkan posisi

ketinggian lantai bangunan tidak menjadi variabel penting mempengaruhi nilai sewa ruang perkantoran.

Faktor keuntungan lainnya adalah kenyamanan atau keindahan pemandangan. Semakin tinggi lokasi lantai maka akan semakin nyaman karena memiliki horizon *view* yang lebih luas dibandingkan lantai di bawahnya. *View* yang dapat dinikmati dapat berupa *city view*, *sea view* atau *view* yang menarik lainnya. *View* merupakan unsur non fisik yang secara langsung diberikan oleh alam. Menurut Fanning (1994), nilai dari suatu properti dipengaruhi tidak hanya oleh atribut yang "*tangible*", tetapi juga dipengaruhi oleh faktor yang abstrak atau *intangible*, seperti *view* dan fasilitas alami lainnya. Unsur *View* Ini terbukti khususnya untuk property apartemen seperti hasil penelitian Brotosunaryo (2010).

Sementara itu, hal yang merupakan kerugian dari posisi ketinggian adalah bahaya gempa dan bahaya kebakaran. Para penghuni lantai tinggi akan menghadapi resiko yang lebih tinggi, seperti perlu waktu yang lebih lama dalam rangka penyelamatan diri pada kondisi-kondisi tersebut.

Variabel lokasi, merupakan variabel penting dalam memilih suatu gedung kantor. Lokasi adalah letak geografis di permukaan bumi, yang tetap dan spesifik, sehingga tidak ada sebidang tanahpun yang mempunyai letak geografis yang sama dengan bidang tanah yang lain. Keadaan lingkungan yang menambah nilai properti gedung perkantoran adalah keadaan atau fasilitas yang mendukung atau diperlukan oleh penghuni gedung perkantoran.

Penelitian tentang nilai sewa ruang perkantoran dengan salah satu variabel independennya adalah proksi dari variabel lokasi, pernah dilakukan oleh Laverna dkk (2003) dan Glascock dkk (1990). Variabel lokasi yang digunakan Laverna adalah jarak ke pusat keramaian dan jarak ke *interchange highway*. Hasil penelitian Laverna membuktikan bahwa variabel ini tidak signifikan mempengaruhi nilai sewa ruang kantor. Dalam penelitiannya, Laverna menggabungkan jarak antara kedua variabel, yaitu variabel jarak ke pusat keramaian dan jarak ke *interchange highway*. Konsekuensi dari penggabungan ini membuat pengaruh dari masing-masing variabel tidak terlihat dan mungkin saling meniadakan.

Penelitian yang secara khusus mengumpulkan variabel lokasi dalam satu model penelitian dilakukan oleh Fuerst dan Franz (2007). Fuerst dan Franz menggunakan jarak ke *subway* sebagai proksi lokasi. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa variabel jarak ke *subway* bertanda positif, artinya terjadi hubungan searah antara variabel nilai sewa ruang perkantoran dengan setiap variabel tersebut.

Berikutnya penelitian variabel lokasi juga dilakukan oleh Hough dan Kratz (1983) dan Frew dan Judd (1988). Variabel lokasi yang digunakan dalam kedua penelitian adalah jarak ke Kawasan Pusat Bisnis, sementara Hough dan Kratz menambahkan jarak dari gedung kantor ke stasiun transportasi *commuter*. Hasil penelitian Hough dan Kratz menyimpulkan bahwa, jarak ke Kawasan Pusat Bisnis berhubungan terbalik dengan nilai sewa dan terbukti signifikan, sementara hasil penelitian Frew dan Judd membuktikan bahwa variabel ini tidak signifikan. Untuk jarak ke stasiun kereta api dalam penelitian Hough dan Kratz terbukti tidak signifikan mempengaruhi nilai sewa.

Dalam penelitian ini variabel lokasi yang digunakan adalah variabel jarak ke simpul transportasi. Simpul transportasi dimaksud adalah terminal, halte, pemberhentian bus way dan stasiun kereta api. Semakin dekat dengan simpul-simpul tersebut penghuni dan pengunjung gedung kantor akan semakin mudah menjangkau gedung kantor tersebut. Sehingga semakin dekat dengan salah satu simpul tersebut nilai sewa kantor semakin mahal.

Tingkat Aksesibilitas adalah tingkat kemudahan untuk mencapai suatu lokasi ditinjau dari lokasi lain dan sekitarnya (Tarigan,2005). Menurut Tarigan unsur-unsur yang terkait dengan tingkat aksesibilitas antara lain meliputi: jarak, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi dan frekuensinya, tingkat keamanan dan kenyamanan mencapai lokasi tersebut. Selanjutnya menurut Arief (2003), transportasi bertindak sebagai penghubung antara suatu tempat dengan tempat lain, mudah tidaknya dari segi jarak tempuh, waktu tempuh dan biaya. Dari penjelasan ini nampak bahwa proksi tingkat aksesibilitas dapat berupa: waktu tempuh, jarak, biaya, jumlah moda kendaraan umum dan jumlah rute kendaraan umum yang melintasi lokasi obyek.

Menurut teori Von Thunen, aksesibilitas atau kemudahan penjangkauan merupakan unsur penting yang menentukan nilai suatu lahan, semakin mudah penjangkauannya, maka suatu lokasi akan mempunyai nilai yang semakin tinggi. Aksesibilitas adalah suatu elemen yang melekat dalam system pergerakan dan organisasi ruang. Beberapa pendapat memberikan konsep ini lebih berperan central dalam teori bangunan, disamping yang menyatakan bahwa aksesibilitas lebih terfokus pada bidang transportasi.

Guthenberg, sebagaimana dikutip oleh Chapin (1972), membangun suatu pendekatan teoritis untuk struktur perkotaan dan pertumbuhan kota yang menggunakan aksesibilitas sebagai suatu konsep yang terorganisasi, apa yang dia sebut sebagai upaya komunitas untuk mengatasi jarak. Sementara itu Adisasmita (2005), menyatakan bahwa aksesibilitas meliputi kemudahan hubungan antar kegiatan non kediaman, antar kegiatan kediaman dan antar kegiatan kediaman dengan non kediaman.

Berdasarkan kajian terhadap penelitian terdahulu, diketahui terdapat peneliti yang telah menggunakan variabel ini dengan proksi lamanya waktu perjalanan mencapai lokasi gedung kantor, seperti Clapp. Clapp memproksi variabel aksesibilitas dengan menggunakan rata-rata waktu perjalanan ke kantor. Proksi ini jika dilihat dari teori Von Thunen tidak tepat, karena dalam teori Von Thunen penekanannya pada kemudahan pencapaian bukan pada kecepatan pencapaian.

Penelitian ini menggunakan proksi aksesibilitas yaitu variabel jumlah rute kendaraan umum yang melintas lokasi gedung kantor, dengan asumsi bahwa untuk rute yang melintas tersebut harus bersifat substitutif. Asumsi tersebut penting karena jika rute tersebut tidak bersifat substitutif, misalnya seseorang lebih memilih berangkat ke kantor melalui rute A dibanding B, maka keberadaan rute B menjadi tidak berarti bagi seseorang tersebut. Disamping asumsi tersebut, perlu juga asumsi bahwa jumlah rute tersebut tidak menyebabkan kesemerawutan yang akhirnya menimbulkan kemacetan.

Sebagaimana dua kategori kelompok variabel sebelumnya, variabel Jumlah Rute Kendaraan Umum ini juga diturunkan dari kajian literatur dan kebaruan. Variabel jumlah rute kendaraan umum yang melewati lokasi gedung kantor, menunjukkan bahwa lokasi tersebut dapat dijangkau dari berbagai lokasi dengan lebih mudah. Rute kendaraan dimaksud adalah rute kendaraan umum berupa bis, mikrolet dan sejenisnya.

Variabel independen berikutnya adalah variabel penggunaan daya listrik per satuan luas lantai sewa yang merupakan proksi dari *green building*. Aspek-aspek yang menentukan suatu bangunan dapat disebut sebagai bangunan yang ramah lingkungan atau *green building* antara lain: rancangan arsitektur bangunan, penggunaan bahan material bangunan dan pengoperasian. *Green building* adalah suatu bangunan yang menggunakan energi dan material yang lebih efektif, baik itu dalam pembuatan maupun pengoperasian, serta meminimalisir kerusakan alam, Strauble (2006).

Menurut GBC (*Green Building Council*), faktor dominan dalam *green building* adalah *energy efficiency and conservation*, yang mendapatkan poin tertinggi dengan persentase sebesar 30,77%, seperti dikutip oleh Priadi (2011). Sementara itu, penerapan *Green Building* bagi bangunan yang telah ada adalah dengan menggunakan konsep penghematan energi listrik dan air (Kompas, 10 September 2009).

Penelitian sewa ruang kantor dengan menggunakan variabel *green building*, pernah dilakukan oleh Priadi (2011), dengan menggunakan beberapa hal sebagai proksi adalah skor dari beberapa unsur yang dianggap mewakili konsep *green building*. Beberapa unsur tersebut, meliputi: fasilitas pejalan kaki, fasilitas parkir sepeda, pemanfaatan air hujan, layanan ruang merokok, manajemen limbah dan energi terbarukan.

Penggunaan proksi dengan cara melakukan skoring tersebut dipandang tidak tepat, karena telah tersedia pada GBC (*Green Building Council*) yang menunjukkan bobot dari unsur-unsur *green building*. Seperti dikutip oleh Priadi (2011), disebutkan bahwa dari kategori yang diperhitungkan, kategori *energy efficiency and conservation* mendapatkan poin maksimum dengan prosentase sebesar 30,77%. Priadi sebaiknya mengacu pada data dari GBC, mengingat pengukuran tersebut telah dibuat oleh institusi yang ahli dan bertanggung jawab di bidang tersebut. Selain itu pembuatan skor sendiri akan sangat kuat unsur subyektivitasnya, sehingga pengukuran yang lebih *fair* adalah dengan suatu parameter yang terukur. Dengan pertimbangan hal-hal tersebut, maka dalam penelitian ini pengukuran *green building* akan diproksi dengan menggunakan penggunaan daya listrik, karena penggunaan daya listrik yang hemat akan mencerminkan efisiensi energi, sementara penghematan energi memegang presentase yang paling besar dalam konsep *green building*.

Penerapan konsep *green building* sangat erat kaitannya dengan perilaku masyarakat dalam mengkonsumsi energi. Di negara-negara dimana masyarakatnya telah sadar akan perilaku penghematan energi, konsep ini sangat sejalan. Peneliti menyangsikan perilaku masyarakat konsumen atau penghuni gedung perkantoran, apakah telah menyadari akan pentingnya efisiensi energi atau belum. Selain itu pada beberapa perusahaan, penggunaan daya listrik masih merupakan variabel biaya yang berarti, sehingga penghematan listrik menjadi unsur yang sangat diperhatikan, sehingga gedung dengan konsumsi listrik minimal akan menjadi pilihan untuk disewa.

Ruang sewa perkantoran pada kenyataannya ada yang difungsikan untuk penggunaan selain kantor. Penggunaan tersebut antara lain untuk butik, toko retail, restoran, *gym*, perbankan, tempat praktek dokter dan lain-lain. Pada umumnya lokasi ruang sewa tersebut ada di lantai dasar atau lantai mezanin. Keberadaan fungsi tersebut secara umum diperuntukkan bagi para penghuni gedung sebagai fasilitas yang harus dipenuhi oleh pihak manajemen gedung. Jika ditinjau dari fungsinya, maka sesuai jenis bisnis masing-masing fungsi tersebut dapat saja berbeda dengan perkantoran.

Atas pertimbangan ini, maka variabel ini dapat berpengaruh pada besarnya nilai sewa yang dibayarkan kepada manajemen gedung kantor. Pengaruh yang ditimbulkan belum dapat dipastikan arahnya. Dengan demikian dapat diduga terdapat perbedaan nilai sewa yang signifikan antara penggunaan ruang kantor sebagai ruang kantor dengan penggunaan ruang kantor untuk ruang selain kantor.

Variabel independen terakhir yang digunakan pada penelitian ini adalah variabel *vacancy rate*, yang merupakan variabel dari sisi *supplier* ruang sewa gedung kantor. *Vacancy rate* merupakan eksese *supply*, sehingga sejalan dengan teori *supply*, bahwa semakin besar eksese *supply* harga yang ditawarkan akan semakin rendah, demikian juga sebaliknya. Dengan demikian dapat diduga bahwa variabel *vacancy rate* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang perkantoran.

Berdasarkan data sepuluh tahun terakhir, sejak tahun 2000, nampak bahwa tingkat hunian terus meningkat dari tahun ke tahun. Dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2012, tingkat hunian berkisar antara 80,5% - 91,8% atau *vacancy rate* 19,5% - 8,2% per tahun. Hal ini menunjukkan bahwa potensi penyerapan pasar terhadap ruang sewa terus meningkat.

III. METODOLOGI

Penelitian tentang nilai sewa pada umumnya dilakukan dengan metode kuantitatif menggunakan model regresi hedonik. Model regresi hedonik merupakan metodologi standar dalam menentukan model nilai sewa pasar *real estate*, Fuerst (2008). Model regresi harga hedonik digunakan dengan premis bahwa harga suatu barang atau jasa ditentukan baik oleh karakteristik internal maupun faktor eksternal yang mempengaruhinya (Investopedia, 2015). Pada pasar properti, karakteristik internal dimaksud meliputi antara lain: ukuran, penampilan, fitur dan kondisi. Sementara faktor eksternal antara lain berupa: aksesibilitas, tingkat polusi air dan polusi udara. Model nilai hedonik digunakan untuk memperkirakan sejauh mana masing-masing faktor tersebut mempengaruhi nilai properti.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan teori utilitas yang menurunkan teori harga hedonik. Pendekatan yang dilakukan untuk memperkirakan harga barang sesuai dengan teori hedonik disebut pendekatan hedonik. Sementara itu pendekatan untuk mengetahui *demand* suatu barang dilakukan dengan pendekatan utilitas. Sehingga pendekatan utilitas dalam pandangan teori hedonik disebut sebagai pendekatan hedonik. Pendekatan hedonik adalah suatu metode dalam menentukan nilai suatu barang secara hedonik yaitu dengan parameter: kesenangan, *leasure* atau santai, melalui ciri-ciri barang yang bersangkutan. Pendekatan hedonik berkenaan dengan barang sebagai satu set atribut dan mempertimbangkan nilai dari suatu barang sebagai suatu fungsi dari masing-masing atribut dari barang tersebut (Rosen: 1974).

Seperti uraian terdahulu, pembentukan model regresi penelitian ini disusun dengan variabel independen karakteristik ruang sewa yang dicerminkan oleh berbagai variabel mikroekonomi ruang sewa kantoryang diturunkan berdasarkan pendekatan *supply* dan *demand* secara simultan. Variabel-variabel independen yang membentuk model nilai sewa tersebut dikelompokkan menjadi dua kelompok, yaitu atribut fisik dan atribut lainnya. Atribut fisik meliputi: jumlah fasilitas lift, kapasitas parkir, umur bangunan dan ketinggian lantai. Atribut lainnya, meliputi: variabel jarak ke simpul transportasi, penggunaan daya listrik sebagai proksi dari green building, penggunaan ruang dan *vacancy rate*. Secara matematis, model nilai sewa tersebut dirumuskan sebagai berikut:

$$R = f(JLift, UBgn, KPark, DL, KLantai, JRoute, DStp, D, VR) \dots\dots\dots(1)$$

Dimana:

- R = Nilai Sewa
- JLift = Jumlah lift;
- UBgn = Usia Bangunan
- KPark = Kapasitas Parkir
- EFL = Daya Listrik per Meter Persegi Luas Lantai Bersih
- Klantai = Ketinggian Lantai
- JRoute = Jumlah Rute
- DStp = Jarak ke simpul transportasi terdekat
- D = Dummy Penggunaan Ruang
- VR = *Vacancy Rate*

Berdasarkan bentuk persamaan matematis pada persamaan (1), untuk analisis statistik, model tersebut dirumuskan sebagai berikut:

$$R_i = \alpha_0 + \sum_{i=1}^{i-k} \beta_i X_i + \gamma_i Y_i + \varphi_i Z_i + \delta_i V_i + \tau_i VR_i + D_i + \varepsilon_i \dots\dots\dots(2)$$

Dimana:

- R_i = nilai sewa ruang perkantoran kawasan i
- X_i = variabel karakteristik fisik, yang terdiri dari: ketinggian lantai, umur bangunan, jumlah lift dan kapasitas parkir.
- Y_i = variabel karakteristik lokasi: Jarak ke Simpul Transportasi
- Z_i = variabel aksesibilitas: Jumlah Rute Kendaraan Umum
- V_i = variabel pemakaian Daya Listrik
- VR_i = *Vacancy Rate*
- D = variabel dummy penggunaan ruang
- α_0 = intersep
- $\beta_i, \gamma_i, \varphi_i, \delta_i$ dan τ_i = koefisien

Bentuk model pada persamaan (2), selanjutnya diregresikan dengan menggunakan data variabel independen maupun dependen dari sampel populasi gedung kantor pada Kawasan Pusat Bisnis. Gedung-gedung kantor dimaksud adalah gedung kantor di Jl. Sudirman, Jl. MH Thamrin, Jl. Gatot Subroto, dan Jl. Rasuna Said, Kuningan. Penentuan jumlah sampel penelitian disesuaikan dengan tingkat kesalahan yang dikehendaki (Sugiono: 2000). Pada penelitian ini tingkat kesalahan yang dikehendaki adalah 5%, yang berdasarkan *rule of thumb* sudah cukup memadai untuk penelitian di bidang ilmu ekonomi.

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini baik data variabel dependen maupun variabel independen adalah data primer dan data sekunder. Data primer variabel dependen yaitu data mengenai harga sewa dan *service charge* dan data variabel independen seperti jumlah konsumsi daya listrik PLN, kapasitas parkir, jumlah lift, umur bangunan dan penggunaan ruang didapatkan melalui survey langsung kepada pengelola masing-masing gedung sampel. Sementara itu, data mengenai lantai gedung dilakukan dengan pengamatan fisik atau observasi langsung dengan asumsi setiap beda ketinggian lantai berarti terjadi perbedaan tinggi lantai lima meter. Data primer lain yang didapatkan melalui survey lapangan adalah: jarak ke simpul transportasi terdekat, jumlah rute kendaraan yang melintas.

Pengambilan sampel dilakukan dengan metode *multistage sampling*, yaitu teknik pemilihan sampel secara bertahap sehingga sampel yang terpilih mewakili karakteristik populasi. Sementara penentuan jumlah sampel penelitian dilakukan dengan berdasarkan pada pendekatan Slovin dalam Rao (1996) yaitu:

$$n = \frac{N}{1+N.\alpha^2} \dots\dots\dots(3)$$

Dimana:

- N = Jumlah populasi
- n = jumlah sampel
- α = tingkat kesalahan yang dikehendaki

Data sampel yang telah dikumpulkan kemudian di regresikan dengan menggunakan analisis data regresi linier berganda metode kuadrat terkecil biasa (Ordinary Least Square/OLS). Regresi ini dilakukan terhadap fungsi persamaan yang diusulkan dalam penelitian ini. Fungsi tersebut dimodelkan dengan beberapa bentuk fungsi model regresi, yaitu linier, log-linier, dan semilog (lin-log dan log-lin).

Setelah semua kemungkinan model diregresikan dan diketahui hasilnya, masing-masing model dibandingkan. Pemilihan bentuk fungsi model empiris merupakan pertanyaan atau masalah empiris (*empirical question*) yang sangat penting. Pemilihan model ini diperlukan karena teori ekonomi tidak secara spesifik menunjukkan apa bentuk fungsi suatu model empiris, apakah model yang benar dalam bentuk linier atau log-linier atau bentuk fungsi lainnya (Goldfrey, et al., 1998, Gujarati, 1992 dan Thomas, 1997, sebagaimana dikutip oleh Insukindro, 2000).

Pemilihan bentuk model penting artinya agar model yang diperoleh tidak menyebabkan kesalahan-kesalahan dalam estimasi maupun peramalan. Kesalahan bentuk fungsi model dapat menyebabkan persoalan spesifikasi dan estimasi akan menjadi bias dan tidak konsisten. Pemilihan bentuk fungsi model dilakukan melalui metode yang dikembangkan oleh MacKinnon, White dan Davidson tahun 1983 atau lebih dikenal dengan uji MWD. Setelah diketahui bentuk model dari uji MWD, langkah berikutnya dilakukan uji kriteria penelitian secara berurutan yang meliputi: kriteria ekonometrika, kriteria statistika dan kriteria teori ekonomi.

Model hasil penelitian adalah model yang lolos berbagai uji pemilihan model. Uji-uji dimaksud meliputi: uji pemilihan bentuk model, uji kriteria ekonometrik, uji kriteria statistik dan uji kriteria teoritik tersebut. Sementara itu untuk mengetahui urutan bobot peran masing-masing variabel sebagai determinan nilai sewa ruang perkantoran, diinterpretasikan dari *standardized coefficients beta* output regresi model terpilih menggunakan program pengolahan data SPSS.

IV. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Model yang terbaik berdasarkan hasil semua pengujian adalah model semilog berbentuk linlog sebagai berikut:

Tabel 4.1. Output Regresi Model Penelitian

Konstanta/Variabel Independen	Koefisien Parameter	P Value
Konstanta	654147,8	0,0000
LnJLift	3551,220	0,5492
LnUBgn	(296,1671)	0,9621
LnKPark	1108,677	0,8770
LnKLantai	(6898,569)	0,1766
VR	(14808,34)	0,6672
LnEFL	4277,761	0,2775
D	(32514,58)	0,0154
Ln Jroute	70569,22	0,0000
LnDStp	(89799,13)	0,0000
F Statistik	69,33	
P Value	0,0000	
R ²	0,8232	

Sumber : Hasil Regresi

Berdasarkan hasil uji kriteria statistik, dengan tingkat signifikansi $\alpha = 5\%$, terdapat tiga variabel independen dan konstanta yang terbukti berpengaruh signifikan terhadap variabel dependen R, yaitu:

1. *Constanta*;
2. *Dummy* penggunaan ruang (D);
3. Jumlah Rute (JRute);
4. Jarak ke simpul transportasi (DStp).

Model tersebut menggambarkan arah dan pengaruh masing-masing variabel independen terhadap variabel nilai sewa. Model tersebut memiliki koefisien determinasi (R^2) cukup tinggi sebesar 0,82. Hal ini menunjukkan bahwa proporsi keragaman dari naik turunnya sewa gedung sebesar 82% dijelaskan oleh variabel independen yang terdapat dalam model, sedangkan sisanya sebesar 18% dijelaskan oleh faktor lain di luar model. Sementara itu hasil regresi menunjukkan bahwa rata-rata nilai sewa ruang kantor pada kawasan pusat bisnis sebesar Rp654.147/m²/bulan dan rata-rata nilai sewa ruang kantor yang digunakan untuk selain kantor adalah Rp 621.633/m².

Selain ketiga variabel tersebut, yaitu jumlah lift, umur bangunan, kapasitas parkir, ketinggian lantai, *vacancy* ratedan efesiensi penggunaan daya listrik terbukti tidak signifikan berpengaruh terhadap nilai sewa ruang kantor. Beberapa variabel tersebut menunjukkan arah koefisien sesuai dengan teori, namun secara statistik tidak signifikan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan bahwa jumlah lift berpengaruh positif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran tidak terbukti meskipun arah koefisien dari variabel ini sesuai dengan teori. Tidak signifikannya variabel ini dapat dijelaskan, bahwa gedung-gedung kantor yang dibangun di kawasan pusat bisnis sudah dapat dipastikan dibangun dengan menerapkan standar teknis gedung perkantoran yang sangat ketat.

Standar teknis dimaksud adalah standar fasilitas gedung kantor termasuk standar jumlah dan kapasitas lift. Selain itu, ketentuan mengenai pemberian IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan IPB (Ijin Penggunaan Bangunan) juga akan mengontrol kualitas dan kelengkapan fasilitas suatu gedung kantor. Dengan terbukti tidak signifikannya variabel ini, berarti bahwa lift merupakan fasilitas standar yang harus terpenuhi baik jumlah maupun kapasitasnya.

Variabel selanjutnya yang terbukti tidak signifikan adalah umur bangunan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan umur bangunan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran tidak terbukti meskipun arah koefisien dari variabel ini sesuai dengan teori yang mendukungnya. Hal ini terjadi karena kondisi fisik termasuk *design* bangunan yang dapat dengan mudah disesuaikan kebutuhan, menyebabkan variabel ini bukan merupakan variabel yang penting bagi penyewa.

Keadaan tersebut didukung oleh penerapan teknologi konstruksi bangunan gedung yang mutakhir, sehingga kemampuan struktur bangunan akan tetap kuat, walaupun umur bangunan terus bertambah. Dengan demikian, jika diasumsikan nilai bangunan berbanding lurus dengan kondisi fisik bangunan, maka umur bangunan menjadi tidak signifikan pengaruhnya terhadap nilai sewa. Kondisi fisik bangunan dapat dipertahankan melalui teknik *treatment* atau pemeliharaan bangunan yang mutakhir. Teknik *treatment* tersebut dapat mempertahankan kualitas dan kekuatan struktur, yang pada akhirnya akan menjaga kondisi fisik bangunan.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan, jika secara fisik bangunan gedung kantor masih layak, maka tidak akan mempengaruhi besaran nilai sewa gedung tersebut. Temuan ini menguatkan hasil penelitian Zacria and Shelter (1994), dan bertentangan dengan hasil penelitian Marina (2009), Hough and Hartz (1983) dan A Shade (2000). Marina, Hough and Hartz dan A Shade, dalam penelitiannya menemukan bahwa variabel umur bangunan kantor berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang perkantoran. Namun demikian temuan penelitian ini berlawanan dengan temuan Priadi (2011), yang menemukan bahwa umur bangunan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang kantor.

Selanjutnya, hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan bahwa kapasitas parkir mobil yang bisa ditampung pada fasilitas parkir berpengaruh positif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran tidak terbukti meskipun arah koefisien dari variabel ini sesuai dengan teori. Temuan ini bertentangan dengan hasil penelitian Hough dan Kratz (1983) dan Glascock dkk (1990) yang membuktikan bahwa variabel ini berpengaruh signifikan terhadap nilai sewa ruang kantor. Sebaliknya temuan ini membuktikan bahwa rasio jumlah kapasitas parkir mobil per satuan luas ruang sewa menentukan signifikan tidaknya variabel ini mempengaruhi nilai sewa ruang perkantoran.

Temuan ini didukung oleh data penelitian yang menunjukkan bahwa kapasitas parkir per meter persegi ruang yang disewakan pada kawasan pusat bisnis sangat memadai yang mencapai rata-rata mencapai 33 buah mobil/m² ruang sewa, dibandingkan dengan rata-rata pada luar kawasan bisnis sekitar 18 mobil/m² ruang sewa. Oleh karena itu mengingat kapasitas parkir mobil pada ini sudah standar yang dipersiapkan secara cukup, maka penyewa tidak lagi mempertimbangkan kapasitas parkir dalam menyewa ruang kantor pada kawasan ini, sehingga variabel ini tidak lagi mempengaruhi besarnya nilai sewa.

Penelitian ini juga membuktikan bahwa hipotesis yang menyatakan ketinggian lantai berpengaruh negatif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran tidak terbukti meskipun arah koefisien dari variabel ini sesuai dengan teori. Hasil ini mengkonfirmasi uraian teoritis terdahulu, bahwa *view* dari suatu ruang pada ketinggian tertentu akan lebih diperhitungkan pada gedung yang penggunaannya untuk hunian.

Disamping *view*, temuan ini mengkonfirmasi bahwa teknologi mobilitas vertikal pada suatu gedung sudah dapat menjawab permasalahan akses dan variabel kejenuhan orang dalam menunggu lift untuk mencapai lokasi ruang pada lantai tertentu. Berdasarkan dua hal tersebut dapat disimpulkan bahwa bagi penyewa dari pekerja perkantoran di kawasan pusat bisnis tidak peduli di lantai berapa mereka berkantor.

Sementara itu ancaman bahaya akibat bencana seperti gempa bumi dan kebakaran terbukti tidak cukup kuat untuk mempengaruhi besarnya nilai sewa. Hal tersebut kemungkinan karena teknologi pemadaman kebakaran yang semakin canggih serta frekuensi terjadinya gempa di Jakarta yang jarang.

Kesimpulan ini bertentangan dengan teori Bergel yang menyatakan bahwa semakin tinggi lantai suatu ruang, semakin rendah nilainya. Selain itu, hasil penelitian ini bertentangan dengan hasil penelitian Clapp dan Pakdemir (1980) dan Marina (2009). Di lain pihak, penelitian ini juga membuktikan bahwa terdiperbedaan perilaku antara penghuni perkantoran dengan penghuni apartemen, sebagaimana penelitian Brotosunaryo (2010). Dalam penelitiannya Brotosunaryo menyimpulkan semakin tinggi letak lantai, semakin mahal nilai apartemen.

Berdasarkan hasil penelitian, hipotesis yang menyatakan bahwa jarak ke simpul transportasi berpengaruh negatif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran terbukti. Secara teknis makna pengaruh variabel ini adalah jika suatu simpul transportasi dibangun dengan jarak semakin dekat 1% dari jarak ke simpul transportasi sebelumnya ke suatu gedung kantor sewa, maka nilai sewa gedung kantor tersebut akan naik rata-rata sebesar Rp. 897,79/m², *ceteris paribus*. Variabel ini berdasarkan standar koefisien beta menempati urutan teratas variabel yang mempengaruhi besarnya nilai sewa.

Hasil penelitian ini terbukti mendukung hasil penelitian Hough dan Kratz (1983), untuk lokasi yang diproksi dengan jarak ke *Central Business District*. Sementara itu, jika dibandingkan dengan hasil penelitian Fuerst dan Franz (2007), hasil penelitian ini bertentangan karena Fuerst dan Franz menyimpulkan bahwa jarak ke *subway* berpengaruh positif terhadap nilai sewa.

Variabel berikutnya yang terbukti signifikan adalah variabel aksesibilitas dengan proksi jumlah rute kendaraan umum yang melintas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan bahwa jumlah rute kendaraan umum akan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa gedung perkantoran terbukti. Berdasarkan model persamaan pada **Tabel 4.1**, jika di sekitar suatu gedung kantor terdapat penambahan rata-rata 1% rute kendaraan, maka nilai sewa gedung kantor tersebut akan naik rata-rata Rp.705,69/m² dari sewa sebelumnya, *ceteris paribus*. Variabel ini berdasarkan angka standar koefisien beta menempati urutan kedua sebagai variabel yang mempengaruhi besarnya nilai sewa.

Variabel berikutnya adalah variabel *green building* yang diproksi dengan penggunaan daya listrik per m². Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan penggunaan daya listrik per m² luas bersih bangunan berpengaruh negatif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran ini tidak terbukti. Terdapat hal yang menarik dari hasil penelitian variabel ini, yaitu tanda koefisiennya berlawanan dengan teori. Berdasarkan teori, semakin efisien penggunaan energi listrik, nilai sewa akan semakin mahal, sehingga tanda koefisien regresi seharusnya bertanda negatif, sementara hasil penelitian menunjukkan tanda positif. Hasil tersebut berarti bahwa hubungan antara efisiensi dengan nilai sewa pada kawasan pusat bisnis adalah searah, artinya makin boros nilai sewa semakin mahal.

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa tingkat kesadaran akan perlunya penghematan energi sebagai wujud dari konsep *green building* belum terinternalisasi dengan baik. Hal ini berarti *mind set* tentang kesadaran akan *green building* ternyata masih rendah.

Variabel independen berikutnya adalah *vacancy rate*, yang merupakan variabel yang berasal dari sisi *supply*. *Vacancy rate* merupakan *excess supply*, sehingga sejalan dengan teori *supply*, semakin besar *excess supply* harga yang ditawarkan akan semakin rendah, demikian juga sebaliknya. Dengan demikian dapat diduga bahwa variabel *vacancy rate* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang perkantoran.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan *vacancy rate* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap besarnya nilai sewa ruang perkantoran, tidak terbukti walaupun tanda koefisien ini sesuai dengan teori. Hasil temuan ini mengkonfirmasi uraian teoritis variabel ini sebelumnya. Berdasarkan teori *demand* atas barang normal, yaitu semakin sedikit *supply* maka harga akan semakin tinggi. Pasar ruang perkantoran di Jakarta, melalui penelitian ini terbukti bahwa harga yang hubungannya berbanding terbalik dengan *supply* terbantahkan. Artinya, penyewa tidak semata-mata memperhatikan aspek harga dalam memilih lokasi ruang kantor. Menurut penyewa,

jika total utilitas yang merupakan *expected return* lebih besar dibandingkan dengan total biayanya, maka ruang sewa tersebut akan dipilih.

Secara empiris, tidak signifikannya variabel ini menunjukkan bahwa kondisi pasar ruang sewa kantor di kawasan pusat bisnis lebih ditentukan oleh *demand*. Pada kondisi ini faktor harga bukan satu-satunya variabel yang dipertimbangkan oleh penyewa. Dengan kata lain harga tidak mempengaruhi keputusan untuk memilih ruang sewa. Jika dalam teori *demand* umum barang normal harga ditentukan oleh *supply*, maka pada pasar ruang perkantoran di Jakarta *supply* tidak lagi merupakan faktor yang diperhatikan.

Bagi penyewa pertimbangan utama adalah utilitas. Jika suatu lokasi mampu menciptakan utilitas maksimal atau mampu menciptakan *expected return* maksimal, maka berapapun harganya lokasi itu akan dipilih. Jika suatu lokasi mampu mendatangkan *marginal revenue* atau *marginal benefitnya* lebih besar dari *marginal costnya* maka lokasi itu akan dipilih.

Hasil penelitian ini memperkuat hasil penelitian The BEBR (1984). Sebaliknya temuan ini tidak mendukung hasil penelitian John Mc Carthy (2010) dan Fuerst dan Franz (2007). Penelitian John Mc Carthy dan Fuerst dan Franz membuktikan bahwa variabel *vacancy rate* terbukti berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai sewa ruang kantor. Sementara itu, penelitian ini juga tidak mendukung hasil penelitian Frew dan Judd (1998), yang membuktikan bahwa *vacancy rate* berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai sewa.

Variabel independen selanjutnya dalam penelitian ini adalah variabel *dummy* penggunaan ruang sewa. Ruang sewa perkantoran pada kenyataannya ada yang difungsikan untuk penggunaan selain kantor, seperti *boutique*, toko *retail*, *restaurant*, *gym*, perbankan, tempat praktek dokter dan lain-lain. Pada umumnya lokasi ruang sewa tersebut ada di lantai dasar atau lantai mezanin. Keberadaan fungsi tersebut secara umum diperuntukan bagi para penghuni gedung sebagai fasilitas yang harus dipenuhi oleh pihak manajemen gedung. Oleh karena itu dapat diduga variabel ini berpengaruh pada besarnya nilai sewa yang dibayarkan kepada manajemen gedung kantor, atau akan terjadi perbedaan yang signifikan antara ruang yang digunakan sebagai kantor dengan selain kantor, walaupun belum dapat dipastikan arahnya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa hipotesis yang menyatakan terjadi perbedaan nilai sewa yang signifikan antara penggunaan ruang gedung perkantoran yang digunakan untuk kantor dengan penggunaan lain selain kantor ini terbukti. Berdasarkan model persamaan pada **Tabel 4.1.**, berarti nilai sewa ruang kantor yang digunakan untuk penggunaan selain kantor lebih rendah rata-rata sebesar Rp. 32.514,58/m².

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Beberapa kesimpulan yang diperoleh berdasarkan penelitian ini, yaitu *height building theory* tidak berlaku terhadap nilai sewa ruang gedung perkantoran, perilaku penyewa gedung masih belum peduli dengan konsep dan perilaku *green building* dan pasar sewa ruang kantor merupakan pasar penyewa atau pasar *demand*, karena terbukti variabel *supply* tidak berpengaruh terhadap besarnya nilai sewa.

Selain itu penelitian ini membuktikan bahwa dari sembilan variabel independen, hanya tiga variabel yang terbukti secara signifikan mempengaruhi besarnya nilai sewa, yaitu jarak ke simpul transportasi, jumlah rute kendaraan umum yang melintas dan terbukti adanya perbedaan yang signifikan antara penggunaan ruang kantor dengan selain kantor. Secara berurutan pengaruh

variabel signifikan tersebut terhadap nilai sewa ruang kantor adalah jarak ke simpul transportasi dan jumlah rute kendaraan umum yang melintas.

Dengan demikian, maka penelitian ini membuktikan bahwa variabel lokasi dan aksesibilitas merupakan variabel utama yang berpengaruh terhadap besarnya nilai sewa ruang kantor. Hal ini sejalan dengan teori nilai pada ilmu penilaian asset, yang menyatakan bahwa faktor yang mempengaruhi adalah lokasi, lokasi dan lokasi.

Selanjutnya mengingat perkembangan kota Jakarta yang sangat pesat, terutama berkaitan dengan sistem transportasi massal, maka penelitian tentang perilaku variabel determinan sewa ruang kantor perlu dilakukan secara berkala. Penelitian tersebut perlu dilakukan untuk menguji apakah perilaku masing-masing variabel tersebut masih tetap atau sudah berubah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo H. 2009, *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*, Edisi I, Ghalia Indah.
- Azlanshah, Koento, Kautsar, 2012, Estimasi Life Cycle Cost (Inisiasi Konsep Green Building) Gedung Kampus Center ITB, Program Studi Teknik Sipil ITB, <http://www.pts.iitb.ac.id>, 18-12-2014
- Bergel, EE. 1955, *Urban Sociology*, MacGraw-Hill Book Company, New York Toronto London
- Blundell, Richard 1988, Costumer Behaviour: Theory and Empirical Evidence – A Survey, *The Economic Journal*, Vol. 98
- Brotosunaryo, PM. 2010, Nilai Vertikal Ruang Perkotaan: Studi Kasus Kondominium dan Apartemen di Kota Jakarta Pusat, *Disertasi tidak dipublikasikan*.
- Chapin, Stuart F Jr. 1972, *Urban Land Use Planing*, Second edition, University of Illion Press.
- Clapp, J. M. 1980, The Intermetropolitan Location of Office Activities, *Journak of Regional Science*, Vol. 20, No. 3, p:135-162)
- Fanning, Stephen, cs. 1994, *Market Analysis for Valuation Appraisals*, Appraisal Institute, Chichago Illion.
- Frew, James and G Donald Jud. 1988, The Vacancy rate and Rent levels in The Commercial Office Market.
- Fuerst, Franz, ____, Office Rent Determinants: A Hedonic panel analysis, Departement of Real Estate and Planning Business School.
- Fuerst, Franz, and Patrick McAllister. 2009, New evidence on the Green Building Rent and Price Premium, Henley University of Reading, England.
- Fuerst, Franz. 2007, Office Rent Determinants: A Hedonic Panel Analysis, Henley Business School, University of Reading, England.
- Glascok, John L. And Mimbo Kim at al. 1993, An Analysis of Office Market Rent: Parameter Constancy and Unobservable Variables, *The Journal of Real Estate Research*.
- Greene, William H. 2001, *Econometric Analysis*, Fifth edition, New York University, Prentice Hall, USA.

- Gujarati, Damodar N. 1999, *Essential of Econometric*, Second Edition, McGraw Hill, International Edition, USA.
- Hirshleifer, Jack and Amihai, Gazer (1992), *Price Theory and Application*, Fifth Edition, Prentice Hall, USA
- Jons Lang LaSalle, 2012, *Jakarta Property Market Review*, First Quarter, Jakarta.
- Koutsoyiannis, A. 1997, *Modern Microeconomics*, second edition, The Macmillan Press Ltd
- Lin I, 1998, "The Appraisal of Real Estate", Wen – Shen Publisher, Beijing – Chinese.
- Marina, Y 2009. "Pengaruh Lokasi dan Karakteristik Bangunan Terhadap Harga Sewa Perkantoran Komersial (Studi Kasus Jl. Gatot Subroto dan Jl. MT Haryono, Jakarta 2009)", *Tesis Tidak Dipublikasikan*, Magister Ekonomikan Pembangunan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- McCartney, John. 2010, Predicting Turning Point in the Rent Using the Natural Vacancy Rate- An Applied Study of the Dublin Office Market, *Journal of the Statistical and Social Inquiry Society of Ireland*, England.
- Mourouzi, Rena. And Sivitanidao, Ph. D. ____, Office Rent Processes: The Case of US Metropolitan Market.
- Priadi, D. 2011. " Pengaruh Adopsi Konsep "Intellegent Building And Green Building" Terhadap Tarif Sewa Gedung Perkantoran (Studi Kasus di KPB Jakarta), *Tesis Tidak Dipublikasikan*, Magister Ekonomika Pembangunan, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- P Brennan, Thomas, Roger E. Cannaday, at al. 1984, Office Rent in The Chichago CBD, *The BEBR*.
- Robert J. Laverne and Kimberly Winson. 2003, The influence of trees and landscaping on rental rate of office building, *Journal of Arboculture*.
- S De Francesco, Anthony. 2008, Time Series Characteristic and Longrun Equilibrium for major Australian Office Market, *Real Estate Economic*.
- Sadoulet, Elisabet, Alain de Janvry. 1995, *Quantitative Development Policy Analysis*", The Johns Hopkins University Press, Baltimore and London.
- Schmitz, Adrienne, Deborah L Brett., Real Estate Market Analysis a Case Study Approach, Urban Land Institute.
- Sivitanides, Petros S. 1995, The Rent Adjustment Process and the Structural Vacancy Rate in the Commercial Real Estate Market, *Journal of Real Estate research*.
- Sivitanidou, Rena. 1994, Urban Spatial Variation in Office-Commercial Rent: The Role of Spatial Amenities and Commercial Zoning, *The Journal of Urban Economics*.
- Standar Penilaian Indonesia, 2007, SPI 1, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, publikasi untuk kalangan terbatas
- Staube, John. 2006, "Green Building and Sustainability", *Building Science Digest*, BSD-005.

Tarigan, Robinson, 2005, *Perencanaan Pembangunan Wilayah*, Edisi Revisi, Bumi Aksara, Jakarta

Investopedia, Hedonic Pricing, <http://www.investopedia.com/terms/h/hedonicpricing.asp>, 23 Juli 2015 jam 09.00

<http://megapolitan.kompas.com/read/2014/09/03/08411561/Pengelolaan.Parkir.antara.Tokyo.dan.Jakarta>. 24 juli jam 10.00

INDEKS SUBJEK

A	
Analisa kointegrasi	79, 86, 89, 90
Analisa korelasi	79, 80, 85, 89
Anggaran	97, 98, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 133, 135, 136, 141, 142, 188
APBD	122, 123, 124, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137
Asuransi pertanian	45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61
D	
Defisit	122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 156, 159, 163
Determinan	139, 140, 141, 142, 158, 159, 182, 185, 196, 201
E	
Economic growth	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 41
H	
HDI (Human Development Index)	27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42
I	
Infrastructure	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 99, 117, 161, 162, 177
Insentif fiskal	97, 98, 120
Integrasi pasar modal	79, 80, 81, 82, 83, 90
Intermediasi	162, 163, 164, 165, 166, 167, 173
J	
Jaminan Kesehatan Semesta	63, 64, 67, 68, 69, 71, 75, 77
K	
Kedaulatan pangan	1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 27
Ketahanan pangan	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 23
Kinerja	139, 150, 156, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170,

	171, 172, 173, 175, 176, 177
M	
Modal	100, 140, 144, 150, 156, 161, 162, 163, 166, 167, 168, 172, 174
Model nilai sewa	180, 181, 182, 183, 185, 187, 189, 194
N	
Neraca pembayaran	139
Neraca transaksi berjalan	139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 149, 150, 155, 156, 157, 158, 159
Nilai sewa	182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200
P	
Pembibitan sapi	97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120
Pemerintah Daerah	122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 134, 135, 136, 137,
Politik fiskal	1, 2, 3, 7, 9, 16, 17, 19, 20, 21
Politik pangan	1, 2, 3, 4, 9, 10, 11
Poverty	27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42
Produktivitas	97, 99, 101, 110, 116, 117, 120, 129, 131, 132, 134, 136, 137
S	
Sektor eksternal	139
Stimulus	124, 161, 162, 163, 169, 176,
Subsidi premi	45, 46, 47, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61
Swasembada daging	97, 98,
Swasembada pangan	1, 2, 3, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24
SWOT	97, 106, 110, 111, 116, 117, 118, 119, 120
T	
Teori Marshall	181
Tingkat kepatuhan	122, 123, 124, 128
V	
Vektor autoregression (VAR)	139, 141, 142, 143, 144, 146, 148, 149, 155, 158, 160
Visual inspection	79, 80, 83, 84, 86, 88, 90