



Intisari

Kota Semarang terletak di posisi strategis yaitu sebagai pintu gerbang dari berbagai arah, selain itu juga sebagai kota persinggahan, dan berpotensi dalam kegiatan perekonomian. Hal tersebut berdampak pada pertumbuhan pasar properti di Kota Semarang. Salah satunya yaitu meningkatkan permintaan persewaan perkantoran. Banyak faktor yang menyebabkan tingginya permintaan sektor perkantoran, antara lain akibat peningkatan investasi asing dan domestik. Hal ini dapat terus meningkat jika pemerintah tetap berkomitmen mempermudah regulasi bagi investor untuk menanamkan modal. Pertumbuhan perkantoran juga berdampak pada semakin ketatnya persaingan dalam bidang properti, salah satunya bisnis sewa ruang perkantoran yang membuat para developer atau pemilik gedung cenderung untuk tidak menaikkan tarif sewa. Meskipun di sisi lain, terjadi tekanan yang cukup tinggi akibat meningkatnya biaya konstruksi dan biaya perawatan gedung.

Berdasarkan kondisi biaya operasional gedung yang setiap tahunnya semakin meningkat, membuat PT Bank ABC menyewakan beberapa *space* ruang kantor yang kosong. Akan tetapi, sesuai dengan PBI No 12/21/PBI/2010 disebutkan bahwa perbankan harus tetap menjalankan *core* bisnisnya dan tidak diperbolehkan untuk mengembangkan bisnis maupun berafiliasi dengan pihak ketiga untuk menjalankan bisnis diluar bisnis perbankan. Maka PT Bank ABC telah melakukan kerja sama operasional pengelolaan Gedung BCD dengan PT XYZ selaku manajemen properti. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk melakukan evaluasi nilai sewa gedung BCD di Kota Semarang milik PT Bank ABC tahun 2018. Penentuan nilai sewa harus sesuai dengan harga pasaran mengingat ketatnya persaingan bisnis sewa ruang kantor di Kota Semarang. Nilai sewa diperoleh melalui pendekatan pasar dengan menggunakan metode perbandingan data pasar.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa estimasi nilai sewa dengan menggunakan metode perbandingan data pasar yang sesuai harga pasaran adalah sebesar Rp149.500. Kemudian dilakukan uji kelayakan dengan pendekatan pendapatan melalui menggunakan metode *discounted cash flow* melalui indikator *payback period*, *net present value* dan *internal rate of return*.

Kata Kunci: Pendekatan Pasar, Pendekatan Biaya, Pendekatan Pendapatan,
Discounted Cash Flow.



Abstract

Semarang City is located in a strategic position, namely as a gate from various directions, besides that it is also a transit city, and potentially in economic activities. This has an impact on the growth of the property market in the city of Semarang. One of them is to increase office rental demand. Many factors led to the high demand for the office sector, among others due to an increase in foreign and domestic investment. This can continue to increase if the government remains committed to simplifying regulations for investors to invest. Office growth also has an impact on the increasingly tight competition in the property sector, one of which is the office space rental business that makes building developers or owners tend not to raise rental rates. Although on the other side, there was high pressure due to the increase in construction costs and maintenance costs of the building.

Based on the condition of the building's operational costs which are increasing every year, making PT Bank ABC rent out some empty office space. However, in accordance with PBI No 12/21 / PBI / 2010 it is stated that banks must continue to run their core business and not be allowed to develop business or affiliate with third parties to conduct business outside the banking business. Therefore, PT Bank ABC has carried out operational cooperation in managing the BCD Building with PT XYZ as property management. Therefore, this study aims to evaluate the value of the rental of BCD buildings in Semarang City owned by PT Bank ABC in 2018. Determination of rental rates must be in accordance with market prices given the intense competition in the office space rental business in Semarang City. Rental value is obtained through market approach using the market grid method.

The results of the study show that the estimated rental value using the market grid method that matches the market price is Rp149,500. Then a feasibility test is conducted using the income approach through using discounted cash flow methods through payback period indicators, net present value and internal rate of return.

Keywords: Market Approach, Cost Approach, Income Approach, Discounted Cash Flow.