Bisnis Properti Industri Bangkit: Kawasan Logistik Bekasi Penuh Penyewa

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

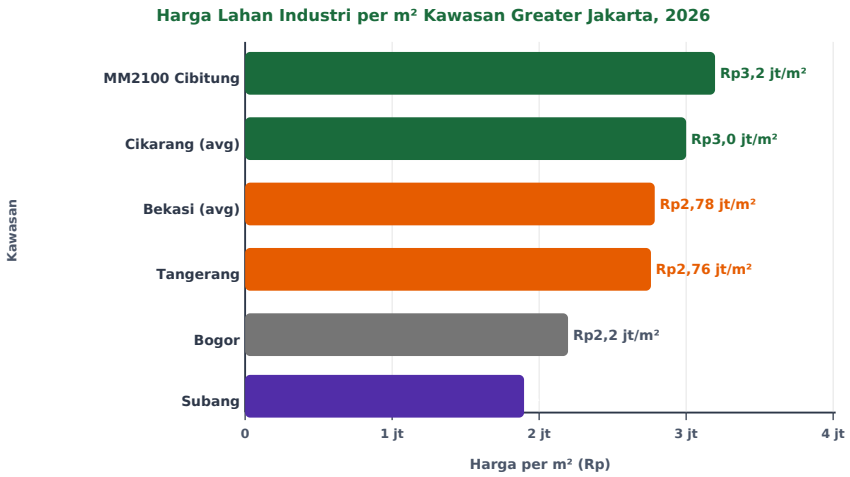
Berita dan Analisis Properti Industri Kawasan Logistik Bekasi

Tingkat hunian gudang modern Bekasi-Cikarang menembus 96% pada Q1 2026, menurut laporan JLL Indonesia

Kawasan logistik Bekasi dan Cikarang mencatat performa paling agresif di pasar properti Indonesia awal 2026. Harga lahan industri di Cikarang menembus Rp3,4 juta per meter persegi. Investor yang mempertimbangkan aset pergudangan perlu memverifikasi data tarif sewa terkini ke konsultan properti berlisensi sebelum membuat keputusan alokasi modal.

Properti Industri Bekasi-Cikarang Investasi & Tren

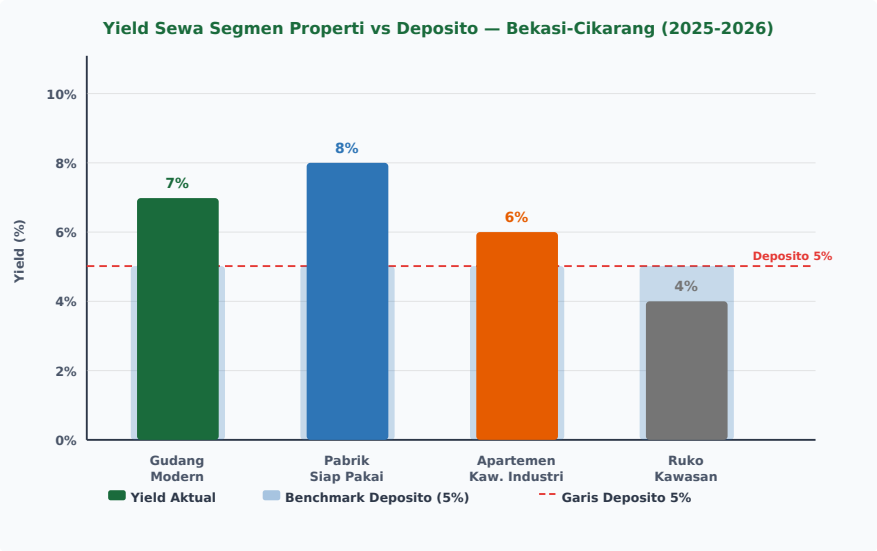
Harga Lahan Industri per Kawasan di Greater Jakarta, 2026



Sumber: Colliers Indonesia & CBRE Indonesia, Q1 2026. MM2100 Cibitung memimpin harga lahan industri di koridor timur Jakarta.

Harga lahan industri di kawasan Bekasi-Cikarang berada di antara yang tertinggi di Greater Jakarta. Berdasarkan data Colliers Indonesia per awal 2026, rata-rata harga lahan industri di Greater Jakarta mencapai Rp2.749.000 per meter persegi, dengan Bekasi di Rp2.780.000 dan Cikarang menembus Rp3 juta per meter persegi (CBRE Indonesia, 2025). MM2100 Cibitung yang memiliki jarak paling dekat ke Jakarta dipatok Rp3,2 juta per meter persegi. Keterbatasan lahan siap bangun — sisa stok di Greater Jakarta tinggal sekitar 1.300 hektare (CBRE, 2025) — menjadi faktor utama yang menopang apresiasi harga di kawasan ini dibandingkan koridor barat seperti Subang yang relatif lebih terjangkau di Rp1,9 juta per meter persegi.

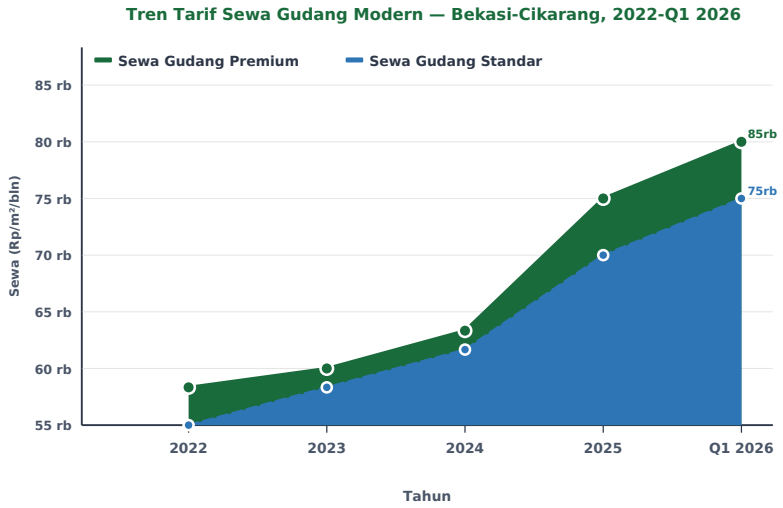
Perbandingan Yield Sewa Segmen Properti vs Benchmark Deposito, Bekasi-Cikarang 2025-2026



Sumber: Leads Property, JLL Indonesia, Achieva Harmoni, 2025-2026. Yield bruto dihitung atas dasar pendapatan sewa tahunan dibagi nilai aset.

Pabrik siap pakai mencatat yield bruto tertinggi di kisaran 8 persen per tahun di kawasan industri Bekasi-Cikarang, melampaui deposito bank (sekitar 5 persen per tahun) sebesar 3 poin persentase. Gudang modern memberikan yield bruto sekitar 7 persen, sementara apartemen kawasan industri berada di 6-9 persen tergantung lokasi dan spesifikasi unit (Achieva Harmoni, 2025). Ruko kawasan mencatat yield 4 persen. Kontrak sewa pabrik dan gudang umumnya berjangka 2-5 tahun, memberikan kepastian arus kas lebih tinggi dibanding segmen residensial yang fluktuatif.

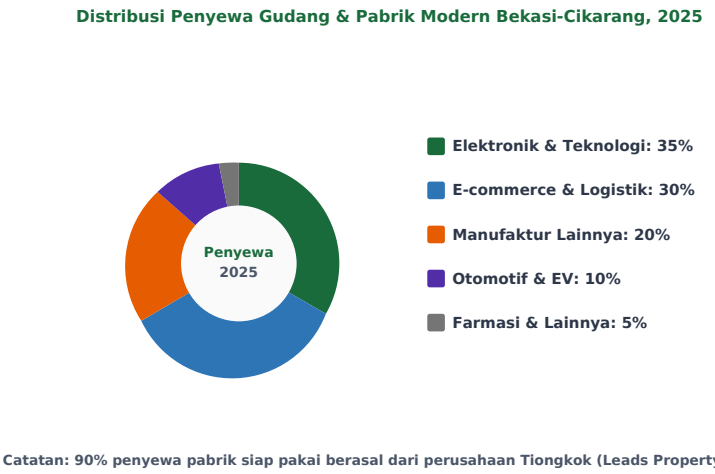
Tren Tarif Sewa Gudang Modern dan Tingkat Hunian — Bekasi-Cikarang, 2022-2026



Sumber: CBRE Indonesia & JLL Indonesia, 2022-Q1 2026. Tarif sewa gudang premium Bekasi-Cikarang naik signifikan sejak 2024 seiring lonjakan permintaan China+1.

Tarif sewa gudang modern di kawasan Bekasi-Cikarang menunjukkan tren kenaikan yang menguat sejak 2024. CBRE Indonesia mencatat harga sewa gudang modern Jabodetabek rata-rata Rp78.600 per meter persegi per bulan per Q3 2025, naik dari kisaran Rp60.000-65.000 pada 2022-2023. Lonjakan permintaan dari perusahaan Tiongkok dalam kerangka strategi China+1 menjadi katalis utama. Gudang berspesifikasi premium — tinggi langit-langit 12-15 meter, dilengkapi dock leveler dan sistem sprinkler — dapat menyentuh Rp85.000-90.000 per meter persegi per bulan. Keterbatasan pasokan baru di lokasi strategis mendorong landlord mempertahankan tarif di level ini meski persaingan dari kawasan baru di Karawang mulai meningkat.

Distribusi Penyewa Gudang dan Pabrik Modern Bekasi-Cikarang Berdasarkan Sektor, 2025



Sumber: Leads Property, JLL Indonesia, CBRE Indonesia, 2025. Elektronik mendominasi pabrik siap pakai; logistik mendominasi gudang distribusi.

Sektor elektronik dan teknologi mendominasi permintaan pabrik siap pakai di kawasan industri Bekasi-Cikarang dengan kontribusi 35 persen dari total penyewa, diikuti e-commerce dan logistik sebesar 30 persen (Leads Property, 2025). Dari sisi asal penyewa, perusahaan asal Tiongkok mendominasi — 90 persen permintaan gudang dan pabrik modern berasal dari mereka, seiring strategi China+1 yang menempatkan Indonesia sebagai basis produksi alternatif. Sementara penyedia jasa logistik tetap menjadi penyewa dominan sektor pergudangan modern menurut JLL Indonesia (Q3 2024). Diversifikasi penyewa mulai terlihat dari masuknya sektor kendaraan listrik (EV), farmasi, dan alat kesehatan.

01. Tingkat Hunian Gudang Modern Jabodetabek Menembus 96 Persen di Q1 2026

> *Laporan JLL Indonesia Q1 2026 mencatat tingkat hunian gudang modern Jabodetabek stabil di 96 persen, dengan Bekasi dan Cikarang sebagai pusat utama aktivitas pergudangan.*

Sumber: Properti Terkini

Analisis Pakar

Anton Sitorus, Head of Research & Consulting CBRE Indonesia, menilai sektor kawasan industri mencatat pertumbuhan paling signifikan dibandingkan sektor properti lainnya sepanjang 2025. Tingginya aktivitas investasi di bidang manufaktur dan logistik menjadi motor utama. Dalam perspektif teori lokasi industri Alfred Weber, kedekatan Bekasi dengan Pelabuhan Tanjung Priok, pasokan tenaga kerja, dan akses tol Jakarta-Cikampek menjadi faktor aglomerasi yang sulit direplikasi kawasan lain. CBRE Indonesia mencatat total pasokan kawasan industri di Greater Jakarta mencapai 15.400 hektare sepanjang 2025 dengan tingkat hunian 91 persen dan penyerapan lahan 218 hektare — melampaui rata-rata tahunan 2020-2023 sebesar 213 hektare.

Implikasi bagi Pasar

Tingkat hunian 96 persen menandakan pasar pergudangan modern Bekasi-Cikarang memasuki fase undersupply. Keterbatasan pasokan memaksa landlord mempertahankan tarif sewa premium. Investor yang mempertimbangkan aset gudang perlu memperhitungkan bahwa sisa stok lahan siap bangun di Greater Jakarta tinggal sekitar 1.300 hektare (CBRE, 2025), sehingga kompetisi akuisisi lahan semakin ketat di semester II 2026.

> *Pasar properti industrial di kawasan timur Jakarta mengalami tren permintaan yang signifikan dalam dua tahun terakhir, terutama didorong ekspansi e-commerce yang pesat, relokasi industri manufaktur global, dan strategi diversifikasi rantai pasok produsen asal Tiongkok. — Esti Susanti, Head of Industrial Services Leads Property, 2025*

Sinyal Masa Depan: Proyeksi tambahan pasokan gudang dan pabrik di Botabek sekitar 230.000 m² pada 2026 (Leads Property) kemungkinan masih belum mampu mengimbangi lonjakan permintaan. Akankah kawasan Karawang mengisi kekosongan ini?

> ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Tingkat hunian gudang modern Bekasi-Cikarang di level 96 persen (JLL, Q1 2026) menandakan fase undersupply. Penyerapan lahan 218 hektare sepanjang 2025 melampaui rata-rata historis. Dengan sisa stok 1.300 hektare, tekanan terhadap harga lahan dan tarif sewa diperkirakan berlanjut hingga 2027.*

Mei 2026 · Properti Terkini / JLL Indonesia · propertiterkini.com

02. Harga Lahan Industri Greater Jakarta Tembus USD 177 per m², Cikarang Catat Kenaikan Tertinggi

> *Rata-rata harga lahan industri Greater Jakarta mencapai USD177,84 per meter persegi, dengan Cikarang menembus Rp3 juta per meter persegi — kenaikan tertinggi di antara seluruh kawasan Jabodetabek.*

Sumber: Properti Terkini

Analisis Pakar

Anton Sitorus (CBRE Indonesia, Februari 2026) menjelaskan bahwa kenaikan harga paling signifikan terjadi di Cikarang karena wilayahnya sudah padat dan harus bersaing dengan peruntukan hunian dan komersial. Setyono Djuandi Darmono, Presiden Direktur Jababeka, mengaitkan kenaikan harga dengan kelengkapan infrastruktur dan ekspektasi tenant asing yang menginginkan standar layanan setara negara asal mereka. Total transaksi lahan 311,85 hektare sepanjang 2025 melampaui rata-rata tahunan 2020-2023 sebesar 213 hektare, meski tidak ada pasokan baru pada kuartal terakhir 2025 — menandakan tekanan permintaan yang melampaui pasokan. Teori lokasi Weber relevan di sini: biaya transportasi rendah ke pelabuhan dan ketersediaan tenaga kerja terampil mendukung premium harga di Cikarang dibanding kawasan baru.

Implikasi bagi Pasar

Investor yang mengincar lahan industri di Cikarang perlu mempertimbangkan fluktuasi kurs karena mayoritas transaksi berdenominasi USD. Harga Rp3,4 juta per meter persegi di Cikarang (data CBRE per Q1 2026, dikutip suar.id) merepresentasikan premium signifikan dibanding Subang (Rp1,9 juta per m²) atau Bogor (Rp2,2 juta per m²). Investor dengan modal terbatas dapat mengeksplorasi kawasan berkembang seperti Karawang dan Subang yang menawarkan harga lebih kompetitif.

> *Berdasarkan permintaan yang terus kuat dan pasokan yang terbatas, harga lahan industri diproyeksikan mengalami tren kenaikan pada awal 2026 seiring meningkatnya kompetisi terhadap lahan siap bangun. — Head of Research, CBRE Indonesia (dikutip Properti Terkini, Februari 2026)*

Sinyal Masa Depan: CBRE memproyeksikan tambahan pasokan 1.600 hektare, sebagian besar dari Karawang. Apakah pasokan baru ini akan meredakan tekanan harga di Cikarang atau justru mendorong ekspansi kawasan ke timur?

> ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Harga lahan industri Greater Jakarta mencapai USD177,84 per m² (rata-rata, 2025). Cikarang memimpin kenaikan di Rp3-3,4 juta per m², sementara Subang menjadi alternatif terjangkau di Rp1,9 juta per m². Investor perlu mempertimbangkan risiko kurs mengingat transaksi mayoritas berdenominasi USD.*

Februari 2026 · Properti Terkini · propertiterkini.com

03. Penyewa Tiongkok Mendominasi 90 Persen Permintaan Gudang dan Pabrik Bekasi

> *Data Leads Property 2025 menunjukkan 90 persen permintaan gudang dan pabrik modern di Bekasi dan sekitarnya berasal dari perusahaan Tiongkok yang menerapkan strategi China+1.*

Sumber: Majalah REI

Analisis Pakar

Esti Susanti, Head of Industrial Services Leads Property, menjelaskan bahwa produsen Tiongkok semakin agresif memasuki pasar Indonesia karena dua alasan strategis: Indonesia sebagai pasar konsumsi besar dan sebagai basis produksi untuk ekspor. Fenomena ini sejalan dengan tren global China+1, di mana perusahaan manufaktur mendiversifikasi produksi keluar dari Tiongkok untuk mengurangi risiko geopolitik dan tarif ekspor. Farazia Basarah, Country Head & Head of Logistics & Industrial JLL Indonesia, mencatat peningkatan kehadiran perusahaan Tiongkok menunjukkan minat positif pada pergudangan, pabrik sewa, dan lahan industri. Total pasokan gudang dan pabrik sewa di Jakarta dan daerah penyangga mencapai 2,54 juta meter persegi (Leads Property, 2025), dengan penyerapan 293.000 meter persegi hingga Q3 2025 (CBRE Indonesia).

Implikasi bagi Pasar

Konsentrasi penyewa yang sangat tinggi dari satu negara (90 persen dari Tiongkok) merupakan risiko konsentrasi yang perlu dicermati. Perubahan kebijakan perdagangan antara Tiongkok dan Indonesia, atau eskalasi geopolitik, berpotensi memengaruhi tingkat hunian secara signifikan. Di sisi positif, tren ini mendorong kenaikan tarif sewa dan memberi landlord posisi tawar lebih kuat dalam negosiasi kontrak multi-tahun.

> *Penyewa asal Tiongkok terus meningkat, karena mereka melihat Indonesia sebagai pasar konsumsi besar, sehingga mendekat ke pasar atau pelanggan utama. — Esti Susanti, Head of Industrial Services Leads Property, 2025*

Sinyal Masa Depan: Leads Property memproyeksikan tambahan pasokan pabrik dan gudang siap pakai di Botabek sekitar 230.000 m² pada 2026, namun pasokan tersebut diproyeksikan masih belum mampu mengimbangi lonjakan permintaan dari perusahaan Tiongkok.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Dominasi penyewa Tiongkok (90 persen) di properti industri Bekasi mencerminkan tren China+1 yang menguat. Total pasokan gudang dan pabrik sewa mencapai 2,54 juta m² dengan penyerapan 293.000 m² di Q3 2025. Konsentrasi penyewa dari satu negara merupakan faktor risiko yang perlu dipantau investor.*

Desember 2025 · Majalah REI / Leads Property · edisi.majalahrei.com

04. Kawasan Industri Jabodetabek Serap 218 Hektare Lahan Sepanjang 2025

> *CBRE Indonesia mencatat penyerapan lahan kawasan industri di Greater Jakarta mencapai 218 hektare sepanjang 2025, melampaui rata-rata tahunan 2020-2023 sebesar 213 hektare.*

Sumber: Bisnis.com

Analisis Pakar

Anton Sitorus (CBRE Indonesia) dalam konferensi pers Februari 2026 memaparkan bahwa kinerja kawasan industri terbilang cukup baik dibandingkan sektor-sektor lain. Momentum penyerapan yang melampaui rata-rata historis terjadi meski tidak ada peluncuran pasokan baru di kuartal terakhir 2025, menandakan kondisi permintaan tinggi dengan pasokan terbatas. Sektor manufaktur — mencakup otomotif, tekstil, alat berat, dan barang konsumsi — masih mendominasi permintaan lahan. Namun, sektor data center mulai muncul sebagai motor baru, khususnya di kawasan GIIC Deltamas Cikarang yang tengah menyiapkan Data Center Park seluas 300 hektare.

Implikasi bagi Pasar

Penyerapan 218 hektare yang melampaui rata-rata historis, dikombinasikan dengan sisa stok lahan siap bangun hanya 1.300 hektare (CBRE, 2025), memberi sinyal bahwa tekanan terhadap harga dan tarif sewa akan berlanjut. REI dan HKI telah mendorong pemerintah mempercepat penyiapan kawasan industri baru, termasuk di Subang dan Karawang, untuk menjaga daya saing Indonesia vis-a-vis Vietnam dan Thailand.

> *Kinerja sektor kawasan industri menunjukkan pertumbuhannya cukup baik dibandingkan sektor-sektor lain di properti, didukung tingginya aktivitas investasi manufaktur hingga logistik. — Anton Sitorus, Head of Research & Consulting CBRE Indonesia, Februari 2026*

Sinyal Masa Depan: RUU Kawasan Industri yang tengah dibahas DPR (naskah akademik diserahkan BKD DPR, Juni 2026) akan menjadi faktor regulasi kritis yang menentukan kepastian HGB hingga 30 tahun dan kemudahan investasi kawasan industri ke depan.

> □□ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Penyerapan lahan 218 hektare di kawasan industri Greater Jakarta sepanjang 2025 melampaui rata-rata historis 213 hektare per tahun. Dengan sisa stok 1.300 hektare dan permintaan yang masih kuat, tekanan harga diperkirakan berlanjut. RUU Kawasan Industri yang sedang dibahas dapat memberikan kepastian HGB 30 tahun bagi investor.*

Februari 2026 · Bisnis.com / CBRE Indonesia · ekonomi.bisnis.com

05. Tarif Sewa Gudang Modern Bekasi-Cikarang Mencapai Rp78.600 per m² per Bulan

> *CBRE Indonesia mencatat harga sewa gudang modern di Jabodetabek rata-rata Rp78.600 per meter persegi per bulan per Q3 2025, dengan kawasan Bekasi-Cikarang sebagai penentu harga pasar.*

Sumber: Majalah REI

Analisis Pakar

Farazia Basarah (JLL Indonesia) dalam laporan Q4 2024 menyebutkan bahwa meskipun tarif sewa umumnya stabil akibat persaingan yang meningkat, beberapa proyek dengan spesifikasi di atas standar dan berlokasi strategis mengalami pertumbuhan sewa yang terkendali. Permintaan terhadap gudang modern tetap kuat, terutama di area timur Jakarta seperti Bekasi, Cikarang, dan Karawang. Data pasar per 2026 menunjukkan rentang sewa: gudang standar dalam kawasan industri berkisar Rp55.000-65.000 per m²/bulan, sementara gudang premium high-spec (tinggi langit-langit 12-15 m, dock leveler, sprinkler) dapat mencapai Rp85.000-90.000 per m²/bulan. Kontrak sewa minimum umumnya 2 tahun dengan pilihan perpanjangan.

Implikasi bagi Pasar

Tarif sewa Rp78.600 per m²/bulan dengan asumsi tingkat hunian 90 persen menghasilkan pendapatan bruto tahunan sekitar Rp850.000 per m² untuk landlord. Dibandingkan harga beli lahan dan bangunan di kisaran Rp6-8 juta per m² (termasuk konstruksi), yield bruto gudang modern berkisar 7-10 persen per tahun — melebihi deposito bank yang berada di kisaran 5 persen per tahun.

> *Permintaan terhadap gudang modern tetap kuat, terutama di area timur Jakarta seperti Bekasi, Cikarang, dan Karawang, dengan diversifikasi penyewa mencakup kendaraan listrik, farmasi, alat kesehatan, dan retail. — Farazia Basarah, Country Head & Head of Logistics & Industrial JLL Indonesia, Q3 2024*

Sinyal Masa Depan: Keterbatasan pasokan ruang di beberapa kawasan bahkan mulai mendorong kenaikan tarif sewa secara moderat (JLL, 2026). Gudang dengan spesifikasi premium dan lokasi strategis kini memiliki daya tawar lebih tinggi dari sebelumnya.

> ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Tarif sewa gudang modern Jabodetabek rata-rata Rp78.600 per m²/bulan per Q3 2025 (CBRE Indonesia). Rentang pasar: Rp55.000-90.000 per m²/bulan tergantung spesifikasi. Yield bruto gudang modern diperkirakan 7-10 persen per tahun, melampaui deposito bank yang sekitar 5 persen.*

Desember 2025 · Majalah REI / CBRE Indonesia · edisi.majalahrei.com

06. Cikarang Catat Harga Lahan Industri Tertinggi di Koridor Timur, Rp3,4 Juta per m²

> *Data CBRE Indonesia Q1 2026 menunjukkan harga lahan industri di Cikarang menembus Rp3,4 juta per meter persegi, tertinggi di koridor timur Jakarta, didorong keterbatasan lahan dan persaingan multisektor.*

Sumber: Suar.id

Analisis Pakar

Direktur Senior Kawasan Industrial CBRE Indonesia Ivana Susilo memaparkan bahwa fokus pengembangan industrial dan logistik masih di koridor timur, yaitu Bekasi hingga Karawang. Ekosistem otomotif — baik mobil konvensional maupun EV — ditambah kemunculan cold storage dan coldchain logistics membuat tren harga jual tanah dan sewa berangsur-angsur naik. Dalam 1-2 tahun terakhir, kenaikan harga di kawasan industri Cikarang naik lebih tinggi dan lebih cepat di angka Rp3.400.000 per meter persegi. Hal ini sejalan dengan analisis Setyono Djuandi Darmono (Jababeka) yang menyebut bahwa harga lahan Jababeka telah naik 1.000 kali lipat dalam 30 tahun terakhir, mencerminkan apresiasi nilai aset jangka panjang yang konsisten.

Implikasi bagi Pasar

Harga Rp3,4 juta per m² di Cikarang membuat breakeven investment lebih menantang. Investor perlu menghitung dengan cermat: untuk gudang dengan konstruksi Rp3-4 juta per m² bangunan ditambah lahan Rp3,4 juta per m², total investasi mencapai Rp6-7 juta per m²+. Dengan sewa Rp78.600-85.000 per m²/bulan dan tingkat hunian 90 persen, yield bruto berkisar 8-10 persen per tahun — masih kompetitif namun tidak semenarik 3-5 tahun lalu saat harga lahan lebih rendah.

> *Secara area, fokus pengembangan industrial dan logistik masih di koridor timur, yaitu Bekasi sampai Karawang. Ekosistem otomotif, baik konvensional maupun EV, ditambah cold storage dan coldchain logistics membuat harga sewa berangsur-angsur naik. — Ivana Susilo, Direktur Senior Kawasan Industrial CBRE Indonesia, 2026*

Sinyal Masa Depan: Pengembangan Data Center Park seluas 300 hektare di GIIC Deltamas Cikarang dapat memperkenalkan kompetisi baru terhadap lahan yang sebelumnya tersedia untuk manufaktur, berpotensi mendorong harga lebih tinggi di kawasan tersebut.

> ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Harga lahan industri Cikarang menembus Rp3,4 juta per m² (CBRE, Q1 2026), tertinggi di koridor timur Jakarta. Kenaikan dipicu ekosistem otomotif-EV, cold storage, dan tingginya persaingan lahan multisektor. Investor perlu menghitung ulang yield mengingat kenaikan biaya land acquisition.*

Mei 2026 · Suar.id / CBRE Indonesia · suar.id

07. Realisasi Investasi Kabupaten Bekasi Capai Rp61,8 Triliun Hingga Q3 2025

> *Total realisasi investasi di Kabupaten Bekasi mencapai Rp61,8 triliun hingga Q3 2025, menjadikannya daerah dengan realisasi investasi tertinggi di Jawa Barat, dengan sektor properti sebagai salah satu kontributor utama.*

Sumber: Investor.id

Analisis Pakar

Kabupaten Bekasi telah lama menjadi episentrum pertumbuhan ekonomi regional, ditopang konsentrasi kawasan industri berskala internasional — Jababeka (2.267 ha, 4.000+ perusahaan dari 30 negara), MM2100 (1.700 ha, 400+ perusahaan), dan GIIC Deltamas — serta peningkatan konektivitas infrastruktur. Stabilnya permintaan tenaga kerja produktif dan status sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) memperkuat posisi Bekasi. Masuknya raksasa teknologi seperti Amazon Web Services (AWS) dan Google ke kawasan industri sekitarnya membuktikan bahwa infrastruktur digital Bekasi mendukung data

center kelas enterprise, yang pada gilirannya mendorong permintaan properti komersial dan hunian premium. Teori basis ekonomi menjelaskan bagaimana sektor ekspor (manufaktur dan logistik) Bekasi menciptakan efek pengganda terhadap sektor lokal seperti properti.

Implikasi bagi Pasar

Realisasi investasi Rp61,8 triliun — tertinggi di Jawa Barat — mengindikasikan fundamental ekonomi Bekasi yang solid dan berbasis sektor riil, bukan spekulasi. Bagi investor properti, ini berarti permintaan sewa hunian dan komersial dari ekspatriat dan tenaga kerja profesional diperkirakan tetap stabil. Harga sewa hunian di kawasan Deltamas Cikarang, misalnya, mencapai hingga Rp250 juta per tahun (data internal SAVASA Kota Deltamas, 2025).

> *Kawasan timur Jakarta menjadi salah satu episentrum pertumbuhan ekonomi regional, ditopang konsentrasi kawasan industri, peningkatan konektivitas, dan stabilnya permintaan tenaga kerja produktif. — Investor.id, Februari 2026*

Sinyal Masa Depan: Dengan target investasi nasional Rp8.000 triliun hingga 2029 oleh Kementerian Investasi/BKPM, Bekasi sebagai penerima terbesar FDI di Jawa Barat diperkirakan terus mempertahankan posisinya sebagai magnet investasi industri.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Realisasi investasi Kabupaten Bekasi mencapai Rp61,8 triliun hingga Q3 2025 — tertinggi di Jawa Barat. Masuknya AWS dan Google ke kawasan industri sekitar memperkuat infrastruktur digital. Harga sewa hunian premium Cikarang mencapai Rp250 juta per tahun, mencerminkan captive market ekspatriat yang kuat.*

Februari 2026 · Investor.id · investor.id

08. Investor Properti Mulai Lirik Kawasan Industri Bekasi-Subang sebagai Magnet Utama

> *Masuknya investasi China dan negara lain ke koridor Bekasi-Subang memicu lonjakan aktivitas ekonomi, mendorong investor properti untuk mulai mempertimbangkan kawasan yang dulu identik dengan pabrik sebagai lokasi investasi multi-aset.*

Sumber: IDX Channel

Analisis Pakar

Kawasan yang dulunya identik dengan pabrik dan gudang kini mulai berkembang menjadi pusat pertumbuhan baru yang membutuhkan perumahan, fasilitas komersial, dan ruang penunjang kehidupan sehari-hari (IDX Channel, November 2025). Direktur Senior Riset dan Konsultansi CBRE Indonesia Anton Sitorus mencatat bahwa mulai 2026 hingga satu dasawarsa mendatang, terdapat empat aset properti yang diminati: fasilitas kesehatan, pusat data, pergudangan cerdas dan kawasan industri, serta co-living. Pergudangan cerdas dan kawasan industri berada di urutan ketiga dalam daftar aset unggulan jangka panjang, mencerminkan pergeseran fundamental dari pasar spekulatif ke pasar berbasis permintaan riil.

Implikasi bagi Pasar

Transformasi kawasan industri menjadi mixed-use membuka peluang bagi investor properti residensial. Apartemen di sekitar kawasan industri Cikarang mencatat yield sewa 7-9 persen dari penyewa ekspatriat dan tenaga profesional — lebih tinggi dari rata-rata Jakarta Selatan. Pinhome, 99.co, dan Rumah123 mencatat peningkatan pencarian properti sewa di Cikarang dan Bekasi Utara dari klien korporat.

> *Subang, Karawang, hingga Bekasi kini berada di pusat perhatian. Masuknya investasi dari China dan negara lain memicu lonjakan aktivitas ekonomi di wilayah tersebut. — Laporan IDX Channel, November 2025*

Sinyal Masa Depan: Pengembangan Tol Cilincing-Cibitung (JORR 2) mengubah aksesibilitas koridor utara Bekasi, berpotensi mendorong permintaan properti industri dan logistik di area Tarumajaya dan Babelan yang sebelumnya kurang terjangkau.

> **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** *Kawasan industri Bekasi-Subang bertransformasi menjadi mixed-use hub. Pergudangan cerdas dan kawasan industri masuk dalam empat aset properti unggulan 2026-2036 menurut CBRE Indonesia. Apartemen di sekitar kawasan industri mencatat yield 7-9 persen dari captive market ekspatriat.*

November 2025 · IDX Channel · idxchannel.com

09. Harga Lahan Industri di Kawasan Cikarang-Karawang Naik 1.000 Kali dalam 30 Tahun

> *Presiden Direktur Jababeka Setyono Djuandi Darmono mengungkapkan harga lahan di Jababeka Cikarang telah naik 1.000 kali lipat dalam 30 tahun terakhir, merefleksikan apresiasi nilai aset industri jangka panjang yang tidak tertandingi sektor properti lain.*

Sumber: Bisnis.com

Analisis Pakar

Darmono (Jababeka, Februari 2026) menjelaskan bahwa kenaikan harga lahan tidak lepas dari kelengkapan infrastruktur yang harus dipenuhi untuk para tenant, sekaligus ekspektasi investor asing yang menginginkan standar layanan setara negara asal mereka. Ia juga mengidentifikasi hambatan utama daya saing: kepastian hukum, keamanan, dan infrastruktur — di samping harga tanah yang terus meningkat. Tantangan ini berpotensi mendorong industri padat karya ke kawasan baru yang lebih terjangkau, sementara Cikarang bertransformasi menjadi hub industri teknologi tinggi dan logistik terspesialisasi. Himpunan Kawasan Industri (HKI) melalui Ketua Akhmad Ma'ruf mendorong pemerintah mempercepat realisasi investasi melalui skema PSN dan kawasan ekonomi khusus.

Implikasi bagi Pasar

Kenaikan historis 1.000 kali lipat setara dengan rata-rata pertumbuhan sekitar 24 persen per tahun selama 30 tahun, jauh melampaui inflasi rata-rata Indonesia. Namun, kenaikan dari titik rendah ke titik tinggi ini tidak berarti tren serupa akan berlanjut di masa mendatang. Investor baru yang masuk di harga Rp3-3,4 juta per m² (2026) perlu memperhitungkan skenario return yang lebih moderat.

> *Tantangan ke depan adalah kepastian hukum, keamanan, dan infrastruktur. Di balik itu harga tanah terus meningkat, membuat kawasan industri mapan seperti Cikarang menghadapi tekanan daya saing dari kawasan industri baru di luar Jawa. — Setyono Djuandi Darmono, Presiden Direktur Jababeka, Februari 2026*

Sinyal Masa Depan: RUU Kawasan Industri yang sedang dibahas DPR RI (naskah akademik diserahkan BKD DPR, Juni 2026) mencakup klaster pengaturan HGB hingga 30 tahun yang dapat memberikan kepastian bagi investor jangka panjang di kawasan industri.

> ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Harga lahan Jababeka Cikarang naik 1.000 kali dalam 30 tahun — setara rata-rata 24 persen per tahun. Kenaikan historis ini mencerminkan apresiasi nilai unik kawasan industri mapan. Investor baru perlu menggunakan asumsi return yang lebih moderat dibanding pertumbuhan historis.*

Februari 2026 · Bisnis.com · ekonomi.bisnis.com

10. CBRE Indonesia: Okupansi Q1 2026 Kawasan Industri Greater Jakarta 91 Persen, Permintaan Tetap Solid

> *CBRE Indonesia mencatat tingkat keterisian kawasan industri Greater Jakarta pada Q1 2026 sebesar 91 persen dengan penyerapan lahan 86 hektare — dan belum melihat penurunan aktivitas transaksi lahan meski ada kekhawatiran relokasi pabrik ke Vietnam.*

Sumber: Bisnis.com

Analisis Pakar

Anton Sitorus (CBRE Indonesia, Juni 2026) menyampaikan bahwa data Q1 2026 kemungkinan tidak jauh berbeda pada semester I 2026, karena pihaknya belum melihat adanya penurunan aktivitas transaksi lahan. Permintaan investor masih relatif baik karena transaksi yang terjadi saat ini merupakan kelanjutan dari proses investasi yang telah berlangsung sejak beberapa bulan bahkan beberapa tahun sebelumnya. Ketua HKI Akhmad Ma'ruf menekankan perlunya pemerintah mempercepat realisasi investasi melalui

skema PSN dan kawasan ekonomi khusus. Sementara, kinerja ini ditopang oleh ekspansi industri manufaktur — khususnya sektor otomotif — yang masih mendorong permintaan lahan industri meski di tengah meningkatnya kekhawatiran atas relokasi sejumlah pabrik ke negara pesaing seperti Vietnam.

Implikasi bagi Pasar

Ketahanan pasar kawasan industri Bekasi terhadap tekanan relokasi ke Vietnam mengindikasikan faktor diferensiasi yang kuat: pasar domestik Indonesia yang besar, ekosistem rantai pasok yang matang, dan infrastruktur tol logistik yang tidak mudah direplikasi di negara lain. Namun, industri padat karya (garmen, alas kaki) tetap berisiko relokasi seiring kenaikan Upah Minimum Kabupaten (UMK) Bekasi yang konsisten di atas inflasi.

> *Pemerintah harus menciptakan regulasi yang bersahabat — paling tidak simpel, tidak ribet, tidak birokrasi panjang. Itu yang paling penting bagi investor kawasan industri. — Anton Sitorus, Head of Research CBRE Indonesia, Juni 2026*

Sinyal Masa Depan: Pembahasan RUU Kawasan Industri yang mencakup HGB hingga 30 tahun dan kemudahan perizinan diperkirakan menjadi katalis positif bagi investor jangka panjang yang mengincar lahan industri di Bekasi-Cikarang pada semester II 2026.

> ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Okupansi kawasan industri Greater Jakarta Q1 2026 sebesar 91 persen (CBRE Indonesia), dengan penyerapan 86 hektare. Aktivitas transaksi tetap stabil meski ada kekhawatiran relokasi ke Vietnam. RUU Kawasan Industri (HGB 30 tahun) menjadi katalis regulasi kritis yang ditunggu investor.*

Juni 2026 · Bisnis.com / CBRE Indonesia · ekonomi.bisnis.com

Panduan Teknis Properti Industri dan Kawasan Logistik Bekasi

Apa Itu Properti Industri dan Mengapa Kawasan Logistik Bekasi Menjadi Primadona Investor?

> *Properti industri mencakup gudang modern, pabrik siap pakai, dan lahan kawasan industri yang disewakan atau dijual kepada tenant manufaktur, logistik, dan e-commerce. Kawasan Bekasi-Cikarang menjadi primadona karena memiliki tingkat hunian 91-96 persen (CBRE/JLL, Q1 2026), harga lahan yang sudah terverifikasi naik konsisten, dan ekosistem industri 30 tahun yang matang. Total pasokan kawasan industri Greater Jakarta mencapai 15.400 hektare dengan realisasi investasi Kabupaten Bekasi tertinggi di Jawa Barat senilai Rp61,8 triliun hingga Q3 2025.*

Berdasarkan data CBRE Indonesia (Februari 2026), kawasan industri di Greater Jakarta mencatat pertumbuhan paling signifikan dibandingkan sektor properti lainnya sepanjang 2025. Bekasi-Cikarang unggul dalam tiga faktor lokasi yang diidentifikasi teori aglomerasi Alfred Weber: kedekatan dengan Pelabuhan Tanjung Priok sebagai gerbang ekspor-impor terbesar Indonesia, ketersediaan jaringan tol Jakarta-Cikampek yang memadai, dan ketersediaan tenaga kerja manufaktur terlatih di koridor Cikarang-Karawang. Kawasan Jababeka (2.267 ha, 4.000+ perusahaan dari 30 negara), MM2100 (1.700 ha), Delta Silicon, EJIP, dan GIIC Deltamas membentuk ekosistem industri terintegrasi yang tidak mudah direplikasi kawasan baru.

Cara Menghitung Yield Bruto Properti Industri

Yield bruto = (pendapatan sewa tahunan / harga properti) x 100. Contoh: gudang seluas 5.000 m² dengan harga sewa Rp78.600 per m²/bulan, tingkat hunian 90 persen, dan nilai properti Rp40 miliar. Pendapatan sewa bruto tahunan = 5.000 x Rp78.600 x 0,90 x 12 = Rp4,25 miliar. Yield bruto = (Rp4,25 miliar / Rp40 miliar) x 100 = 10,6 persen. Yield neto dihitung setelah dikurangi biaya operasional (pajak bumi bangunan, pemeliharaan kawasan, asuransi, manajemen properti) yang umumnya berkisar 15-20 persen dari pendapatan bruto.

HGB (Hak Guna Bangunan)

Status sertifikat properti paling umum di kawasan industri Indonesia. HGB memberikan hak untuk mendirikan dan menggunakan bangunan di atas tanah negara atau tanah hak lain selama jangka waktu tertentu — umumnya 30 tahun dan dapat diperpanjang. RUU Kawasan Industri 2026 akan mengatur HGB kawasan industri kategori investasi besar hingga 30 tahun dengan perpanjangan

maksimal 50 tahun.

IMB/PBG (Izin Mendirikan Bangunan/Persetujuan Bangunan Gedung)

Izin wajib sebelum memulai konstruksi gudang atau pabrik. Sistem OSS (Online Single Submission) via bkpm.go.id menjadi jalur utama pengurusan perizinan bagi penanam modal asing maupun domestik. Tanpa PBG yang sah, bangunan berisiko sengketa hukum dan tidak dapat dijaminkan ke bank.

SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)

Bukti hak kepemilikan yang diterbitkan BPN/ATR atas kavling industri. Investor asing umumnya menggunakan skema PT PMA untuk memegang SHGB, mengingat WNA tidak dapat memegang SHM secara langsung.

1. Lakukan due diligence lahan: verifikasi status SHGB di kantor BPN setempat dan pastikan zona peruntukan lahan sesuai Perda RTRW Kabupaten Bekasi (zona industri, bukan zona hijau atau pertanian).
2. Bandingkan harga per kawasan: MM2100 (Rp3,2 jt/m²), Jababeka (Rp2,6-3 jt/m²), GIIC (Rp2,5-3 jt/m²), Subang (Rp1,9 jt/m²) — selisih ini mencerminkan perbedaan aksesibilitas dan ekosistem industri.
3. Hitung yield realistis menggunakan asumsi tingkat hunian konservatif 85 persen (bukan 91-96 persen yang merupakan rata-rata pasar) untuk memperhitungkan periode kosong antar tenant.

Berdasarkan tren investasi yang masih kuat dan RUU Kawasan Industri yang tengah dibahas, Anton Sitorus (CBRE Indonesia, 2026) memproyeksikan sektor kawasan industri tetap menjadi penopang utama pertumbuhan properti di Jabodetabek dalam waktu dekat, khususnya untuk segmen pergudangan cerdas dan pusat data.

Direktur Senior Riset dan Konsultansi CBRE Indonesia, Anton Sitorus, menilai pasar properti kini memasuki fase peralihan fundamental dari karakter spekulatif menuju investasi berbasis permintaan riil — dan kawasan industri Bekasi-Cikarang berada di garis terdepan pergeseran ini.

Berapa Biaya Awal Investasi Gudang atau Lahan Industri di Kawasan Bekasi-Cikarang?

> *Modal awal investasi properti industri di Bekasi-Cikarang mencakup harga lahan (Rp2,78-3,4 juta per m²), biaya konstruksi gudang (Rp2,5-4 juta per m² bangunan), serta biaya perizinan dan infrastruktur kawasan. Total investasi untuk gudang standar 1.000 m² bangunan di Cikarang dapat mencapai Rp6-8 miliar, belum termasuk biaya legal dan pajak transaksi (BPHTB 5 persen dan PPh 2,5 persen dari nilai transaksi).*

Berdasarkan data pasar per 2026, struktur biaya investasi properti industri di Bekasi-Cikarang terdiri dari beberapa komponen utama. Harga lahan industri bervariasi: MM2100 Cibitung di Rp3,2 juta per m², Cikarang rata-rata Rp3-3,4 juta per m², Jababeka Rp2,6-3 juta per m², dan kawasan di Subang (koridor baru) mulai Rp1,9 juta per m². Di atas komponen lahan, biaya konstruksi gudang standar berkisar Rp2,5-3 juta per m² bangunan, sementara gudang high-spec (tinggi langit-langit 12-15 m, dock leveler, sprinkler, epoxy floor K300) dapat mencapai Rp3,5-4 juta per m² bangunan.

Komponen Biaya Transaksi Properti Industri yang Sering Terabaikan

Selain harga lahan dan konstruksi, investor harus memperhitungkan: BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5 persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP); PPh Final penjual 2,5 persen dari nilai bruto transaksi; biaya notaris PPAT rata-rata 0,5-1 persen; biaya pengurusan PBG/IMB, serta iuran pengembangan kawasan (maintenance fee) yang umumnya berkisar Rp1.000-1.500 per m² lahan per bulan untuk kawasan terkelola seperti Jababeka.

BPHTB
: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan — 5 persen dari NPOP dikurangi NPOPTKP. Untuk Kabupaten Bekasi, NPOPTKP saat ini Rp60 juta. Biaya ini ditanggung pembeli dan wajib dibayar sebelum penandatanganan PPJB di hadapan notaris.

LTV (Loan-to-Value)
: Rasio pinjaman terhadap nilai agunan. Untuk properti komersial dan industri, perbankan umumnya menetapkan LTV maksimal 70-75 persen. Artinya, investor perlu menyiapkan minimal 25-30 persen dari nilai properti sebagai uang muka (down payment).

Ilustrasi: LTV 75% dari batas umum bank untuk properti industri (70-75%)

1. Gunakan struktur PT PMA (modal dasar minimum kini diturunkan dari Rp10 miliar menjadi Rp2,5 miliar per regulasi terbaru 2026) untuk investor asing yang ingin memegang SHGB properti industri secara langsung.
2. Negosiasikan kontrak sewa minimum 2-3 tahun dengan tenant, disertai jaminan bank garansi senilai 3-6 bulan sewa sebagai proteksi terhadap gagal bayar penyewa.
3. Pertimbangkan skema build-to-lease (bangun-untuk-sewa) di mana tenant yang sudah teridentifikasi menjamin kontrak sewa sebelum pembangunan dimulai, mengurangi risiko vakansibilitas awal.

Berdasarkan tren penguatan regulasi dan kepastian hukum yang diproyeksikan melalui RUU Kawasan Industri, Anton Sitorus (CBRE Indonesia) memproyeksikan investor yang menggunakan pendekatan investasi rasional berbasis data — bukan spekulasi — akan menemukan pasar properti industri Bekasi sebagai alternatif yang tetap kompetitif dalam 3-5 tahun ke depan, meski yield sudah mampat dibandingkan 5 tahun lalu.

Setyono Djuandi Darmono, Presiden Direktur Jababeka, menegaskan bahwa kepastian hukum, keamanan, dan infrastruktur tetap menjadi tiga pilar utama yang menentukan nilai jangka panjang lahan industri di Cikarang.

Bagaimana Cara Memilih Lokasi Gudang atau Pabrik yang Tepat di Kawasan Bekasi?

> *Pemilihan lokasi gudang atau pabrik di kawasan Bekasi harus mempertimbangkan empat variabel: jarak ke gerbang tol, kapasitas utilitas (listrik industri, WWTP, WTP), biaya operasional kawasan (maintenance fee dan iuran lingkungan), dan kompatibilitas zonasi (zona industri berat, sedang, atau ringan) dengan izin usaha yang dimiliki.*

Berdasarkan karakteristik pasar 2026, kawasan-kawasan di Bekasi memiliki keunggulan spesifik yang berbeda-beda. MM2100 Cibitung (Bekasi Fajar Industrial Estate, BEST) unggul dalam kedekatan dengan Jakarta — terdekat dari gerbang tol dan Pelabuhan Tanjung Priok — menjadikannya premium tertinggi di Rp3,2 juta per m². Jababeka di Cikarang Utara menawarkan ekosistem paling lengkap: 4.000+ tenant dari 30 negara, fasilitas Cikarang Dry Port, dan infrastruktur kota mandiri. Delta Silicon (Lippo Cikarang) cocok untuk industri elektronik dan manufaktur presisi, dengan akses Tol Cibatu yang strategis. GIIC Deltamas (Puradelta Lestari, DMAS) menjadi frontrunner data center berkat infrastruktur digital dan Data Center Park 300 hektare.

> *Kawasan industri yang baik bukan sekadar lahan kosong dengan infrastruktur dasar. Investor asing menginginkan standar layanan setara negara asal mereka: kepastian pasokan listrik, sistem pengolahan limbah, dan kepastian hukum atas HGB jangka panjang. — Setyono Djuandi Darmono, Presiden Direktur Jababeka, Februari 2026*

1. Verifikasi kapasitas listrik kawasan: industri manufaktur berat membutuhkan minimal 500 kVA, sementara data center memerlukan pasokan 1-10 MW dengan redundansi. Cikarang Listrindo (CL) menjadi pilihan andalan untuk kawasan Delta Silicon dan EJIP.
2. Periksa ketersediaan WWTP (fasilitas pengolahan limbah industri): sebuah persyaratan izin operasional yang wajib, terutama untuk industri kimia, farmasi, dan elektroplating.
3. Bandingkan biaya logistik end-to-end: jarak ke Pelabuhan Tanjung Priok, Bandara Soekarno-Hatta, dan stasiun bongkar-muat kereta api mempengaruhi biaya rantai pasok secara signifikan.

Direktur Senior Kawasan Industrial CBRE Indonesia Ivana Susilo memproyeksikan bahwa koridor timur (Bekasi-Karawang) akan terus mendominasi aktivitas pengembangan industrial dan logistik dalam 3-5 tahun mendatang, seiring ekosistem EV dan coldchain logistics yang semakin kuat di wilayah tersebut.

Farazia Basarah, Country Head & Head of Logistics & Industrial JLL Indonesia, menilai bahwa gudang dengan spesifikasi premium dan lokasi strategis kini memiliki daya tawar lebih tinggi dibanding beberapa tahun terakhir — mencerminkan pergeseran dari pasar penyewa ke pasar landlord.

Apa Risiko dan Tantangan Investasi Properti Industri di Kawasan Bekasi-Cikarang yang Perlu Dicermati?

> *Empat risiko utama investasi properti industri di Bekasi-Cikarang: (1) konsentrasi penyewa dari Tiongkok mencapai 90 persen yang membuat portofolio rentan terhadap perubahan geopolitik; (2) kenaikan harga lahan yang menekan yield bagi investor baru; (3) persaingan dari kawasan baru di Karawang-Subang; dan (4) ketidakpastian regulasi lingkungan dan perizinan yang bisa memperpanjang waktu pembangunan.*

Berdasarkan analisis pasar per Q1-Q2 2026, investor properti industri di Bekasi-Cikarang menghadapi lanskap risiko yang berbeda dibanding 5 tahun lalu. Konsentrasi 90 persen penyewa dari Tiongkok (Leads

Property, 2025) merupakan risiko konsentrasi paling signifikan: perubahan kebijakan dagang bilateral, eskalasi tarif, atau perlambatan ekonomi Tiongkok dapat memukul tingkat hunian secara bersamaan. Risiko kedua adalah kompresi yield akibat kenaikan harga lahan — pada 2020-2022, investor yang membeli lahan di Rp1,5-2 juta per m² dan menyewakan gudang di Rp55.000-60.000 per m²/bulan menikmati yield di atas 12 persen; kini dengan harga lahan Rp3-3,4 juta per m² dan sewa Rp78.600-85.000 per m²/bulan, yield terkompresi ke 7-10 persen.

> ***—— Risiko Regulasi Lingkungan:*** *Kawasan industri di dekat daerah aliran sungai atau lahan pertanian produktif berisiko terkena moratorium perluasan sesuai Perda RTRW dan regulasi ATR/BPN. Verifikasi status zona lahan ke BPN Kabupaten Bekasi sebelum transaksi.*

Perbandingan Risiko: Gudang Modern vs Lahan Industri vs Pabrik Siap Pakai

Gudang modern: arus kas relatif stabil, permintaan kuat dari logistik, membutuhkan manajemen operasional properti aktif, paling likuid di pasar sekunder. Lahan industri: return dari capital gain jangka panjang, tidak memerlukan manajemen operasional harian, namun membutuhkan modal besar dan tidak menghasilkan arus kas sebelum dijual atau dikembangkan. Pabrik siap pakai: return menarik jika disewa perusahaan besar dengan kontrak multi-tahun, namun berisiko jika penyewa menghentikan operasional — konversi ke fungsi lain lebih kompleks dibanding gudang.

Risiko Ketidakseimbangan Pasokan-Permintaan

Leads Property (2025) memperingatkan bahwa tantangan ke depan terletak pada ketidakseimbangan antara tipe pasokan dan permintaan, serta keterbatasan utilitas industri seperti ketersediaan gas alam di beberapa kawasan.

Risiko Relokasi Industri

Industri padat karya (garmen, alas kaki, elektronik dasar) berisiko relokasi ke Vietnam atau Bangladesh seiring kenaikan UMK Bekasi yang konsisten di atas inflasi. Kawasan industri berteknologi tinggi (EV, farmasi, data center) dinilai lebih tahan terhadap risiko ini.

1. Diversifikasikan portofolio penyewa: hindari ketergantungan pada satu penyewa atau satu sektor industri. Kontrak multi-tenant lebih resilient terhadap guncangan sektoral dibanding single-tenant.
2. Masukkan klausul eskalasi sewa (rent escalation clause) dalam kontrak: umumnya 5-10 persen per tahun atau mengikuti inflasi Bank Indonesia, untuk melindungi nilai riil pendapatan sewa dari inflasi.

3. Verifikasi kapasitas tenant sebelum penandatanganan kontrak: minta laporan keuangan audited, bank referensi, dan riwayat kredit tenant — terutama untuk perusahaan Tiongkok yang baru masuk pasar Indonesia.

Berdasarkan tren permintaan yang tetap kuat dan regulasi yang membaik, CBRE Indonesia memproyeksikan kawasan industri tetap menjadi aset properti unggulan dalam satu dasawarsa ke depan. Namun, investor yang baru masuk harus menggunakan asumsi return yang lebih moderat dan strategi manajemen risiko yang lebih ketat dibanding era boom 2020-2024.

Anton Sitorus, Head of Research & Consulting CBRE Indonesia, menegaskan bahwa pasar properti industri kini memasuki fase investasi rasional berbasis permintaan riil — investor yang menggunakan analisis fundamental akan tetap menemukan nilai di kawasan Bekasi-Cikarang, meski potensi return spekulatif sudah jauh lebih terbatas.

Bagaimana Prospek Properti Industri Bekasi Merespons Tren EV, Data Center, dan Coldchain Logistics?

> *Tiga tren disruptif membentuk ulang permintaan properti industri Bekasi 2026-2030: (1) ekosistem kendaraan listrik (EV) yang mendorong permintaan fasilitas perakitan dan penyimpanan baterai khusus; (2) data center yang membutuhkan lahan dengan pasokan listrik ultra-stabil dan konektivitas fiber optik; dan (3) coldchain logistics yang memerlukan gudang berpendingin (cold storage) berspesifikasi tinggi. Ketiga segmen ini menawarkan tarif sewa premium 20-40 persen di atas gudang konvensional.*

Pada kuartal pertama 2026, Ivana Susilo (CBRE Indonesia) mengidentifikasi tiga vertikalisasi baru yang mengubah permintaan properti industri di koridor Bekasi-Karawang. Pertama, ekosistem EV: kebijakan pemerintah yang mewajibkan produksi lokal lebih ketat mulai Januari 2026 mendorong produsen EV asal Tiongkok dan Korea Selatan membangun atau menyewa fasilitas perakitan dan penyimpanan baterai di Bekasi-Cikarang. GIIC Deltamas Cikarang berposisi sebagai hub EV dengan Kota Deltamas yang telah menghadirkan fasilitas charger dan infrastruktur pendukung kendaraan listrik.

> *Mulai 2026, terdapat empat aset properti yang diminati: fasilitas kesehatan, pusat data, pergudangan cerdas dan kawasan industri, serta co-living — mencerminkan pergeseran fundamental dari properti residensial spekulatif ke aset produktif berbasis kebutuhan riil. — Anton Sitorus, Direktur Senior Riset dan Konsultansi CBRE Indonesia, 2026*

1. Data center di GIIC Deltamas: GIIC menyiapkan Data Center Park 300 hektare — investasi infrastruktur yang menjamin permintaan lahan industri teknologi tinggi di kawasan tersebut dalam jangka panjang. Investor yang memiliki lahan di sekitar kawasan ini berpotensi menikmati kenaikan harga tanah seiring ekspansi data center.
2. Cold storage logistics: permintaan gudang berpendingin naik seiring pertumbuhan e-grocery, farmasi, dan produk makanan beku. Tarif sewa cold storage berspesifikasi tinggi dapat mencapai Rp120.000-150.000 per m² per bulan — 50-90 persen di atas gudang konvensional, namun membutuhkan investasi awal yang jauh lebih besar.
3. Kawasan pengembangan baru Subang (Subang Smartpolitan, PSN): meskipun harga lahan lebih terjangkau di Rp1,9 juta per m², investor perlu memperhitungkan bahwa ekosistem industri di Subang masih dalam tahap berkembang — risiko hunian awal lebih tinggi dibanding kawasan mapan Bekasi-Cikarang.

Berdasarkan indikator kebijakan EV, roadmap data center nasional, dan proyeksi pertumbuhan e-commerce Indonesia yang diprediksi melampaui USD130 miliar pada 2025-2026 (berbagai laporan industri), CBRE Indonesia memproyeksikan properti industri Bekasi-Cikarang yang berspesialisasi di segmen-segmen baru ini akan menikmati premium harga lahan dan sewa yang berkelanjutan hingga 2030, meski investor perlu cermat menilai kualitas infrastruktur utilitas dan kepastian pasokan tenaga listrik industrial.

Direktur Senior Kawasan Industrial CBRE Indonesia Ivana Susilo menyimpulkan bahwa ekosistem otomotif (konvensional dan EV), coldchain logistics, dan data center yang menguat di koridor Bekasi-Karawang menjadikan kawasan ini bukan sekadar pusat manufaktur konvensional, melainkan tulang punggung ekonomi digital dan industri hijau Indonesia.

Disclaimer: *Artikel ini disusun sebagai informasi awal dengan bantuan kecerdasan buatan (AI) berdasarkan data dan referensi yang tersedia hingga tanggal publikasi. Konten ini bersifat edukatif dan tidak menggantikan saran profesional, konsultasi langsung, atau kebijakan resmi yang berlaku. Untuk informasi yang akurat, terkini, dan mengikat — selalu verifikasi ke instansi terkait, asosiasi industri, atau sumber primer yang relevan.*