

Co-Living di Kota Universitas: Bisnis dan Peluang Investasi

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

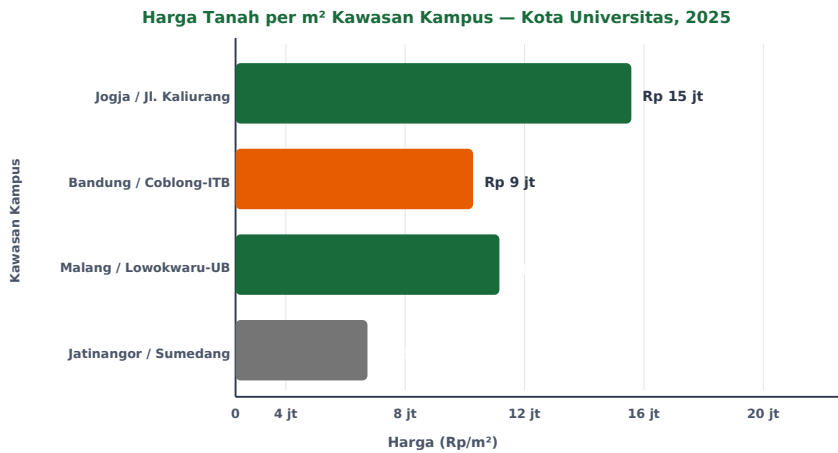
Berita dan Analisis Co-Living Hunian Mahasiswa di Kota Universitas

Permintaan co-living di Jakarta naik 20% pada 2023 — sementara yield kos premium dekat kampus mencapai 6-12% per tahun, jauh di atas deposito bank.

Data Cushman & Wakefield (2023) menunjukkan lonjakan permintaan hunian co-living seiring meningkatnya jumlah mahasiswa perantau dan pekerja muda. Kota seperti Yogyakarta, Malang, dan Bandung menjadi episentrum pertumbuhan, dengan tingkat hunian kos kawasan kampus mencapai 80-95%. Perbandingan yield antar segmen dapat diperiksa di laporan Indonesia Property Watch sebelum mengambil keputusan investasi.

Hunian Mahasiswa Kota Universitas Investasi

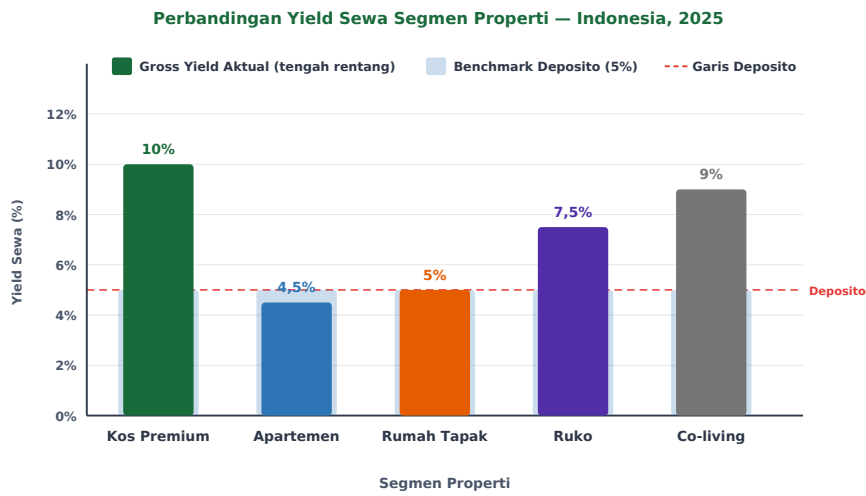
Harga Tanah per m² di Kawasan Kampus Kota Universitas Utama, 2025



Sumber: Lamudi.co.id (2025). Nilai tengah rentang harga tanah di kawasan dekat kampus utama empat kota universitas.

Harga tanah di kawasan dekat kampus bervariasi signifikan antar kota universitas. Kawasan Jl. Kaliurang Yogyakarta, dekat UGM dan UII, mencatat harga rata-rata Rp15 juta per m² — tertinggi di antara empat kota, didorong status Yogyakarta sebagai kota pelajar dengan permintaan hunian konsisten. Lowokwaru Malang (dekat Universitas Brawijaya dan Universitas Negeri Malang) mencatat rata-rata Rp10 juta per m², sementara Coblong Bandung (dekat ITB) berada di kisaran Rp9 juta per m². Jatinangor, Sumedang, relatif lebih terjangkau di sekitar Rp5 juta per m², menjadikannya target ekspansi bagi investor co-living generasi berikutnya. Data Lamudi (2025) mencerminkan kenaikan rata-rata 10-15% YoY di semua kota universitas utama ini.

Perbandingan Yield Sewa Segmen Properti Hunian, Indonesia 2025



Sumber: Rumah123.com, Tomoland.id, Desanaob.id (2025). Yield merupakan nilai tengah rentang yang dilaporkan sumber; bervariasi per lokasi dan tingkat hunian.

Kos premium dekat kampus mencatat yield kotor di kisaran 10% per tahun — tertinggi di antara segmen hunian residensial. Co-living terkelola menghasilkan yield sekitar 9% per tahun, masih jauh di atas deposito bank yang berada di sekitar 5% per tahun pada 2025. Apartemen konvensional hanya menghasilkan 4,5% — di bawah benchmark deposito — mencerminkan harga jual yang terlalu tinggi relatif terhadap pendapatan sewa. Rumah tapak berada di posisi batas, sementara ruko mencapai 7,5% karena fleksibilitas penggunaan komersial. Perbedaan yield antara kos premium dan apartemen mencerminkan premi yang diberikan pasar terhadap hunian berbasis komunitas dan layanan penuh.

Tren BI Rate dan SBDK KPR Perbankan, 2022-2025



Sumber: Bank Indonesia, OJK (2025). SBDK KPR rata-rata industri per Mei 2025 = 9,18%. BI Rate ditahan 5,50% sejak Mei 2025.

Tren suku bunga menunjukkan divergensi antara kebijakan BI dan respons perbankan. **BI memangkas BI Rate dari 6,25% menjadi 5,5% dalam periode 2024—Mei 2025**, namun rata-rata SBDK KPR industri (OJK, Mei 2025) masih di posisi 9,18% — selisih lebih dari 360 basis poin. BTN mencatat SBDK terendah di 8,04%, sementara Bank Mandiri berada di 12,5% (Kontan, Mei 2025). Jeda transmisi 2-3 bulan ini berdampak pada investor co-living yang mengandalkan KPR untuk pendanaan: biaya modal tetap tinggi di tengah spread yield yang masih menarik dibanding deposito.

Distribusi Co-Living Mahasiswa per Kota Universitas — 2025



Sumber: Estimasi berdasarkan aktivitas operator (Cove, Rukita, Mamikos) dan jumlah mahasiswa BPS 2026. Total mahasiswa aktif nasional 9,3 juta jiwa.

Distribusi pangsa pasar co-living mahasiswa menempatkan Yogyakarta sebagai kota utama dengan estimasi 35% dari aktivitas, didukung jumlah kampus besar dan tradisi sebagai "kota pelajar" yang menarik mahasiswa dari seluruh Indonesia. **Malang menyusul dengan 28% berkat lebih dari 300.000 mahasiswa aktif** yang tersebar di Universitas Brawijaya, Universitas Negeri Malang, dan puluhan kampus swasta. Bandung berkontribusi 22%, dengan kawasan Jatinangor sebagai kantong pertumbuhan baru. Sisanya, 15%, tersebar di kota-kota lain termasuk Surabaya, Semarang, dan Bogor/Depok — yang mulai diekspansi operator besar seperti Cove (target 8.000+ kamar nasional pada Desember 2026). Total mahasiswa aktif nasional BPS (2026) mencapai 9,3 juta jiwa.

01. Cove Targetkan Lebih dari 8.000 Kamar Co-Living pada 2026

Operator co-living Cove menargetkan lebih dari 8.000 kamar di Indonesia pada Desember 2026, dengan ekspansi ke Yogyakarta, Semarang, Malang, dan Lombok.

Sumber: [Portoneews.com](https://portoneews.com)

BalaiWarga.NET Analisis Pakar	Cetak PDF

Ekspansi Cove menunjukkan bahwa model bisnis co-living telah melewati fase uji coba dan memasuki fase skalabilitas. Menurut Anton Sitorus, konsultan properti Indonesia, operator hunian berbasis layanan yang mampu menjaga konsistensi kualitas di berbagai kota berpotensi menangkap segmen mahasiswa perantau yang jumlahnya tidak pernah berkurang. Dalam kerangka Bid Rent Theory (Alonso), lokasi dekat kampus menjadi simpul paling kompetitif — permintaan paling tinggi terjadi di ring pertama dalam radius 1 km dari gerbang kampus. Harga sewa rata-rata Cove di kisaran Rp4 juta per bulan nasional, sementara di kawasan premium SCBD Jakarta bisa mencapai Rp7 juta per bulan — menunjukkan diferensiasi lokasi yang signifikan. Durasi tinggal penghuni juga meningkat dari rata-rata empat bulan menjadi enam bulan pada 2025, mencerminkan tingkat kepuasan dan keterikatan yang lebih kuat.

Implikasi bagi Pasar

Target 8.000 kamar berarti Cove perlu menambah sekitar 3.000-4.000 kamar dalam waktu kurang dari satu tahun. Ekspansi ke kota universitas seperti Malang dan Yogyakarta membuka persaingan langsung dengan pengelola kos konvensional yang belum terstandarisasi. Bagi investor properti individual, kehadiran operator besar ini dapat meningkatkan nilai properti di sekitar kampus sekaligus meningkatkan ekspektasi standar fasilitas dari penyewa.

"Bisnis properti memang sedang kurang baik secara umum, namun bisnis kosan masih menjadi bisnis yang menjanjikan di tengah pasar yang menunggu kepastian." — Johan Prajitno, Project Director Parkstay, Surabaya (Suarajatim, Januari 2026)

Sinyal Masa Depan: Jika ekspansi Cove berhasil menyentuh 8.000 kamar pada akhir 2026, ini akan mendorong standarisasi layanan co-living nasional. Apakah ini akan menekan margin operator kecil di kota universitas?

▮ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Co-living adalah hunian bersama berbasis layanan dengan kamar pribadi dan area komunal. Di Indonesia, operator terbesar seperti Cove menargetkan 8.000+ kamar pada 2026. Biaya sewa rata-rata nasional Rp4 juta per bulan, sementara kawasan premium bisa dua kali lipat. Permintaan tertinggi berada di kota universitas seperti Yogyakarta, Malang, dan Bandung.

02. Cushman & Wakefield: Permintaan Co-Living Jakarta Naik 20% pada 2023

Cushman & Wakefield mencatat permintaan hunian co-living di Jakarta meningkat 20% pada 2023 dan diprediksi terus tumbuh, didorong oleh pekerja muda dan mahasiswa.

Analisis Pakar

Data Cushman & Wakefield (2023) menjadi salah satu referensi paling sering dikutip untuk menggambarkan pertumbuhan co-living di Indonesia. Kenaikan 20% dalam satu tahun mencerminkan percepatan adopsi, bukan sekadar pertumbuhan organik. Ali Tranghanda dari Indonesia Property Watch menilai bahwa tren ini bersifat struktural — bukan siklikal — karena akarnya ada pada perubahan demografi (dominasi Gen Z dan Milenial dalam populasi pekerja muda) serta ketidakmampuan finansial untuk membeli properti. Survei Jakpat (2023) terhadap 1.194 responden Gen Z menemukan bahwa mayoritas memilih menyewa, dengan alasan utama harga lebih murah (22%), lokasi strategis (18%), dan mobilitas kerja (11%). Implikasi bagi investor: permintaan ini tidak terkait langsung dengan siklus KPR atau BI Rate — ia bergerak berdasarkan affordability dan gaya hidup.

Implikasi bagi Pasar

Kenaikan 20% YoY membuka ruang masuk bagi pengembang properti yang ingin mengonversi gedung kos konvensional menjadi co-living terkelola. Dengan 55.000 unit co-living yang sudah tersebar di Jakarta, Depok, Tangerang, Bekasi, Bali, Bandung, Surabaya, Semarang, dan Yogyakarta — pasar sudah mencapai skala yang memungkinkan operator regional untuk bersaing.

"Konsepnya sharing, tapi fasilitas tersebut bisa diakses oleh semua penghuni. Dengan fasilitas memadai ini, dibanding membeli rumah, co-living menjadi jauh lebih terjangkau." — Citra Rufina, Senior Marketing Manager Cove (TFR, Agustus 2024)

Sinyal Masa Depan: Jika pertumbuhan 20% per tahun berlanjut hingga 2025-2026, pasokan unit akan berpacu dengan permintaan. Kota universitas sekunder seperti Purwokerto dan Kediri bisa menjadi pasar berikutnya.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
▮ Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Cushman & Wakefield (2023) mencatat pertumbuhan permintaan co-living Jakarta sebesar 20% YoY. Pertumbuhan ini dipicu oleh Gen Z dan Milenial yang memprioritaskan sewa dibanding beli akibat keterbatasan finansial dan preferensi mobilitas. Data survei Jakpat (2023) mendukung tren ini: mayoritas Gen Z memilih menyewa, dengan faktor harga dan lokasi sebagai pertimbangan utama.	

2023-2024 · Cushman & Wakefield / TFR News

03. Mahasiswa Aktif Indonesia Capai 9,3 Juta Jiwa — Pasar Hunian Sewa Tak Pernah Lesu

BPS (2026) mencatat jumlah mahasiswa aktif Indonesia mencapai 9,3 juta jiwa, menjamin permintaan hunian sewa yang konsisten di kota universitas setiap tahun akademik.

Analisis Pakar

Angka 9,3 juta mahasiswa aktif (BPS, 2026) merupakan fondasi makro yang menopang bisnis co-living di kota universitas. Dari jumlah ini, sekitar 60% adalah mahasiswa perantau yang membutuhkan hunian sewa — berarti ada sekitar 5,6 juta penyewa potensial yang selalu berputar setiap 4-5 tahun. Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, menyatakan bahwa kawasan sekitar kampus besar memiliki karakteristik pasar yang unik: permintaan datang musiman setiap Juli—Agustus (penerimaan mahasiswa baru) namun bersifat berkesinambungan. Berbeda dari properti komersial yang rentan terhadap siklus ekonomi, hunian mahasiswa lebih tahan terhadap resesi karena pendidikan adalah kebutuhan dasar yang tidak mudah ditunda. Filtering Theory (dalam teori properti) menjelaskan perpindahan mahasiswa dari kos murah ke kos premium ketika kemampuan finansial meningkat — ini menjadi basis segmentasi untuk operator co-living.

Implikasi bagi Pasar

Di Malang saja, 300.000 mahasiswa aktif dengan 60% perantau berarti pasar aktif 180.000 penyewa potensial. Tingkat hunian kos kawasan kampus di Malang mencapai 80-95% per tahun (Tomoland.id, 2025). Investor yang masuk di kawasan Lowokwaru atau Sumbersari Malang pada 2024-2025 berpeluang menikmati kenaikan harga tanah 10-20% per tahun seiring perkembangan infrastruktur.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
<i>"Permintaan hunian mahasiswa tidak pernah berhenti — ini datang setiap semester tanpa jeda. Selama kampus itu berdiri, siklus ini akan terus berjalan." — Analisis Tomoland.id, 2026</i>	

Sinyal Masa Depan: Rencana UIN Maliki membuka kampus baru (UIN 3 Malang) akan menambah 330.000 mahasiswa potensial di ekosistem Malang — memperluas pasar hunian sewa secara signifikan dalam 5 tahun ke depan.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Total mahasiswa aktif Indonesia 9,3 juta jiwa (BPS 2026), sekitar 60% adalah perantau yang membutuhkan hunian sewa. Kota seperti Malang (300.000+ mahasiswa), Yogyakarta, dan Bandung memiliki ekosistem yang memastikan tingkat hunian kos dan co-living 80-95% sepanjang tahun. Permintaan bersifat struktural dan tahan terhadap siklus ekonomi.

2026 · Badan Pusat Statistik Indonesia

04. Parkstay Surabaya Luncurkan Konsep "Rukos" Co-Living Investasi dengan Imbal Hasil 10%

Park Sunrise meluncurkan Parkstay Surabaya pada awal 2026 — konsep "rukos" co-living tiga lantai 11 kamar dengan imbal hasil tahunan proyeksi hingga 10% dan tarif sewa Rp1,5-2,5 juta per kamar.

Analisis Pakar

Konsep Rukos (rumah kosan) Parkstay menggabungkan pendekatan real estate dan bisnis operasional co-living dalam satu produk investasi. Dari sudut pandang Hedonic Pricing Model, nilai properti ini dipengaruhi kombinasi atribut fisik (11 kamar, 3 lantai), fasilitas bersama (lapangan basket, creative space 100 orang, water promenade), dan lokasi dekat jalur OERR Surabaya. Imbal hasil proyeksi 10% per tahun jauh di atas rata-rata deposito bank yang di 2026 berada di 4-6% per tahun. Yang menarik dari model ini: investor membeli unit secara strata-title, sehingga properti bisa menggunakan pembiayaan KPR, kemudian pendapatan sewa penghuni menanggung sebagian cicilan. Park Sunrise mencatat penjualan 400 unit dalam lima jam pada grand launching 2024, menunjukkan appetite investor terhadap format properti produktif.

Jika format "rukos investasi" ini dapat direplikasi di kota universitas, investor individu bisa masuk dengan modal lebih kecil dibanding membangun kos dari nol. Tarif sewa Rp1,5-2,5 juta per kamar per bulan sejalan dengan segmen kos menengah-atas yang paling banyak diminta mahasiswa berpenghasilan keluarga menengah.

"Saat ini bisnis properti memang kurang baik, namun bisnis kosan masih menjadi bisnis yang menjanjikan — Parkstay hadir sebagai format baru yang lebih relevan dengan kebutuhan investor pemula hingga berpengalaman." — Henry Kurniawan, Direktur Park Sunrise (Suarajatim, Januari 2026)

Sinyal Masa Depan: Model "kos investasi terstandarisasi" dapat menjadi jembatan antara pasar properti komersial formal dan bisnis kos informal. Apakah Surabaya akan menjadi kota percontohan sebelum ekspansi ke kota universitas sekunder?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Parkstay (Surabaya, 2026) adalah model co-living berbasis investasi properti strata-title — investor membeli unit, pengelola mengoperasikan, dan pendapatan sewa mengalir ke investor. Proyeksi imbal hasil 10% per tahun, tarif kamar Rp1,5-2,5 juta. Format ini memisahkan peran pemilik modal dan operator, memudahkan partisipasi investor individual.

Januari 2026 · Suarajatim.com · [Sumber](#)

05. ROI Kos-Kosan Premium Kawasan Kampus Malang Capai 13-14% per Tahun

Simulasi investasi kos 18 kamar di kawasan kampus Malang menunjukkan ROI 13-14% per tahun, dengan payback period sekitar 7 tahun — jauh di atas deposito bank 4-5% per tahun.

Analisis Pakar

Simulasi dari Tomoland.id (Juni 2026) menggunakan asumsi tarif sewa Rp1,2 juta per kamar, tingkat hunian 85%, dan biaya operasional 20% dari pendapatan kotor. Dari kerangka Hedonic Pricing Model,

nilai investasi kos ditentukan oleh jarak ke kampus (atribut lokasi), fasilitas kamar (kamar mandi dalam, AC, WiFi), dan tingkat layanan manajemen. Kos 18 kamar menghasilkan pendapatan bersih bulanan hingga Rp14,6 juta, yang berarti ROI kompetitif dibanding instrumen investasi lain. Hendra Hartono, CEO Leads Property, mencatat bahwa properti sewa berbasis komunitas yang dikelola profesional memiliki retensi penyewa lebih tinggi dan biaya pergantian (tenant turnover) lebih rendah dibanding kos konvensional. Studi LPEM FEB UI juga mencatat bahwa properti sewa memberikan imbal hasil lebih baik dibanding saham dalam jangka panjang, khususnya di kawasan berkembang.

Implikasi bagi Pasar

ROI 13-14% menempatkan kos premium di kota universitas sebagai salah satu aset properti paling produktif untuk investor individual berskala kecil-menengah. Kenaikan harga tanah di kawasan Lowokwaru Malang 10-20% per tahun menambah dimensi capital gain di luar income return dari sewa.

"ROI di kisaran 13-14% per tahun dari kost tergolong sangat kompetitif, jauh di atas rata-rata imbal hasil deposito bank yang berada di kisaran 4-5% per tahun." — Tomoland.id, Analisis Investasi Kawasan Kampus Malang (2026)

Sinyal Masa Depan: Jika suku bunga KPR turun mendekati 8% pada akhir 2025-2026, leverage investasi kos via KPR akan semakin menarik. Berapa banyak investor ritel yang akan beralih dari deposito ke kos premium?

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** ROI investasi kos premium dekat kampus di Malang berkisar 13-14% per tahun (asumsi 18 kamar, Rp1,2 juta/kamar, hunian 85%). Payback period sekitar 7 tahun. Ini jauh di atas deposito bank (4-5% per tahun) dan setara dengan instrumen investasi berisiko sedang seperti obligasi korporasi atau reksa dana saham jangka menengah.

06. Harga Tanah Kawasan Kampus Yogyakarta Naik Rata-rata 10-15% per Tahun pada 2025

Harga tanah di Yogyakarta naik rata-rata 10-15% YoY pada 2025. Di sekitar kampus UGM dan UII, harga di Jl. Kaliurang mencapai Rp15-30 juta per m².

Analisis Pakar

Kenaikan harga tanah kawasan kampus Yogyakarta bersumber dari tiga faktor yang bekerja bersamaan: pertumbuhan infrastruktur (tol Jogja-Bawen dan jalur kereta YIA), tingginya permintaan hunian mahasiswa dan pekerja kreatif, serta status pariwisata yang menarik investasi dari luar Jawa. Land Value Theory (Henry George) menjelaskan bahwa kenaikan nilai tanah di kawasan UGM dan UII bukan semata karena atribut lahan itu sendiri, melainkan karena investasi infrastruktur publik (jalan, transportasi, utilitas) yang dilakukan pemerintah. Menurut data Lamudi (2025), kawasan Jl. Kaliurang sekitar UGM mencapai Rp15 juta per m² untuk tanah strategis, sementara kawasan Seturan dan Condongcatur berkisar Rp8,5-15 juta per m². Pasar sewa di Seturan dekat STIE YKPN dan UPN Veteran menunjukkan permintaan yang konsisten dari mahasiswa multi-kampus.

Implikasi bagi Pasar

Kenaikan 10-15% per tahun berarti investor yang membeli tanah di kawasan kampus Yogyakarta pada 2022 sudah menikmati kenaikan nilai 30-45% dalam tiga tahun. Bagi investor baru, kalkulasi kelayakan investasi co-living harus memperhitungkan harga tanah awal yang sudah premium — yield sewa menjadi komponen lebih kecil dari total return, sementara capital gain mendominasi.

"Kenaikan harga tanah di kawasan kampus UGM, UNY, UII, dan UAD terus meningkat karena meningkatnya jumlah pendatang, baik mahasiswa maupun pekerja." — Analisis Jogjaproperti.net, Februari 2025

Sinyal Masa Depan: Berdasarkan tren infrastruktur dan pertumbuhan pariwisata, Sleman bagian barat dan Bantul diperkirakan menjadi kawasan ekspansi co-living berikutnya di ekosistem Yogyakarta dalam 3-5 tahun ke depan.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
▣ Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Harga tanah di kawasan kampus Yogyakarta naik rata-rata 10-15% per tahun (2025), didorong infrastruktur, pariwisata, dan permintaan hunian mahasiswa. Kawasan Jl. Kaliurang (dekat UGM/UII) mencapai Rp15-30 juta per m². Investor co-living di Yogyakarta saat ini lebih mengandalkan capital gain daripada yield sewa sebagai sumber return utama.	

Februari 2025 · Lamudi.co.id, Jogjaproperti.net

07. BI Rate Turun ke 5,5% Mei 2025, Namun SBDK KPR Industri Masih 9,18%

BI memangkas suku bunga acuan ke 5,5% pada Mei 2025, namun rata-rata SBDK KPR OJK masih 9,18% — selisih 368 bps mencerminkan lag transmisi kebijakan moneter ke sektor properti.

Analisis Pakar

Bank Indonesia memangkas BI Rate 25 bps ke 5,5% pada 21 Mei 2025 (RDG BI), lalu menahan di level sama pada Juni 2025. Namun transmisi ke bunga KPR perbankan berjalan lambat. Menurut pengamat perbankan Arianto Muditomo, penurunan bunga KPR baru terlihat dalam 2-3 bulan setelah pemotongan BI Rate, tergantung pada kondisi likuiditas bank dan biaya dana masing-masing institusi. BTN mencatat SBDK terendah di 8,04% (Mei 2025), sementara Bank Mandiri di 12,5%. BCA mempertahankan bunga floating KPR stabil di 11% selama lebih dari satu dekade. Untuk investor co-living yang membiayai dengan KPR, biaya bunga yang tinggi ini menekan yield bersih. Namun karena yield sewa kos premium mencapai 8-12% sementara bunga KPR floating 9-11%, leverage tetap masuk akal jika tingkat hunian di atas 85%.

Implikasi bagi Pasar

Penurunan BI Rate yang belum ditransmisikan ke KPR membuat investor co-living dengan modal sendiri (equity) lebih kompetitif dibanding investor yang mengandalkan pembiayaan. Di sisi lain, BTN menyalurkan KPR Rp286,5 triliun pada Q1 2025 (+7,8% YoY), menunjukkan pasar kredit properti masih bergerak meski bunga belum turun signifikan.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
"Penurunan bunga KPR umumnya baru terlihat dalam 2-3 bulan ke depan setelah pemotongan BI Rate, karena bank harus menyesuaikan dengan biaya dana, likuiditas, dan risiko kredit." — Arianto Muditomo, Pengamat Perbankan (Kontan, Mei 2025)	

Sinyal Masa Depan: Jika BI menurunkan rate sekali lagi pada semester II 2025, SBDK KPR berpotensi turun ke kisaran 8,5-9% pada awal 2026 — membuka jendela pembiayaan yang lebih menarik untuk ekspansi co-living berbasis KPR.

□ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** BI Rate turun ke 5,5% (Mei 2025) namun rata-rata SBDK KPR industri masih 9,18% (OJK). Jeda transmisi 2-3 bulan lazim terjadi. Bagi investor co-living, biaya KPR saat ini masih lebih tinggi dari yield bersih yang dihasilkan (setelah biaya operasional), kecuali tingkat hunian di atas 85% dan tarif sewa premium.

Mei—Juni 2025 · Bank Indonesia, OJK, Kontan

08. Operator Co-Living Jatinangor Bidik Ekosistem Kampus Multi-Universitas

Kawasan Jatinangor, Sumedang, menjadi lokasi co-living pertama di Indonesia sejak 2015 (The Palapa Group) karena kepadatan kampus besar: UNPAD, IPDN, IMKOPIN, dan kampus ITB.

Analisis Pakar

Jatinangor adalah studi kasus awal co-living di kota universitas Indonesia. The Palapa Group membangun Panorama Residence sejak September 2015, mengincar ekosistem multi-kampus di kaki Gunung Manglayang, Sumedang. Strategi ini sejalan dengan prinsip Land Value Theory (George): nilai lahan di Jatinangor bukan berasal dari sumber daya alam melainkan dari aglomerasi institusi pendidikan yang diinvestasikan negara dan swasta. Dengan harga tanah yang masih lebih terjangkau dibanding Bandung kota (kisaran Rp3-7 juta per m² di Jatinangor vs Rp9-35 juta di Bandung-Coblong, Lamudi 2025), Jatinangor menawarkan entry point lebih rendah dengan permintaan sewa yang konsisten dari mahasiswa UNPAD, IPDN, dan kampus lain. Tingkat kekosongan kos di Jatinangor mendekati nol persen sepanjang tahun akademik, menurut analisis Rumahsyariah.id (2025).

Jatinangor menjadi model replikasi untuk kawasan kampus sekunder lain di Indonesia: Depok (UI, Gunadarma), Tembalang-Semarang (UNDIP), Bukit Jimbaran-Bali (UNUD), dan kawasan sekitar UB Kediri. Investor yang masuk lebih awal ke kawasan ini dapat menikmati siklus apresiasi harga tanah yang biasanya mengikuti ekspansi kampus.

"Palapa membidik Jatinangor karena meningkatnya sarana pendidikan di kawasan kampus perguruan tinggi di kaki Gunung Manglayang — Universitas Padjadjaran, IPDN, IMKOPIN, dan ITB kampus." — *Housingestate.id*, Desember 2018

Sinyal Masa Depan: Dengan Universitas Padjadjaran yang terus memperluas program internasionalnya, potensi penghuni asing di Jatinangor meningkat — membuka segmen co-living premium berstandar internasional yang belum banyak digarap.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Jatinangor, Sumedang, menjadi lokasi co-living pertama Indonesia sejak 2015, didorong oleh aglomerasi kampus besar (UNPAD, IPDN, ITB). Harga tanah lebih terjangkau dibanding Bandung kota (Rp3-7 juta vs Rp9-35 juta per m²). Tingkat kekosongan kos mendekati nol sepanjang tahun akademik, menjadikannya kawasan dengan risiko hunian terendah.

2018-2025 · *Housingestate.id*, *Rumahsyariah.id*, Lamudi

09. Gen Z Lebih Pilih Sewa daripada Beli — Basis Permintaan Co-Living Jangka Panjang

Survei Jakpat (2023) terhadap 1.194 Gen Z: mayoritas memilih menyewa properti, dengan alasan harga lebih murah (22%), lokasi strategis (18%), dan mobilitas kerja (11%).

Analisis Pakar

Pergeseran preferensi Gen Z dari kepemilikan ke penyewaan menciptakan fondasi permintaan yang stabil untuk bisnis co-living dalam jangka 10-15 tahun ke depan. Menurut Robert J. Shiller (Yale), pasar

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
perumahan mengalami disrupsi ketika generasi baru memiliki preferensi yang secara sistematis berbeda dari generasi sebelumnya — dan tren ini tidak mudah berbalik karena dibentuk oleh pengalaman ekonomi formatif. Bagi Gen Z Indonesia yang masuk ke pasar kerja di tengah harga properti yang sudah sangat tinggi, menyewa bukan pilihan sementara melainkan strategi jangka menengah. Harga tanah kawasan perkotaan di Yogyakarta mencapai Rp10 juta per m ² (2024), membuat kepemilikan rumah menjadi tujuan yang semakin jauh tanpa warisan atau bantuan keluarga. Co-living menjawab kebutuhan ini dengan biaya terjangkau dan fleksibilitas kontrak.	

Implikasi bagi Pasar

Operator co-living yang berhasil membangun brand loyalty di kalangan mahasiswa berpeluang mempertahankan penghuni yang sama hingga mereka menjadi pekerja muda. Ini menciptakan lifetime value penyewa yang lebih panjang — mendukung proyeksi durasi tinggal Cove yang meningkat dari 4 bulan ke 6 bulan pada 2025.

"36% dari 587 responden Gen Z yang enggan membeli properti menyebutkan harga yang lebih murah (22%), lokasi strategis (18%), dan mobilitas kerja (11%) sebagai alasan memilih menyewa." — Survei Property Perspective from Gen Z, Jakpat (2023)

Sinyal Masa Depan: Pergeseran generasi ini konsisten dengan tren global: di Inggris, Knight Frank memproyeksikan tambahan 20.000 unit co-living baru dalam tiga tahun ke depan. Indonesia, dengan Gen Z terbesar di Asia Tenggara, berpotensi mengikuti lintasan yang sama.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Gen Z Indonesia secara mayoritas memilih menyewa properti daripada membeli, didorong oleh harga properti tinggi dan preferensi mobilitas. Data Jakpat (2023) mengonfirmasi tren ini. Bagi bisnis co-living, Gen Z adalah basis permintaan jangka panjang yang tidak tergantikan — setiap tahun akademik menghasilkan gelombang penyewa baru dari kampus-kampus universitas.

10. Coblong Bandung: Kawasan ITB Tetap Jadi Magnet Co-Living dengan Harga Tanah Rp5-13 Juta/m²

Kawasan Coblong Bandung, yang berbatasan langsung dengan kampus ITB, mencatat harga tanah Rp5-13 juta per m² (2025) — lebih terjangkau dibanding Yogyakarta tetapi dengan permintaan hunian yang sama tingginya.

Analisis Pakar

Bandung memiliki kekhasan sebagai kota universitas: kepadatan kampus tinggi (ITB, Unpad Dipatiukur, Unpar, UPI, Unisba), kombinasi mahasiswa dan pekerja industri kreatif, serta tradisi kos-kosan yang sudah lama terstandarisasi. Kawasan Coblong, Ciumbuleuit, dan Sukajadi menjadi episentrum aktivitas hunian mahasiswa premium. Operator Cove telah masuk ke Bandung sejak 2022 dengan unit di kawasan UKM Maranatha dan UPI. Berdasarkan Bid Rent Theory, premium lokasi di Coblong mencerminkan nilai aksesibilitas: jarak berjalan kaki ke kampus ITB menjadi atribut paling dihargai pasar, mengungguli luas kamar atau fasilitas tambahan. Dengan Universitas Kristen Maranatha, UNPAR Ciumbuleuit, dan beberapa kampus swasta lain di sekitar Coblong-Sukajadi, kawasan ini memiliki permintaan hunian multi-sumber yang menjaga tingkat hunian stabil.

Implikasi bagi Pasar

Dibandingkan Yogyakarta (Rp15-30 juta per m² di kawasan premium) dan Malang (Rp8-13 juta per m² di Lowokwaru), Coblong Bandung masih menawarkan entry point yang lebih kompetitif. Investor co-living yang mempertimbangkan Bandung dapat menghitung yield sewa kos premium di kisaran 7-10% per tahun dengan potensi capital gain 8-12% per tahun.

"Area dengan akses transportasi baik, dekat pusat bisnis, universitas, dan kawasan hunian menengah-atas cenderung lebih kuat — baik untuk co-working maupun co-living." — Analisis Propertylounge.id, April 2026

Sinyal Masa Depan: Perkembangan kawasan Bandung Teknopolis dan rencana TOD Kereta Cepat Jakarta—Bandung berpotensi mendorong permintaan hunian sewa profesional muda — membuka segmen co-living bukan hanya untuk mahasiswa tetapi juga pekerja teknologi.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Kawasan Coblong Bandung (dekat ITB) mencatat harga tanah Rp5-13 juta per m² (Lamudi, 2025), menjadikannya entry point investasi co-living yang lebih terjangkau dibanding Yogyakarta. Permintaan hunian stabil dari mahasiswa multi-kampus (ITB, Unpar, Maranatha, UPI) mendukung tingkat hunian konsisten sepanjang tahun akademik.

2025 · Lamudi.co.id, Propertylounge.id

Panduan Teknis Co-Living di Kota Universitas

Apa Itu Co-Living dan Mengapa Berbeda dari Kos-Kosan Konvensional?

Co-living adalah hunian sewa berbasis komunitas yang menyediakan kamar pribadi dengan area bersama (dapur, ruang kerja, lounge) dan layanan all-in termasuk WiFi, kebersihan, dan program komunitas. Berbeda dari kos konvensional, co-living dikelola secara profesional dengan standar layanan terstandarisasi. Biaya rata-rata Rp4 juta per bulan nasional (Cove, 2025), dengan variasi Rp2-7 juta tergantung kota dan fasilitas.

Co-living merupakan evolusi dari model kos-kosan yang telah lama ada di Indonesia. Perbedaan mendasarnya terletak pada tiga dimensi: pengelolaan profesional (manajemen terpusat vs pemilik individual), fasilitas komunal (co-working space, gym, laundry, event komunitas), dan model bisnis all-inclusive (satu harga mencakup utilitas, internet, dan layanan kebersihan). Di kota universitas, co-living menggabungkan kebutuhan hunian mahasiswa dengan kebutuhan mereka akan ekosistem sosial dan akademik yang mendukung. Jones Lang LaSalle pertama kali mencermati tren ini sebagai segmen prospektif yang lahir dari konvergensi tren co-working dan kebutuhan hunian terjangkau generasi muda.

Perbedaan Spesifik Co-Living vs Kos Konvensional vs Apartemen (Klik untuk Lihat)

Kos konvensional: kamar pribadi, fasilitas minimal (kamar mandi kadang bersama), tidak ada layanan komunitas, dikelola pemilik individual, kontrak tahunan. Co-living: kamar pribadi, area komunal lengkap, layanan all-in, dikelola operator profesional, kontrak fleksibel harian/bulanan/tahunan. Apartemen: unit lengkap (dapur dalam), tidak ada layanan komunal, dikelola manajemen gedung, kontrak tahunan, biaya layanan dan utilitas terpisah. Co-living secara biaya per kamar lebih murah dari apartemen studio, namun lebih mahal dari kos konvensional — karena mencakup nilai tambah fasilitas dan layanan.

BalaiWarga.NET Co-living	Cetak PDF
--	------------------

Hunian bersama berbasis komunitas dengan kamar pribadi dan area komunal — dapur, lounge, co-working space — yang dikelola secara profesional all-inclusive.

All-inclusive

Model penetapan harga sewa yang mencakup seluruh biaya operasional (listrik, air, WiFi, kebersihan) dalam satu harga tetap per bulan.

Yield sewa

Pendapatan sewa tahunan dibagi nilai aset properti, dinyatakan dalam persentase. Rumus: (Sewa tahunan / Harga properti) · 100%.

1. Identifikasi model bisnis co-living yang sesuai: operator (Anda sebagai pemilik menyerahkan manajemen ke operator seperti Cove/Rukita), hibrid (pemilik mengelola sendiri dengan standar co-living), atau mandiri (membangun dan mengelola sendiri).
2. Tentukan target segmen: mahasiswa murni (tarif Rp1,5-2,5 juta), mahasiswa premium (Rp2,5-4 juta), atau mixed (mahasiswa + pekerja muda, Rp4-7 juta per bulan).
3. Pilih lokasi dalam radius 1 km dari gerbang kampus utama — ini menentukan tingkat hunian dan premium harga yang bisa ditawarkan.
4. Hitung kelayakan investasi sebelum akuisisi: (Pendapatan sewa tahunan · tingkat hunian) / Harga beli properti = yield bruto. Target yield bruto minimal 8% untuk properti di kota universitas.

Berdasarkan perkembangan regulasi, Kementerian PUPR saat ini sedang memperkuat kebijakan hunian sewa dalam kerangka program 3 Juta Rumah — yang berpotensi mencakup segmen hunian mahasiswa dan pekerja muda sebagai target. Faktor yang perlu dipantau: apakah pemerintah akan memasukkan insentif fiskal untuk pengembang co-living formal, mirip skema FLPP untuk hunian subsidi.

Menurut Ali Traghanda, CEO Indonesia Property Watch, bisnis co-living yang tahan lama bukan hanya bergantung pada lokasi — melainkan pada kemampuan operator membangun ekosistem komunitas yang membuat penghuni memilih untuk memperpanjang masa tinggal mereka secara sukarela.

Bagaimana Menghitung Kelayakan Investasi Co-Living di Kota Universitas?

Kelayakan investasi co-living dihitung dari yield bruto (sewa tahunan / harga properti), yield bersih (setelah biaya operasional 15-25%), dan payback period. Di kota universitas Malang, kos 18 kamar tarif Rp1,2 juta, hunian 85%, menghasilkan ROI 13-14% dan payback 7 tahun (Tomoland.id, 2026). Target yield bruto minimum 8% menjadi batas kelayakan umum.

Investasi co-living di kota universitas memiliki dua sumber return yang harus dihitung bersama: **income return (yield sewa)** dan **capital gain (kenaikan nilai aset)**. Kos premium di kawasan kampus Malang menghasilkan yield bruto 10-12% per tahun, sementara kenaikan harga tanah di kawasan Lowokwaru mencapai 10-20% per tahun — membuat total return potensial mencapai 20-30% per tahun. Di Yogyakarta, harga tanah sudah premium sehingga yield sewa relatif lebih rendah (6-8%) namun capital gain tetap kuat karena permintaan lahan terus meningkat.

Cara Menghitung Yield Bruto dan Yield Bersih Co-Living (Klik untuk Lihat Rumus)

Yield Bruto: (Tarif sewa per kamar · Jumlah kamar · 12 bulan · Tingkat hunian) / Harga beli properti · 100%. Contoh: $\text{Rp}1.500.000 \cdot 15 \text{ kamar} \cdot 12 \cdot 90\% / \text{Rp}2.000.000.000 \cdot 100\% = 12,15\%$ per tahun. **Yield Bersih:** Yield Bruto dikurangi biaya operasional (rata-rata 20% dari pendapatan bruto). Dari contoh di atas: $12,15\% \cdot 0,80 = 9,72\%$ per tahun. **ROI dengan KPR:** Hitung selisih yield bersih vs bunga KPR. Jika yield bersih 9,72% dan bunga KPR floating 9%, spread positif tipis — levered return bergantung pada kenaikan tarif sewa dan capital gain.

ROI (Return on Investment)

Pendapatan bersih tahunan dibagi total modal yang diinvestasikan. Berbeda dari yield yang hanya menghitung pendapatan sewa vs nilai aset.

Payback Period

Waktu yang dibutuhkan untuk memulihkan modal awal dari pendapatan bersih. Kos premium kawasan kampus rata-rata 7-10 tahun tergantung tarif dan tingkat hunian.

LTV (Loan to Value)

Rasio pinjaman terhadap nilai agunan dalam KPR. Untuk properti komersial (kos untuk disewakan), LTV maksimal umumnya 60-70% dari nilai appraisal bank.

Ilustrasi tingkat hunian minimum (~70%) agar investasi co-living mencapai break-even operasional.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF

1. Lakukan riset pasar lokal: survei harga sewa kos di radius 1 km dari kampus target, identifikasi kompetitor dan fasilitas yang ditawarkan, cek tingkat hunian rata-rata dengan bertanya ke pengelola kos yang sudah beroperasi.
2. Hitung harga perolehan aset secara realistis: harga tanah + biaya konstruksi + biaya perizinan (IMB/PBG) + furnitur dan instalasi. Jangan mengandalkan estimasi kasar — variasi bisa 15-30%.
3. Buat proyeksi cash flow minimal 5 tahun dengan skenario optimis (hunian 90%), moderat (80%), dan konservatif (65%). Investasi layak jika ROI skenario konservatif masih di atas bunga KPR atau deposito.
4. Pertimbangkan biaya perizinan usaha kos: tergantung regulasi daerah, beberapa kota memerlukan Izin Usaha Perdagangan (NIB/OSS) untuk kos dengan lebih dari 10 kamar.
5. Evaluasi risiko kelangkaan penghuni di masa liburan panjang (1-2 bulan per tahun): hitung dampaknya terhadap yield tahunan dan siapkan cadangan kas operasional.

Berdasarkan tren penurunan BI Rate (dari 6,25% ke 5,5% dalam periode 2024—Mei 2025) dan proyeksi transmisi ke bunga KPR pada kuartal III 2025, investor yang merencanakan pembiayaan KPR untuk co-living sebaiknya mempersiapkan negosiasi ulang suku bunga pada akhir 2025 atau awal 2026. Faktor yang perlu dipantau: kebijakan OJK terkait ketentuan LTV untuk properti investasi dan insentif pajak properti produktif dari Kementerian Keuangan.

Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, menekankan bahwa keberhasilan investasi properti sewa di kota universitas bukan semata soal yield awal, melainkan kemampuan menjaga tingkat hunian konsisten — yang bergantung pada kualitas manajemen, bukan hanya lokasi dan fasilitas.

Kota Universitas Mana yang Paling Layak untuk Investasi Co-Living?

Malang menawarkan kombinasi terbaik antara yield tinggi (5-7% plus capital gain 10-20%) dan harga tanah masih kompetitif (Rp8-13 juta per m² di Lowokwaru). Yogyakarta unggul dalam capital gain namun harga tanah sudah premium. Bandung (Coblong-Jatinangor) menawarkan diversifikasi risiko lebih rendah. Kota dengan ekosistem 50.000+ mahasiswa dan harga tanah Rp3-7 juta per m² masuk kategori "sunrise property" terbaik 2025.

Pemilihan kota untuk investasi co-living harus mempertimbangkan empat variabel sekaligus: ukuran pasar mahasiswa (jumlah mahasiswa aktif), harga tanah saat ini, proyeksi kenaikan infrastruktur, dan ketatnya persaingan operator. Berdasarkan Bid Rent Theory, premium lokasi di kawasan kampus

menikmati windfall gain saat proyek tersebut beroperasi.

Kota	Mahasiswa Aktif	Harga Tanah Kawasan Kampus	Yield Kos Premium	Capital Gain Est.
Malang	300.000+	Rp 8-13 juta/m ² (Lowokwaru)	5-7% per tahun	10-20% per tahun
Yogyakarta	Sangat Tinggi (Kota Pelajar)	Rp 2,2-15 juta/m ² (Jl. Kaliurang)	4-6% per tahun	10-15% per tahun
Bandung (Coblong)	Tinggi (ITB, Unpar, dst.)	Rp 5-13 juta/m ²	5-7% per tahun	8-12% per tahun
Jatinangor	Tinggi (UNPAD, IPDN, ITB kampus)	Rp 3-7 juta/m ²	6-9% per tahun	8-15% per tahun
Surabaya	Tinggi (ITS, UNAIR, dst.)	Variasi luas	5-8% per tahun	7-10% per tahun

1. Tetapkan anggaran total: harga tanah, konstruksi, dan modal kerja. Kawasan dengan harga tanah Rp3-7 juta/m² (Jatinangor, kawasan kampus sekunder) lebih cocok untuk investor dengan modal Rp1-3 miliar. Kawasan premium (Jogja Jl. Kaliurang) membutuhkan modal awal lebih besar namun memberikan likuiditas lebih tinggi.
2. Lakukan due diligence infrastruktur: cek rencana tata ruang kota (RTRW), izin pembangunan, proyek jalan atau transportasi yang sedang direncanakan di sekitar lokasi target.
3. Verifikasi legalitas tanah ke BPN/ATR sebelum transaksi: pastikan SHM atau HGB yang jelas, bebas sengketa, dan peruntukan lahan sesuai untuk hunian atau usaha komersial.
4. Pertimbangkan timing: masuk sebelum operator besar (Cove, Rukita) membuka unit baru di kota tersebut memberikan keunggulan first-mover advantage dalam merebut penyewa loyal.

Indonesia Property Watch dan Colliers Indonesia memproyeksikan bahwa kota universitas sekunder — Purwokerto, Kediri, Jember — akan menjadi pasar co-living berikutnya dalam 3-5 tahun ke depan, mengikuti pola ekspansi yang sama seperti yang terjadi di Malang dan Bandung. Faktor yang perlu dipantau: kebijakan Kementerian PUPR terkait pemerataan perguruan tinggi di luar Jawa melalui pengembangan kampus baru di Kalimantan dan Sulawesi.

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, mencatat bahwa kawasan pendidikan adalah salah satu segmen properti dengan permintaan paling anti-siklus di Indonesia — investasi yang tepat lokasi di kawasan ini memiliki risiko kekosongan paling rendah di antara seluruh segmen properti residensial.

Apa Risiko Utama Bisnis Co-Living dan Bagaimana Mitigasinya?

Risiko utama co-living mencakup persaingan dengan operator besar (Cove, Rukita, Flokq), ketergantungan pada kalender akademik yang menciptakan kekosongan musiman, biaya operasional yang lebih tinggi dibanding kos konvensional, serta regulasi perizinan usaha yang belum seragam antar daerah. Mitigasi terbaik: diferensiasi fasilitas, kontrak jangka panjang, dan diversifikasi segmen penyewa.

Bisnis co-living membawa risiko struktural yang berbeda dari kos konvensional. Biaya operasional lebih tinggi (20-25% dari pendapatan bruto) karena mencakup layanan aktif — kebersihan, maintenance, manajemen komunitas. Di sisi lain, operator besar seperti Cove memiliki skala yang memungkinkan efisiensi biaya lebih baik, menciptakan tekanan kompetitif bagi operator kecil. Ketergantungan pada kalender akademik — masa liburan semester 1-2 bulan per tahun — dapat menekan pendapatan hingga 15-20% dari proyeksi tahunan jika tidak dimitigasi dengan diversifikasi segmen (pekerja muda, digital nomad, wisatawan jangka pendek).

Panduan Mitigasi Risiko Musiman Co-Living (Klik untuk Lihat)

Strategi mitigasi risiko kekosongan musiman: (1) Sediakan opsi sewa harian atau mingguan di luar masa akademik untuk segmen wisatawan atau pekerja proyek jangka pendek. (2) Targetkan penghuni campuran: 50-60% mahasiswa, 30-40% pekerja muda, 10-20% digital nomad atau ekspatriat. (3) Bangun kemitraan dengan kampus untuk mahasiswa pertukaran internasional yang memiliki jadwal berbeda dengan mahasiswa lokal. (4) Evaluasi lokasi co-living dekat distrik bisnis sekaligus kampus — dual-demand mengurangi ketergantungan pada satu segmen penghuni.

1. Bangun diferensiasi yang jelas sebelum beroperasi: spesialisasi segmen (mahasiswa STEM, mahasiswa seni, perempuan saja, mixed), tema desain, atau program komunitas khusus yang sulit direplikasi operator besar.
2. Terapkan kontrak sewa minimal 3 bulan untuk mengurangi churn cost — setiap pergantian penyewa menghasilkan biaya pembersihan, renovasi kecil, dan pemasaran yang secara agregat

BalaiWarga.NET signifikan.	Cetak PDF
-------------------------------	-----------

3. Daftarkan properti di platform agregator kos (Mamikos, Kost.id, 99.co) sekaligus platform hospitality (Airbnb, Booking.com) untuk mengisi kekosongan musiman dengan penyewa jangka pendek.
4. Kelola posisi kas operasional dengan cadangan minimal 2-3 bulan pendapatan kotor, untuk menanggung periode kekosongan tanpa perlu menarik modal dari sumber lain.
5. Pantau perkembangan regulasi daerah: beberapa pemda mulai mengatur pajak kos-kosan dan kewajiban perizinan usaha — pastikan kepatuhan sebelum beroperasi untuk menghindari sanksi administratif.

Berdasarkan perkembangan platform proptech di Indonesia — Mamikos, 99.co, Rumah123 — yang terus mengembangkan fitur manajemen kos berbasis AI, operator co-living yang mengadopsi teknologi manajemen properti (property management system) akan memiliki efisiensi operasional lebih tinggi dan kemampuan data-driven pricing yang lebih baik. BPN juga terus mendorong digitalisasi sertifikasi tanah, yang berpotensi mempercepat proses akuisisi lahan untuk pengembang co-living skala menengah.

Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis properti Indonesia, menegaskan bahwa bisnis co-living yang berhasil bertahan bukan yang paling murah atau paling mewah, melainkan yang paling konsisten dalam memenuhi janji layanan kepada penghuninya — reputasi dibangun dari word-of-mouth di komunitas kampus, bukan semata dari iklan digital.

Bagaimana Regulasi dan Perizinan Usaha Co-Living di Indonesia?

Regulasi co-living di Indonesia belum seragam. Kos dengan kurang dari 10 kamar umumnya tidak memerlukan izin usaha khusus; kos besar (10+ kamar) memerlukan NIB/OSS dan izin lingkungan dari pemda. Beberapa kota (Yogyakarta, Bali) memiliki peraturan daerah spesifik tentang kos dan penginapan. Verifikasi ke BPN/ATR (peruntukan lahan) dan Dinas Perizinan setempat sebelum operasional adalah langkah wajib.

Kerangka regulasi co-living di Indonesia berada di persimpangan antara regulasi perumahan (hunian sewa) dan regulasi usaha perhotelan (bila menyediakan layanan akomodasi harian). Ketidakjelasan ini menciptakan grey area yang dimanfaatkan sebagian operator, namun juga menimbulkan risiko penutupan usaha jika pemda memutuskan memberlakukan regulasi lebih ketat. Dalam kerangka NIB/OSS yang berlaku sejak 2018 (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2018), usaha kos-kosan skala besar dikategorikan sebagai usaha jasa akomodasi yang memerlukan perizinan berusaha formal.

BalaiWarga.NET NIB (Nomor Induk Berusaha)	Cetak PDF
---	-----------

Identitas usaha tunggal yang diterbitkan melalui sistem OSS (Online Single Submission) sebagai pengganti berbagai izin usaha yang sebelumnya terpisah.

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

Pajak yang dibayar pembeli properti saat akuisisi, umumnya 5% dari nilai transaksi dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang berbeda tiap daerah.

PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)

Pengganti IMB sejak berlakunya UU Cipta Kerja — diperlukan untuk konstruksi bangunan baru termasuk kos dan co-living.

Ilustrasi tingkat kepastian regulasi co-living di Indonesia saat ini — masih dalam kategori rendah dibanding pasar properti utama Asia Tenggara.

1. Cek peruntukan lahan di BPN/ATR: pastikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat mengizinkan penggunaan hunian komersial (kos-kosan) di lokasi yang diincar. Zona peruntukan perumahan tidak selalu mengizinkan usaha kos skala besar.
2. Daftarkan usaha melalui sistem OSS (oss.go.id) untuk mendapatkan NIB — proses ini umumnya dapat diselesaikan dalam 1-3 hari kerja secara online.
3. Urus PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) untuk konstruksi baru ke Dinas Pekerjaan Umum setempat. Dokumen yang diperlukan: gambar arsitektur, sertifikat tanah, dan bukti kepemilikan.
4. Verifikasi kewajiban pajak daerah: beberapa kota mengenakan Pajak Hotel dan Restoran (PHR) untuk kos-kosan dengan lebih dari 10 kamar yang dianggap beroperasi sebagai usaha perhotelan.
5. Pastikan kepatuhan terhadap regulasi ATR/BPN terkait sertifikasi tanah dan aspek Hak Guna Bangunan (HGB) jika properti tidak berstatus SHM.

Berdasarkan tren regulasi, pemerintah melalui Kementerian PUPR dan OJK sedang memperkuat ekosistem hunian sewa dalam kerangka Program 3 Juta Rumah. Salah satu area yang dipantau adalah kemungkinan insentif fiskal bagi pengembang co-living yang menyediakan hunian terjangkau untuk mahasiswa dan pekerja muda — mirip dengan mekanisme FLPP untuk rumah subsidi, namun dalam format sewa bukan beli. Faktor yang perlu dipantau: perkembangan revisi PP ATR/BPN terkait pemanfaatan lahan untuk hunian kolektif dan regulasi daerah di kota universitas utama.

Soelaiman Soemawinata, Ketua Umum APERSI, menyatakan bahwa segmen hunian sewa profesional — termasuk co-living — adalah peluang besar yang belum disentuh oleh kebijakan perumahan formal Indonesia, dan regulasi yang jelas akan membuka investasi swasta yang lebih besar ke sektor ini.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
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.