Kapitalisasi Pasar REITs Properti Indonesia Tembus Rp 45 Triliun

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

Berita dan Analisis REITs Properti Indonesia: Kapitalisasi Pasar dan Prospek DIRE

Kapitalisasi pasar REITs (DIRE) Indonesia diperkirakan menembus Rp 45 triliun — sementara jumlah produk di BEI masih di bawah 5 instrumen per 2025.

Data OJK dan IDX per 2025-2026 menunjukkan kesenjangan besar antara potensi aset properti Indonesia yang dapat disekuritisasi dan penetrasi instrumen DIRE yang masih sangat terbatas. Perbandingan kinerja DIRE tersedia di portal data OJK untuk diverifikasi sebelum mengambil keputusan alokasi portofolio.

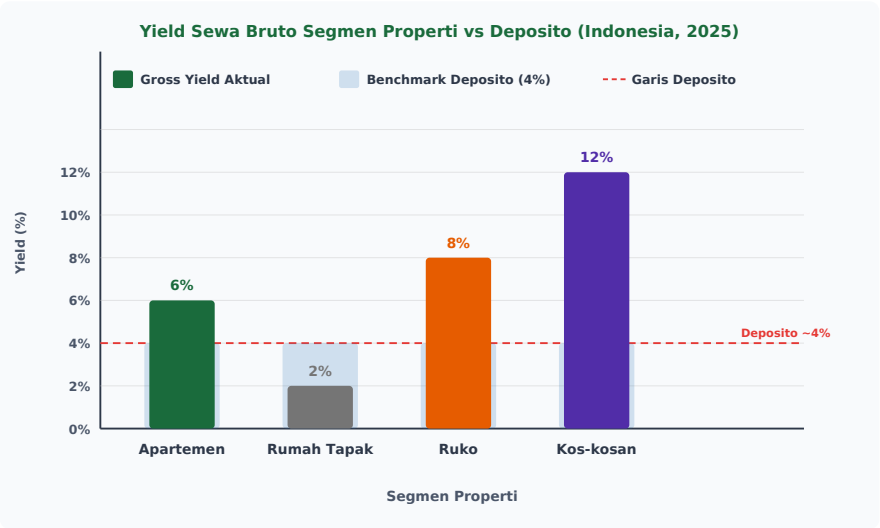
REITs / DIRE Nasional Investasi

Perbandingan Harga Tanah per m² Antar Kawasan Strategis, 2025

Sumber: Data harga pasar Lamudi, Detik, Kompas Properti 2025. Angka merupakan median estimasi kawasan primer; variasi lokasi di dalam kawasan sangat beragam. Bukan harga transaksi individual.

Disparitas harga tanah antar kawasan mencerminkan gradien nilai yang sesuai dengan teori Bid Rent Alonso — semakin dekat ke CBD, semakin tinggi nilai per meter persegi. Jakarta Pusat menembus median Rp 70 juta/m² di kawasan komersial, sementara BSD City berada di kisaran Rp 30 juta/m². Surabaya Pusat di kawasan Darmo dan Tunjungan mencapai Rp 40-80 juta/m², menunjukkan pasar Jawa Timur yang semakin kompetitif. Perbedaan harga ini berdampak langsung pada struktur imbal hasil DIRE yang harus mengelola aset di berbagai tier lokasi sekaligus.

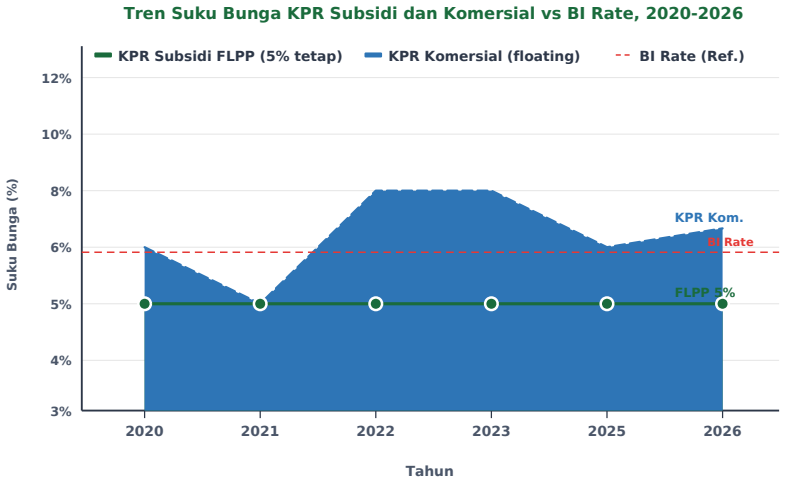
Yield Sewa Bruto Segmen Properti vs Deposito, Indonesia 2025



Sumber: Data yield estimasi AESIA/Kemenkeu, Regina Realty, Desanaob.id 2025-2026. Angka merupakan kisaran gross yield representatif; net yield lebih rendah setelah dikurangi biaya operasional dan vacancy.

Kos-kosan dan ruko komersial memberikan gross yield tertinggi, masing-masing mencapai sekitar 12% dan 8% per tahun, jauh di atas benchmark deposito 4-5% pada 2025. Rumah tapak memiliki yield terendah sekitar 2-4%, karena harga jual yang lebih tinggi tidak sebanding kenaikan sewa. Kondisi ini relevan untuk struktur portofolio DIRE yang cenderung mengincar aset komersial beryield lebih tinggi. Yield bruto belum memperhitungkan biaya manajemen, pajak, dan vacancy rate yang dapat memangkas angka aktual secara signifikan.

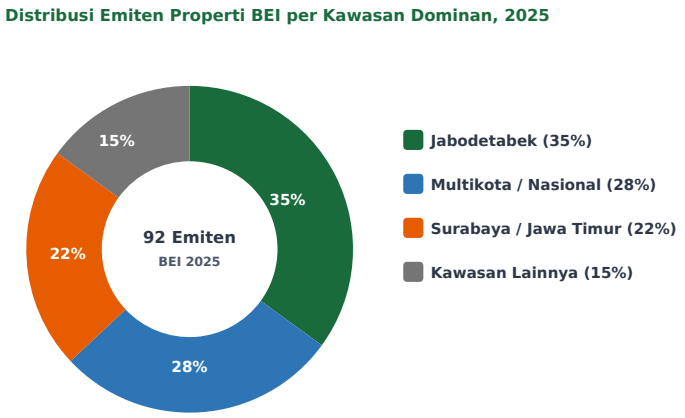
Tren Suku Bunga KPR Subsidi dan Komersial vs BI Rate, 2020-2026



Sumber: Bank Indonesia, Kementerian PKP, BTN, SMF Persero 2024-2026. BI Rate naik ke 5,75% per 18 Juni 2026; KPR FLPP dipastikan tetap 5% per Menteri PKP Maruarar Sirait, Juni 2026.

KPR subsidi melalui skema FLPP tetap dikunci di 5% fixed hingga akhir tenor, tidak terdampak kenaikan BI Rate yang mencapai 5,75% per Juni 2026. KPR komersial yang menggunakan bunga floating bergerak mengikuti kebijakan Bank Indonesia — rata-rata KPR komersial stabil di kisaran 9,5-10,5% di 2024, sebelum naik menyusul pengetatan moneter 2025-2026. Perbedaan biaya modal yang signifikan antara subsidi dan komersial memengaruhi daya tarik aset DIRE yang umumnya dibiayai instrumen non-subsidi dan langsung sensitif terhadap pergerakan BI Rate.

Distribusi Emiten Properti BEI per Kawasan Dominan, 2025



Sumber: BEI, Kompas.com, RealEstat.id Sep 2024 — Feb 2025. Distribusi estimasi berdasarkan kawasan proyek dominan dari total 92 emiten properti BEI; bukan data resmi kategorisasi BEI.

Dari total 92 emiten properti yang tercatat di BEI, konsentrasi kapitalisasi terbesar berada di kawasan Jabodetabek — dipimpin PANI (Pantai Indah Kapuk 2) dengan kapitalisasi Rp 185 triliun per Februari 2025. Surabaya dan Jawa Timur merupakan pasar terbesar kedua, diwakili PWON (Pakuwon Jati) senilai Rp 18 triliun. Distribusi ini menggambarkan konsentrasi aset properti bursa di Pulau Jawa, dengan kawasan Lainnya luar Jawa hanya mewakili sekitar 15% nilai total — tantangan diversifikasi geografis yang akan dihadapi DIRE jika berkembang.

01. DIRE Indonesia: Kurang dari 5 Produk Tercatat di BEI per 2025

> *Per 2025, produk DIRE yang tercatat di Bursa Efek Indonesia sangat terbatas di bawah 5 instrumen, jauh tertinggal dari 40+ S-REIT Singapura dengan kapitalisasi melebihi SGD 100 miliar (Nabung.id, 2026).*

Sumber: Nabung.id — REITs di Indonesia (DIRE), Maret 2026

Analisis Pakar

Minimnya produk DIRE di Indonesia bukan disebabkan kurangnya aset properti yang layak disekuritisasi, melainkan oleh ketidakefisienan struktur pajak. Sejak DIRE pertama kali diatur OJK tahun 2012 dan

produk perdana diluncurkan sekitar 2018 oleh PT Ciptadana Asset Management, pertumbuhan instrumen ini jauh di bawah ekspektasi. Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, kerap menyoroti bahwa hambatan struktural pajak berganda membuat pemilik aset properti besar lebih memilih menahan kepemilikan langsung daripada memasukkan asetnya ke DIRE. Singapura berhasil membangun pasar S-REIT sejak 2002 karena memberikan berbagai keringanan pajak yang membuat struktur trust lebih menarik dari kepemilikan langsung. Filtering Theory juga relevan di sini — aset properti komersial kelas atas cenderung dipertahankan konglomerat sebagai aset strategis, tidak disalurkan ke pasar modal.

Implikasi bagi Pasar

Bagi investor ritel, sedikitnya pilihan DIRE di BEI membatasi akses ke investasi properti komersial terdiversifikasi dengan modal kecil. Alternatifnya adalah saham emiten properti biasa, namun karakteristiknya berbeda: emiten tidak wajib mendistribusikan 90% pendapatan seperti ketentuan DIRE. Data OJK per Desember 2025 menunjukkan kapitalisasi pasar saham nasional mencapai Rp 15.848 triliun — potensi alokasi ke instrumen DIRE masih sangat kecil secara proporsional.

> "*Hambatan pajak berganda dan minimnya insentif membuat konglomerat properti Indonesia lebih suka memegang aset langsung daripada memasukkannya ke DIRE dan berbagi dengan publik.*" — *Simpulan analisis kondisi pasar DIRE Indonesia, Nabung.id, Maret 2026.*

Sinyal Masa Depan: Reformasi insentif pajak DIRE dan integrasi SPRINT-SPEK OJK-KSEI untuk pendaftaran produk investasi bisa menjadi katalis. Akankah regulasi turunan PP Cipta Kerja mencakup penyederhanaan pajak DIRE dalam 2-3 tahun ke depan?

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *DIRE adalah instrumen investasi properti kolektif berbentuk KIK yang diatur OJK. Per 2025, produk DIRE di BEI di bawah 5 item. Hambatan utama adalah pajak berganda, bukan minimnya aset properti yang dapat disekuritisasi di Indonesia.*

2026 · Nabung.id / IDX / OJK · Baca selengkapnya

02. 7 Emiten Properti Terbesar BEI: PANI Pimpin dengan Rp 185 Triliun

> *PT Pantai Indah Kapuk Dua (PANI) memimpin kapitalisasi pasar properti BEI dengan Rp 185,72 triliun per Februari 2025, diikuti JSPT Rp 29,22 T, MKPI Rp 23,18 T, dan MPRO Rp 20,18 T (PropertyTimes, 2025).*

Sumber: Property Times — 7 Emiten Properti Terbesar BEI, Maret 2025

Analisis Pakar

Dominasi PANI yang merupakan hasil kerja sama Agung Sedayu Group dan Salim Group di kawasan Pantai Indah Kapuk 2 mencerminkan konsentrasi nilai di satu mega-proyek. Gap antara PANI (Rp 185 T) dan posisi kedua JSPT (Rp 29 T) sangat besar — menunjukkan struktur pasar yang tidak merata. Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, mencatat bahwa kawasan reklamasi dan pengembangan terpadu menciptakan "micro-market" dengan dinamika harga yang tidak sepenuhnya mengikuti pasar residensial umum. Emiten dengan basis recurring revenue seperti MKPI (Pondok Indah), yang membukukan pendapatan sewa Rp 931 miliar per H1 2024, justru lebih relevan sebagai kandidat aset DIRE dibanding emiten berorientasi penjualan kavling.

Implikasi bagi Pasar

Bagi investor DIRE, konsentrasi nilai di satu emiten raksasa menunjukkan pasar properti Indonesia belum cukup terdiversifikasi untuk mendukung DIRE dengan portofolio multi-lokasi yang seimbang. BSDE (Sinar Mas Land) yang membukukan pendapatan usaha Rp 7,35 triliun dan laba Rp 2,33 triliun di H1 2024, dengan segmen sewa Rp 468 miliar, adalah contoh emiten dengan basis recurring revenue yang secara struktural lebih siap untuk diasosiasikan dengan DIRE.

> "*Data kapitalisasi emiten properti mencerminkan betapa terpusatnya nilai di beberapa proyek besar — diversifikasi melalui DIRE menjadi semakin relevan untuk akses yang lebih merata.*" *— Observasi berbasis data BEI, PropertyTimes, Maret 2025.*

Sinyal Masa Depan: BSDE (Sinar Mas Land) dan PWON (Pakuwon Jati) memiliki aset recurring revenue yang paling siap untuk disekuritisasi dalam DIRE. Apakah ekosistem pajak yang lebih kondusif akan mendorong langkah ini dalam 3-5 tahun ke depan?

> 📖 ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Dari 92 emiten properti BEI, PANI (Rp 185 T) jauh memimpin. Emiten dengan recurring revenue sewa mal dan perkantoran seperti MKPI dan PWON lebih cocok sebagai basis aset DIRE dibanding emiten berorientasi penjualan kavling dan residensial.*

Maret 2025 · PropertyTimes.id / BEI · Baca selengkapnya

03. Investasi Properti Komersial Asia Pasifik Naik 23% YoY di 2024

> *Investasi properti komersial Asia Pasifik meningkat 23% YoY menjadi USD 131,3 miliar di 2024. Indonesia berkontribusi Rp 122,9 triliun dari subsektor perumahan, kawasan industri, dan perkantoran sebagai lima besar subsektor investasi nasional (JLL/Kontan, 2025).*

Sumber: Kontan — Realisasi Investasi Sektor Properti Indonesia, Maret 2025

Analisis Pakar

Farazia Basarah, Country Head JLL Indonesia, mencatat bahwa pertumbuhan investasi properti komersial Asia Pasifik selama lima kuartal berturut-turut mencerminkan ketahanan jangka panjang kawasan ini. Rp 122,9 triliun setara dengan 7,2% dari total realisasi investasi nasional Rp 1.714,2 triliun di 2024. Namun hampir seluruhnya bersifat direct investment — bukan melalui instrumen yang dapat diperdagangkan publik seperti DIRE. Land Value Theory Henry George relevan di sini: nilai properti yang naik akibat infrastruktur publik (tol, MRT, LRT) seharusnya dapat dikembalikan ke publik lebih luas melalui sekuritisasi properti — inilah argumen fundamental pentingnya DIRE yang dikembangkan dengan baik.

Implikasi bagi Pasar

Tingginya volume investasi properti komersial menunjukkan likuiditas dan minat investor. Jika 5% dari Rp 122,9 triliun dapat disekuritisasi melalui DIRE, potensi penambahan aset kelola mencapai Rp 6,1 triliun per tahun — signifikan untuk instrumen yang pasarnya baru berkembang. Tantangannya terletak pada struktur insentif yang perlu diperbaiki untuk mendorong konversi dari kepemilikan langsung ke instrumen DIRE.

> *"Ke depan kami memperkirakan 2025 akan menjadi tahun yang kuat untuk masuk ke pasar properti komersial Asia Pasifik." — Stuart Crow, CEO Asia Pacific Capital Markets, JLL, Februari 2025.*

Sinyal Masa Depan: Jika Indonesia berhasil menarik hanya 5% dari volume investasi properti komersial Asia Pasifik ke instrumen DIRE, ukuran pasarnya bisa melampaui SGD 1 miliar. Faktor kunci: reformasi pajak dan persepsi likuiditas instrumen oleh investor institusional.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Investasi properti komersial Asia Pasifik naik ke USD 131,3 miliar di 2024. Indonesia berkontribusi Rp 122,9 triliun, hampir seluruhnya melalui kepemilikan langsung — bukan DIRE. Potensi konversi ke instrumen sekuritisasi masih sangat besar jika ekosistem pajak dibenahi.*

Maret 2025 · Kontan.co.id / JLL · Baca selengkapnya

04. BI Rate Naik 5,75%: KPR Subsidi FLPP Tetap 5%, Komersial Tertekan

> *Bank Indonesia menaikkan BI Rate ke 5,75% per 18 Juni 2026. Menteri PKP Maruarar Sirait memastikan bunga KPR subsidi FLPP tetap 5% untuk rumah tapak dan 6% untuk rusun subsidi. KPR komersial dengan bunga floating langsung tertekan (Merdeka.com, Juni 2026).*

Sumber: Merdeka.com — Bunga KPR Subsidi Tetap, Juni 2026

Analisis Pakar

Kenaikan BI Rate ke 5,75% mencerminkan kebijakan Bank Indonesia untuk menjaga stabilitas nilai tukar rupiah di tengah ketidakpastian global. Dari perspektif investasi properti dan DIRE, kenaikan suku bunga memiliki dua dampak berlawanan: di satu sisi meningkatkan daya tarik aset dengan yield distribusi stabil, di sisi lain meningkatkan biaya pendanaan pengembang yang menggunakan leverage. SMF Persero, melalui Direktur Keuangan Bonai Subiakto, mengonfirmasi bahwa skema FLPP tidak terpengaruh kenaikan BI Rate karena didanai dari APBN. Kebijakan ini penting bagi pasar DIRE karena aset perkantoran, ritel, dan logistik yang menjadi underlying DIRE umumnya menggunakan pinjaman komersial yang langsung sensitif terhadap BI Rate.

Implikasi bagi Pasar

Bagi investor DIRE, lingkungan suku bunga tinggi biasanya menekan harga unit DIRE di pasar sekunder karena investor membandingkan yield distribusi dengan imbal hasil obligasi pemerintah. Deposito bank besar yang berkisar 4-5% menjadi benchmark langsung yield DIRE. Jika DIRE hanya mampu memberikan distribusi 5-6%, selisihnya semakin tipis sebagai kompensasi risiko properti dan likuiditas rendah.

> *"Bunga untuk rumah subsidi tapak ya tetap 5 persen — kita konsisten bagaimana program andalan Presiden Prabowo rumah subsidi tetap terjangkau." — Menteri PKP Maruarar Sirait, Jakarta, 24 Juni 2026.*

Sinyal Masa Depan: BI Rate di kisaran 5,5-6% sepanjang 2026 akan terus menekan spread imbal hasil DIRE versus instrumen bebas risiko. Kapan titik kesetimbangan tercapai di mana yield DIRE cukup kompetitif untuk menarik alokasi institusional?

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *BI Rate naik ke 5,75% per Juni 2026. KPR FLPP subsidi tetap 5% per kebijakan pemerintah. KPR komersial floating tertekan. Aset DIRE yang menggunakan leverage komersial langsung terdampak — memperketat perhitungan spread yield distribusi vs biaya pendanaan.*

Juni 2026 · Merdeka.com / Kementerian PKP · Baca selengkapnya

05. OJK Catat Pasar Modal Indonesia All-Time High: Kapitalisasi Rp 15.848 Triliun

> *IHSG mencetak rekor Rp 8.646,94 per Desember 2025 dan kapitalisasi pasar saham domestik menembus Rp 15.848,59 triliun All-Time High. Investor pasar modal mencapai 18,66 juta per September 2025, naik 25,50% YTD (OJK, Triwulan IV 2025).*

Sumber: Liputan6 — Laporan Kinerja OJK Triwulan IV 2025, Juni 2026

Rekordnya kapitalisasi pasar saham dan jumlah investor yang mencapai 18,66 juta per September 2025 menciptakan kondisi yang secara teoritis menguntungkan bagi pengembangan DIRE. Pasar yang lebih dalam dan investor yang lebih banyak seharusnya meningkatkan likuiditas produk non-konvensional seperti DIRE. Namun, sebagian besar investor baru adalah investor ritel dengan profil literasi instrumen properti yang masih rendah. Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch, secara konsisten mencatat bahwa kesadaran investor tentang DIRE sebagai kelas aset masih sangat rendah di Indonesia — bahkan di kalangan investor berpengalaman sekalipun.

Implikasi bagi Pasar

OJK meluncurkan integrasi SPRINT-SPEK bersama KSEI untuk mempercepat pendaftaran produk investasi baru pada Desember 2025. Jika reformasi ini mencakup penyederhanaan prosedur DIRE, pipeline produk baru bisa semakin pendek. Dengan 18,66 juta investor pasar modal, jika hanya 1% beralokasi ke DIRE rata-rata Rp 25 juta per investor, potensi dana kelolaan DIRE mencapai Rp 4,6 triliun — signifikan untuk instrumen yang pasarnya baru berkembang.

> *"Pasar modal Indonesia mencatatkan kinerja positif dengan IHSG, nilai kapitalisasi pasar, dan rerata nilai transaksi harian membukukan rekor tertinggi sepanjang sejarah." — OJK, Laporan Triwulan IV 2025.*

Sinyal Masa Depan: Basis investor yang kini 18,66 juta menjadi potensi pasar DIRE terbesar dalam sejarah — tetapi edukasi instrumen dan reformasi insentif harus hadir bersamaan agar konversi minat ke alokasi aktual terwujud.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Kapitalisasi pasar saham BEI mencapai All-Time High Rp 15.848 triliun per Desember 2025. Investor tumbuh 25,5% ke 18,66 juta. Basis investor yang lebih luas ini menjadi potensi serapan DIRE — jika edukasi instrumen dan insentif pajak dibenahi secara bersamaan.*

Juni 2026 · OJK / Liputan6.com · Baca selengkapnya

06. Apartemen Sewa Jakarta: Hunian 65,7% per H1 2025, Sewa Naik 3,8% YoY

> *Tingkat hunian apartemen sewa Jakarta mencapai 65,7% pada H1 2025 dengan 240 unit baru ditambahkan; harga sewa naik rata-rata 3,8% per tahun, dengan segmen premium mencatat kenaikan hingga 10% (Knight Frank Indonesia, September 2025).*

Sumber: Jendela.com — Tren Sewa Apartemen Jakarta, September 2025

Analisis Pakar

Willson Kalip, Country Head Knight Frank Indonesia, mencatat bahwa ekspatriat tetap menjadi tenant utama apartemen sewa premium. Kenaikan harga sewa 3,8% per tahun untuk segmen rata-rata, dengan unit premium di kawasan CBD, Kuningan, dan Sudirman mencapai 10%, menunjukkan stratifikasi pasar yang semakin jelas. Colliers Indonesia Q2 2024 mencatat tingkat hunian 65% dengan harga sewa Rp 250.000-350.000 per m² per bulan, mencerminkan gross yield apartemen di kisaran 5-7% untuk lokasi strategis. Untuk aset DIRE, apartemen sewa kelas menengah-atas memiliki arus kas lebih stabil dibanding properti untuk dijual.

Implikasi bagi Pasar

Tingkat hunian 65,7% masih di bawah threshold ideal 80-85% untuk properti sewa yang dapat menghasilkan yield distribusi kompetitif bagi DIRE. Oversupply apartemen di beberapa koridor Jakarta memperlemah daya tawar pengelola. Namun segmen apartemen sewa premium ekspatriat di kawasan CBD — dengan kontrak sewa korporasi jangka panjang — memberikan arus kas lebih stabil dan dapat menjadi basis aset DIRE yang layak jika digabungkan dengan aset perkantoran atau ritel.

> "*Kondisi pasar apartemen sewa diprediksi akan terus membaik dan stabil — performa tidak terlepas dari keberadaan ekspatriat sebagai tenant utama di kawasan premium.*" — *Willson Kalip, Country Head Knight Frank Indonesia, H2 2024.*

Sinyal Masa Depan: Stok apartemen sewa kemungkinan belum akan bertambah signifikan dalam waktu dekat menurut Knight Frank Indonesia — kondisi ini dapat mendorong kenaikan harga sewa dan meningkatkan attractiveness yield untuk DIRE ke depan.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Apartemen sewa Jakarta mencatat hunian 65,7% per H1 2025. Ekspatriat sebagai tenant utama segmen premium. Gross yield apartemen berkisar 5-7% untuk lokasi strategis CBD — angka relevan sebagai benchmark yield distribusi DIRE berbasis aset apartemen sewa.*

September 2025 · Jendela.com / Knight Frank Indonesia · Baca selengkapnya

07. Singapura S-REIT: 40+ Produk, SGD 100 Miliar — Benchmark Asia Tenggara

> *Singapura memiliki lebih dari 40 S-REIT dengan total kapitalisasi melebihi SGD 100 miliar. Indonesia dengan kurang dari 5 DIRE per 2025 tertinggal jauh, mencerminkan kesenjangan ekosistem pajak dan insentif yang sangat dalam (Nabung.id / Rankia.id, 2025-2026).*

Sumber: Rankia.id — DIRE atau REIT: Alternatif Investasi Properti 2025, April 2025

Analisis Pakar

Perbandingan ini mengungkap kesenjangan ekosistem yang sangat dalam. Singapura memulai S-REITs pada 2002, dua dekade lebih awal dari DIRE Indonesia, namun faktor terpenting adalah desain insentif pajak yang sistematis — pengecualian pajak atas distribusi, pengurangan bea materai untuk transfer aset ke REIT, dan keringanan pajak capital gain. Studi Cohen & Steers menunjukkan REIT yang dikelola secara aktif di pasar matang menghasilkan rata-rata imbal hasil tahunan 10,6% dalam 15 tahun. Potensi jangka panjang DIRE Indonesia saat pasar matang bisa sangat signifikan — tetapi jalurnya memerlukan reformasi struktural, bukan hanya penambahan produk secara organik.

Implikasi bagi Pasar

Bagi pengembang menengah Indonesia, benchmarking terhadap S-REIT Singapura memberikan peta jalan yang jelas: butuh kerangka pajak yang efisien, manajer investasi yang berpengalaman mengelola aset komersial, dan investor institusional yang memahami instrumen ini. Konglomerat properti Indonesia seperti Ciputra Group, Sinar Mas Land, dan Summarecon berpotensi menjadi anchor asset DIRE jika ekosistemnya diperbaiki secara menyeluruh.

> *"DIRE adalah konsep yang bagus, tetapi implementasinya di Indonesia belum matang — fokus pada fondasi portofolio lebih dulu sebelum beralokasi ke instrumen niche ini." — Analisis kondisi kesiapan investor DIRE Indonesia, Nabung.id, Maret 2026.*

Sinyal Masa Depan: Jika ASEAN mendorong harmonisasi regulasi REIT lintas batas, Indonesia berisiko semakin tertinggal dalam menarik modal institusional ke instrumen properti sekuritisasi. Malaysia dan Thailand sudah jauh lebih maju dalam pengembangan ekosistem REIT nasional mereka.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *S-REIT Singapura (40+ produk, SGD 100 miliar) adalah benchmark Asia Tenggara, dimulai 2002. Indonesia dengan kurang dari 5 DIRE per 2025 tertinggal 20 tahun. Kesenjangan ini disebabkan ketidakefisienan pajak dan minimnya insentif yang komprehensif seperti yang diterapkan Singapura.*

April 2025 · Rankia.id / Nabung.id / SGX · Baca selengkapnya

08. Indeks Harga Properti Residensial BI: Tumbuh 0,62% YoY di Q1 2026

> *Bank Indonesia mencatat Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pasar primer tumbuh 0,62% YoY pada Q1 2026, lebih rendah dari 0,83% di Q4 2025. Penjualan properti residensial primer turun 25,67% YoY (PropertyLounge.id, Juni 2026).*

Sumber: PropertyLounge.id — Analisis Yield Apartemen vs Rumah, Juni 2026

Analisis Pakar

Perlambatan kenaikan IHPR ke 0,62% YoY di Q1 2026, bersamaan dengan penurunan penjualan primer 25,67% YoY, mengindikasikan pasar properti residensial Indonesia memasuki fase konsolidasi. Dalam konteks DIRE, kondisi ini memiliki dua implikasi berlawanan: apresiasi modal aset DIRE melambat, namun dari sisi income return, investor cenderung mengalihkan modal ke instrumen yang memberikan arus kas reguler — kekuatan utama DIRE. Pengembang yang tertekan penjualan juga lebih termotivasi mengmonetisasi aset melalui mekanisme alternatif termasuk sekuritisasi ke DIRE, guna membebaskan neraca modal mereka.

Implikasi bagi Pasar

BPS mencatat inflasi Indonesia 3,08% YoY per Mei 2026 (Indeks Harga Konsumen 111,40) — mulai menggerus net yield investor jika kenaikan sewa tidak mengikuti laju inflasi. Dalam kondisi ini, aset DIRE berbasis properti komersial dengan kontrak sewa jangka panjang 5-10 tahun menawarkan stabilitas lebih baik dibanding properti residensial yang rentan terhadap penurunan penjualan dan tekanan harga.

> *"Kondisi ini menunjukkan investor tidak cukup hanya mengandalkan capital gain dan perlu menghitung pendapatan sewa secara lebih cermat." — PropertyLounge.id, Juni 2026, mengutip data IHPR Bank Indonesia.*

Sinyal Masa Depan: Jika IHPR terus melambat di bawah 1% YoY, tekanan pada pengembang untuk mencari jalur pendanaan alternatif — termasuk DIRE — akan semakin kuat. Ini bisa menjadi katalis organik pertumbuhan pasar DIRE Indonesia tanpa harus menunggu reformasi pajak lengkap.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *IHPR Bank Indonesia tumbuh 0,62% YoY di Q1 2026 — perlambatan dari 0,83% di Q4 2025. Penjualan primer turun 25,67% YoY. Tekanan pasar properti residensial mendorong relevansi DIRE sebagai instrumen alternatif penghasil income berbasis sewa yang lebih stabil.*

Juni 2026 · PropertyLounge.id / Bank Indonesia · Baca selengkapnya

09. PPN DTP 100% Diperpanjang Sepanjang 2026 via PMK No. 90/2025

> *Pemerintah memperpanjang insentif PPN Ditanggung Pemerintah (PPN DTP) 100% melalui PMK No. 90/2025 berlaku sepanjang 2026, khusus untuk properti baru siap serah terima dari pengembang. KPR subsidi BI Rate stabil di 4,75% per Rumah123.com (Mei 2026).*

Sumber: Rumah123.com — Investasi Properti 2026, Mei 2026

Analisis Pakar

Perpanjangan PPN DTP 100% melalui PMK No. 90/2025 merupakan stimulus signifikan yang memangkas harga efektif properti baru sebesar 11%. Dampaknya untuk pasar DIRE bersifat tidak langsung — insentif ini mendorong penjualan properti primer, bukan pembentukan aset DIRE. Namun volume transaksi yang meningkat memperkuat fondasi valuasi aset properti secara umum, termasuk aset yang berpotensi masuk DIRE. Paulus Totok Lusida, Ketua Umum REI, secara konsisten mendorong agar insentif serupa diberikan untuk pembentukan DIRE — misalnya pengecualian BPHTB untuk transfer aset ke DIRE atau keringanan pajak distribusi kepada pemegang unit.

Implikasi bagi Pasar

PPN DTP yang hanya berlaku untuk properti primer dari pengembang tidak secara otomatis menguntungkan investor DIRE yang membeli unit DIRE di pasar sekunder. Perbedaan perlakuan pajak antara kepemilikan langsung dan investasi melalui DIRE memperkuat argumen perlunya paket insentif khusus DIRE agar instrumen ini kompetitif dengan kepemilikan properti langsung.

> *"Investasi properti 2026 menguntungkan berkat perpanjangan PPN DTP 100% — namun tantangan perizinan dan daya beli yang belum pulih sepenuhnya tetap perlu dicermati." — Rumah123.com, Mei 2026.*

Sinyal Masa Depan: Perpanjangan PPN DTP sepanjang 2026 bisa memperkuat neraca pengembang — menyiapkan kondisi lebih baik bagi sekuritisasi aset ke DIRE pada 2027-2028 jika reformasi pajak DIRE turut hadir bersamaan.

> ◫ ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *PPN DTP 100% berlaku sepanjang 2026 via PMK No. 90/2025, memangkas harga properti baru 11%. Insentif ini hanya untuk properti primer langsung — tidak menjangkau investasi melalui DIRE. Kesenjangan insentif ini memperkuat argumen perlunya paket pajak khusus DIRE yang komprehensif.*

Mei 2026 · Rumah123.com / Kementerian Keuangan PMK 90/2025 · Baca selengkapnya

10. Kos-kosan dan Ruko Catat Yield Tertinggi 6-12% per Tahun di 2026

> *Kos-kosan mencatat yield sewa 6-12% per tahun di 2026 berkat arus urbanisasi dan pertumbuhan mahasiswa. Ruko komersial di lokasi strategis menghasilkan 5-10% tergantung lokasi dan kondisi pasar lokal (Finansialku.com / Desanaob.id, 2025-2026).*

Sumber: Finansialku.com — Prediksi Investasi Properti 2026, Desember 2025

Analisis Pakar

Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis, kerap mencatat bahwa properti komersial skala kecil seperti kos-kosan dan ruko memberikan yield yang tidak bisa ditandingi aset institusional besar — namun dengan biaya pengelolaan per-unit yang jauh lebih tinggi. Dalam konteks DIRE, tantangannya adalah agregasi: satu kos-kosan atau ruko terlalu kecil untuk masuk DIRE, namun portofolio ratusan unit dapat membentuk aset DIRE yang layak. Pendekatan ini sudah diterapkan di pasar Student Housing REIT di AS dan Inggris. Urbanisasi yang diproyeksikan membawa 70% Gen Z ke kota besar pada 2030 menjadi katalis struktural yield kos-kosan jangka panjang.

Implikasi bagi Pasar

Jika pasar DIRE Indonesia berkembang, segmen kos-kosan dan properti komersial skala menengah menawarkan basis yield yang lebih menarik dibanding apartemen premium atau perkantoran CBD. DIRE berbasis aset kos-kosan terjangkau bisa menjadi instrumen yang secara simultan menguntungkan investor dan mendukung ketersediaan hunian bagi pekerja urban — selaras dengan tujuan kebijakan perumahan pemerintah.

> "*Kos-kosan tetap menjadi salah satu properti dengan yield tertinggi, 6-12% per tahun, berkat arus urbanisasi dan pertumbuhan mahasiswa yang terus meningkat ke kota besar.*" — *Finansialku.com, Desember 2025.*

Sinyal Masa Depan: DIRE spesialis berbasis portofolio kos-kosan atau properti komersial skala menengah bisa menjadi niche yang belum terisi di pasar DIRE Indonesia — apakah manajer investasi lokal akan memanfaatkan peluang ini di tengah tekanan pasar properti residensial?

> 📖 ***Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:*** *Kos-kosan (6-12% yield) dan ruko (5-10%) adalah segmen dengan imbal hasil sewa tertinggi di Indonesia 2026. Urbanisasi struktural mendukung yield jangka panjang. Tantangan untuk DIRE: agregasi portofolio aset kecil-menengah membutuhkan platform manajer investasi yang berpengalaman dan berkapital kuat.*

Desember 2025 · Finansialku.com / Desanaob.id · Baca selengkapnya

Panduan Teknis Investasi REITs Properti Indonesia: DIRE, Yield, dan Peluang Pasar

Apa Itu DIRE dan Bagaimana Mekanismenya Berbeda dari Saham Properti Biasa?

> *DIRE adalah instrumen investasi kolektif berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) diatur OJK melalui POJK No. 64/POJK.04/2017. Wajib menginvestasikan minimal 80% dana ke properti dan mendistribusikan minimal 90% pendapatan kepada pemegang unit. Berbeda dari saham emiten properti biasa, DIRE dirancang sebagai instrumen distribusi arus kas sewa — bukan capital gain.*

Studi Infovesta Utama pada 2017 menunjukkan nilai sewa properti Indonesia mengalami kenaikan 7-10% dari nilai properti per tahun — dasar potensi yield distribusi DIRE. Produk pertama hadir sekitar 2018 oleh PT Ciptadana Asset Management dengan *DIRE Ciptadana Properti Ritel Indonesia*. Sejak itu, ekosistem DIRE Indonesia tumbuh sangat lambat dibanding target awal regulasi. Di Indonesia terdapat sangat sedikit trust fund properti yang terbentuk — mencerminkan betapa lambatnya pertumbuhan dibanding Malaysia yang sudah memiliki puluhan unit REIT konvensional dan Syariah.

Cara Menghitung Distribution Yield DIRE

Distribution Yield DIRE dihitung dari distribusi per unit dibagi harga unit pasar dikali 100%. Contoh: DIRE dengan distribusi Rp 50 per unit dan harga pasar Rp 1.000 per unit menghasilkan yield 5% per tahun. Investor harus membandingkan angka ini dengan benchmark: deposito 4-5%, obligasi pemerintah 6-7%, sebelum memutuskan alokasi. Perhatikan juga Net Asset Value (NAV) — jika harga pasar DIRE di bawah NAV, instrumen diperdagangkan di bawah nilai aset riilnya.

DIRE (Dana Investasi Real Estat)

Instrumen KIK yang menginvestasikan minimal 80% dana ke properti penghasil sewa, wajib distribusikan 90% pendapatan, dan dilarang berinvestasi di properti dalam konstruksi atau tanah kosong.

NAV (Net Asset Value)

Nilai bersih aset properti yang dipegang DIRE setelah dikurangi kewajiban. Perbandingan harga pasar vs NAV menentukan apakah DIRE undervalued atau overvalued.

Distribution Yield

Persentase distribusi tahunan per unit terhadap harga unit. Benchmark untuk DIRE di pasar berkembang: 5-8% per tahun.

1. Verifikasi bahwa DIRE terdaftar dan diawasi OJK melalui portal ojk.go.id sebelum berinvestasi.
2. Bandingkan Distribution Yield DIRE aktual dengan yield deposito dan obligasi pemerintah untuk menilai kelayakan risk-reward.
3. Periksa NAV per unit dan bandingkan dengan harga pasar — diskon terhadap NAV bisa menjadi sinyal undervaluation.
4. Tinjau komposisi portofolio aset: dominasi perkantoran CBD memiliki karakteristik risiko berbeda dari ritel atau logistik.
5. Pantau tingkat hunian (occupancy rate) aset — target minimal 80% untuk stabilitas arus kas distribusi DIRE.

Berdasarkan tren pasar modal Indonesia yang mencapai 18,66 juta investor per September 2025, OJK dan BEI diproyeksikan mendorong lebih banyak produk investasi alternatif termasuk DIRE. Reformasi sistem perizinan melalui integrasi SPRINT-SPEK yang diluncurkan Desember 2025 bisa mempercepat penerbitan produk DIRE baru jika disertai paket pajak yang lebih efisien.

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, mencatat bahwa hambatan struktural pajak berganda — bukan minimnya aset properti — menjadi penghambat utama perkembangan DIRE di Indonesia yang memiliki potensi ekosistem properti sangat besar.

Bagaimana Cara Membandingkan Yield DIRE Indonesia dengan Benchmark Regional?

> *DIRE Indonesia secara teoritis memberikan distribusi 5-8% per tahun. S-REIT Singapura memberikan rata-rata 4-7% dalam kondisi pasar matang. Benchmark deposito Indonesia di 2025 berada di 4-5%. REIT global menurut NAREIT menghasilkan rata-rata 11,9% per tahun selama 1972-2021, namun ini di pasar yang jauh lebih matang dengan likuiditas dan diversifikasi yang berbeda.*

Berdasarkan data NAREIT, kapitalisasi pasar REIT seluruh dunia mencapai USD 1.517 triliun. Singapura memegang posisi terdepan di Asia Tenggara dengan lebih dari 40 S-REIT dan kapitalisasi melebihi SGD 100 miliar. Studi Cohen & Steers menunjukkan REIT yang dikelola aktif di Eropa menghasilkan rata-rata 10,6% per tahun selama 15 tahun. Angka ini hanya dapat dicapai DIRE Indonesia jika ekosistemnya matang secara bertahap dalam 1-2 dekade ke depan.

Perbandingan Karakteristik DIRE vs S-REIT vs Saham Properti

DIRE Indonesia: Wajib distribusikan 90% pendapatan sewa; dilarang investasi properti konstruksi; likuiditas sangat rendah karena kurang dari 5 produk di BEI. S-REIT Singapura: Insentif pajak lengkap, 40+ produk, likuiditas tinggi di SGX, rata-rata yield 4-7%. Saham emiten properti Indonesia: Tidak ada kewajiban distribusi minimum; lebih liquid dari DIRE; tapi tidak memberikan eksposur langsung ke arus kas sewa secara terstruktur seperti DIRE.

1. Bandingkan Distribution Yield DIRE aktual (bukan proyeksi) dengan rata-rata yield deposito bank BUKU IV: 4-5% per 2025.
2. Hitung spread risk premium: jika DIRE memberikan 6% dan deposito 4,5%, spread 1,5% adalah kompensasi risiko properti dan likuiditas rendah — nilai ini tergolong tipis untuk instrumen tidak likuid.
3. Cek laporan kinerja DIRE tahunan di portal OJK untuk melihat konsistensi distribusi selama minimal 3 tahun sebelum berinvestasi.
4. Pertimbangkan profil aset: DIRE berbasis perkantoran atau ritel grade A di CBD umumnya lebih stabil dibanding DIRE berbasis aset residensial atau aset tunggal.

Berdasarkan tren BI Rate yang kini 5,75% per Juni 2026, yield DIRE harus memberikan premium yang memadai di atas BI Rate untuk menarik alokasi institusional. Pasar DIRE yang matang umumnya memberikan spread 150-250 basis poin di atas obligasi pemerintah.

Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, mengingatkan bahwa data apartemen dan perkantoran perlu dianalisis secara terpisah karena karakteristik supply-demand yang berbeda — pertimbangan yang sama berlaku saat mengevaluasi komposisi aset DIRE.

Apa Regulasi Utama yang Mengatur DIRE di Indonesia dan Apa Risikonya?

> *DIRE diatur melalui POJK No. 64/POJK.04/2017 berlaku sejak 22 Desember 2017, mengharuskan investasi minimal 80% di properti dengan 50% aset riil langsung dan distribusi 90% pendapatan. DIRE Syariah diatur POJK tersendiri dengan pengawasan DSN-MUI. Risiko utama: pajak berganda, likuiditas rendah, dan spread harga jual-beli unit yang lebar.*

Kerangka hukum DIRE mengacu pada POJK No. 64/POJK.04/2017, sementara DIRE Syariah diatur POJK No. 30/POJK.04/2016 dengan prinsip tambahan dari DSN-MUI. Pemilik aset dilarang mengalihkan bangunan dalam konstruksi atau tanah kosong — syarat yang melindungi investor tetapi membatasi jenis aset yang dapat masuk DIRE. Setiap DIRE yang terdaftar di BEI wajib memiliki manajer investasi berizin OJK sebagai pengelola aktif.

Risiko Utama Berinvestasi di DIRE Indonesia

Risiko likuiditas: spread harga beli-jual unit DIRE bisa lebar karena pasar tipis — menjual kembali dalam jumlah besar mungkin sulit tanpa menekan harga secara signifikan. Risiko konsentrasi: dengan sangat sedikit produk DIRE, diversifikasi lintas aset hampir tidak mungkin dilakukan dalam satu instrumen. Risiko regulasi: perubahan kebijakan pajak atas distribusi DIRE atau BPHTB dapat memengaruhi net yield secara signifikan. Risiko manajemen: kualitas pengelolaan aset properti menentukan tingkat hunian dan arus kas distribusi kepada pemegang unit.

POJK No. 64/POJK.04/2017

Regulasi induk DIRE konvensional di Indonesia. Menetapkan alokasi minimal 80% ke properti, distribusi 90% pendapatan, dan larangan investasi di properti dalam konstruksi atau tanah kosong.

BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan — 5% dari NJOP dikurangi NJOPTKP. Transfer aset properti ke DIRE dikenakan BPHTB, yang menjadi salah satu komponen pajak berganda yang menghambat pembentukan DIRE baru.

NAV Discount / Premium

Selisih antara harga pasar unit DIRE dan nilai bersih aset per unit. Discount (harga di bawah NAV) bisa mengindikasikan undervaluation, namun bisa juga mencerminkan kekhawatiran pasar atas kualitas aset atau manajemen.

1. Verifikasi status perizinan DIRE di website OJK sebelum berinvestasi — pastikan produk aktif dan manajer investasinya terdaftar.
2. Cek apakah aset DIRE dilindungi asuransi properti yang memadai dan memiliki kontrak sewa yang masih berlaku.
3. Pahami struktur biaya: biaya manajemen, biaya kustodian, dan biaya transaksi yang mengurangi distribusi aktual.
4. Pertimbangkan risiko refinansi jika aset DIRE menggunakan leverage — kenaikan BI Rate ke 5,75% langsung memengaruhi biaya utang dan mengurangi distribusi kepada pemegang unit.

Integrasi sistem SPRINT OJK dan SPEK KSEI yang diluncurkan pada Desember 2025 diproyeksikan mempercepat proses pendaftaran produk investasi baru termasuk DIRE. Jika reformasi ini disertai paket pajak yang lebih efisien, pipeline DIRE baru bisa mulai terisi pada 2027-2028.

Soelaiman Soemawinata, Ketua Umum APERSI, kerap mengingatkan bahwa kebijakan perumahan Indonesia harus mencakup instrumen yang demokratisasi akses — termasuk DIRE sebagai jalan investasi properti bagi investor non-konglomerat yang mencari paparan ke aset properti komersial.

Bagaimana Cara Mengevaluasi Kualitas Aset dalam Portofolio DIRE?

> *Evaluasi aset DIRE mencakup tiga dimensi utama: tingkat hunian (target minimal 80%), kualitas penyewa (tenor kontrak sewa, profil korporasi), dan lokasi (jarak ke CBD, akses transportasi publik). Aset Grade A di kawasan CBD dengan kontrak sewa 5-10 tahun dari penyewa korporasi memberikan arus kas paling stabil untuk distribusi DIRE.*

Colliers Indonesia Q2 2024 mencatat tingkat hunian apartemen sewa Jakarta mencapai 65% — di bawah threshold ideal investasi sewa jangka panjang. Knight Frank Indonesia mengonfirmasi bahwa kawasan dekat CBD, Kuningan, dan Sudirman memiliki tingkat hunian lebih stabil karena basis ekspatriat yang kuat. Dalam konteks Hedonic Pricing Model, nilai aset DIRE sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas, fasilitas sekitar, dan prestige kawasan — faktor-faktor yang juga menentukan kemampuan menetapkan kenaikan sewa secara periodik untuk menjaga distribusi riil kepada investor.

Tingkat hunian aktual vs target (minimal 80%). Rata-rata sisa tenor kontrak sewa atau WALE (Weighted Average Lease Expiry) — idealnya di atas 3 tahun. Diversifikasi penyewa: tidak ada satu penyewa yang menanggung lebih dari 30% pendapatan sewa total. LTV (Loan-to-Value) aset: idealnya di bawah 40% agar tidak terlalu sensitif terhadap kenaikan suku bunga. Kualitas bangunan: sertifikasi green building, usia bangunan, dan program capex pemeliharaan yang terencana.

1. Minta prospektus DIRE lengkap termasuk daftar aset, nilai valuasi independen, dan laporan tingkat hunian per properti.
2. Analisis WALE — semakin panjang rata-rata sisa tenor kontrak, semakin stabil arus kas distribusi ke depan.
3. Bandingkan LTV aset DIRE dengan kondisi pasar suku bunga — LTV tinggi di atas 50% dalam lingkungan BI Rate 5,75% menciptakan risiko refinancing yang signifikan.
4. Evaluasi apakah manajemen DIRE memiliki track record pengelolaan properti komersial yang terverifikasi dan independen dari konflik kepentingan.

Berdasarkan data OJK dan tren pasar modal, 2026-2028 diproyeksikan sebagai periode kritis bagi DIRE Indonesia. Apakah reformasi pajak hadir atau tidak akan menentukan apakah pasar ini beranjak dari tahap "niche" ke "mainstream" yang dapat diakses investor ritel secara lebih luas.

Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch, secara konsisten mendokumentasikan bahwa data harga dan yield properti berubah setiap kuartal — verifikasi ke laporan terbaru Indonesia Property Watch sebelum mengambil keputusan alokasi ke instrumen berbasis properti apapun, termasuk DIRE.

Apa Proyeksi Pasar DIRE Indonesia dan Faktor yang Menentukan Pertumbuhannya?

> *Proyeksi pertumbuhan pasar DIRE Indonesia bergantung pada tiga faktor kunci: reformasi insentif pajak (khususnya BPHTB transfer aset dan pajak distribusi), pertumbuhan basis investor pasar modal yang mencapai 18,66 juta per September 2025, dan ketersediaan aset properti komersial berkualitas yang bersedia disekuritisasi oleh pemiliknya.*

Berdasarkan tren pertumbuhan pasar modal Indonesia yang mencatat All-Time High kapitalisasi Rp 15.848 triliun per Desember 2025, dan peningkatan investor sebesar 25,5% YoY, fondasi untuk ekspansi

DIRE semakin kuat secara teori. Urbanisasi yang diproyeksikan membawa 70% Gen Z ke kota besar pada 2030 akan meningkatkan permintaan properti komersial — basis aset DIRE yang menarik. Land Value Theory Henry George relevan di sini: nilai properti yang naik akibat infrastruktur publik seperti MRT, LRT, dan tol baru seharusnya dapat diakses publik lebih luas melalui DIRE sebagai instrumen demokratisasi investasi properti komersial.

Skenario Pertumbuhan Pasar DIRE Indonesia 2027-2030

Skenario Basis: Jika reformasi pajak hadir dan 3-5 produk DIRE baru diluncurkan, total kapitalisasi pasar DIRE bisa mencapai Rp 75-100 triliun pada 2030. Skenario Optimistis: Dengan paket insentif setara Singapura dan konglomerat properti seperti Ciputra Group atau Sinar Mas Land masuk ke DIRE, pasar bisa melampaui Rp 200 triliun pada 2030. Skenario Konservatif: Tanpa reformasi pajak yang berarti, pertumbuhan organik pasar DIRE terbatas di bawah Rp 50 triliun bahkan pada 2030.

1. Pantau perkembangan revisi regulasi pajak DIRE di situs OJK dan Kementerian Keuangan — ini adalah katalis terpenting pertumbuhan pasar yang sifatnya eksterior dari instrumen itu sendiri.
2. Ikuti data pasar modal mingguan OJK untuk memahami pergerakan Nilai Aktiva Bersih DIRE yang sudah ada sebagai proxy kinerja instrumen.
3. Perhatikan ekspansi infrastruktur baru (MRT Fase 3, LRT, tol JORR) yang meningkatkan nilai aset properti di kawasan sekitarnya — aset yang berpotensi masuk DIRE karena nilai kapitalnya meningkat.
4. Verifikasi laporan distribusi DIRE secara periodik untuk memastikan konsistensi — distribusi jauh di atas rata-rata pasar perlu ditelusuri sumber pendanaannya.
5. Bandingkan perkembangan DIRE Indonesia dengan Malaysia dan Thailand yang sudah lebih matang untuk mengidentifikasi praktik terbaik yang dapat diadopsi dalam konteks regulasi Indonesia.

Berdasarkan tren pertumbuhan pasar modal Indonesia, kondisi ekonomi nasional yang mencatat PDB tumbuh 5,39% di Q4 2025 menurut OJK, dan ekspansi infrastruktur yang terus berjalan, DIRE Indonesia memiliki potensi pertumbuhan signifikan dalam 5-7 tahun ke depan. Faktor kritis yang menentukan apakah potensi ini terealisasi adalah kemauan politik untuk mereformasi struktur pajak yang selama ini menghambat ekosistem DIRE secara struktural.

Robert J. Shiller, ekonom Yale dan pengembang Case-Shiller Index, mencatat bahwa irasionalitas pasar properti — termasuk preferensi kepemilikan langsung ketimbang instrumen kolektif — kerap mempertahankan inefisiensi yang seharusnya dapat diatasi dengan desain insentif yang tepat sasaran dan konsisten.

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.*