

Pasar Apartemen Jakarta Stagnan: Strategi Bundling Pengembang 2025-2026

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

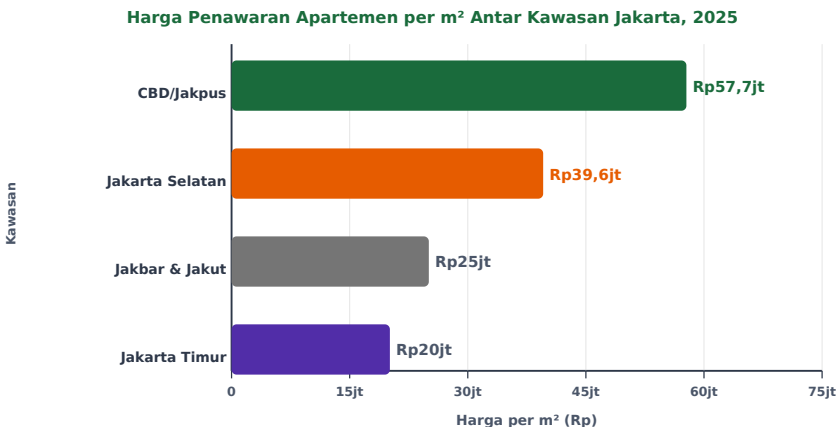
Berita dan Analisis Stagnasi Pasar Apartemen Jakarta

Serapan apartemen Jakarta hanya ~1.000 unit sepanjang 2025 — sementara harga stagnan di Rp36 juta/m².

Data Colliers Indonesia (Q4 2025) mencatat serapan naik 13% dari 2024, namun secara nominal masih jauh di bawah kapasitas pasar. Pengembang merespons dengan paket bundling: furnitur gratis, pembebasan biaya pengelolaan, dan jaminan imbal hasil sewa. Perbandingan paket antar proyek dapat diperiksa langsung ke pengembang sebelum mengambil keputusan pembelian.

Apartemen Jakarta Tren & Data

Harga Penawaran Apartemen per m² Antar Kawasan Jakarta, 2025

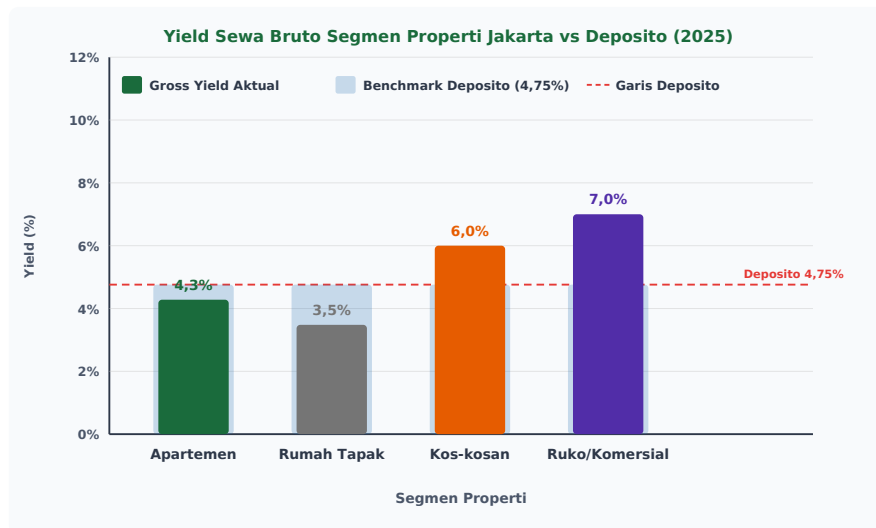


Sumber: Colliers Indonesia & Jendela360, 2025. CBD memimpin dengan selisih lebih dari Rp18 juta/m² dibanding Jakarta Selatan yang menempati posisi kedua.

Harga penawaran apartemen Jakarta mencerminkan segregasi kawasan yang tajam. CBD dan Jakarta Pusat memimpin di **Rp57,7 juta/m²** — hampir tiga kali lipat harga di Jakarta Timur (Rp20 juta/m²). Jakarta

Selatan yang rata-rata Rp39,6 juta/m² mencatat kenaikan 6% YoY pada Q1 2025 (Colliers Indonesia), satu-satunya subpasar dengan momentum harga positif yang signifikan. Disparitas ini mengindikasikan konsentrasi permintaan pada kawasan CBD dan Selatan, sementara wilayah timur tetap menjadi segmen paling terjangkau bagi pembeli pertama.

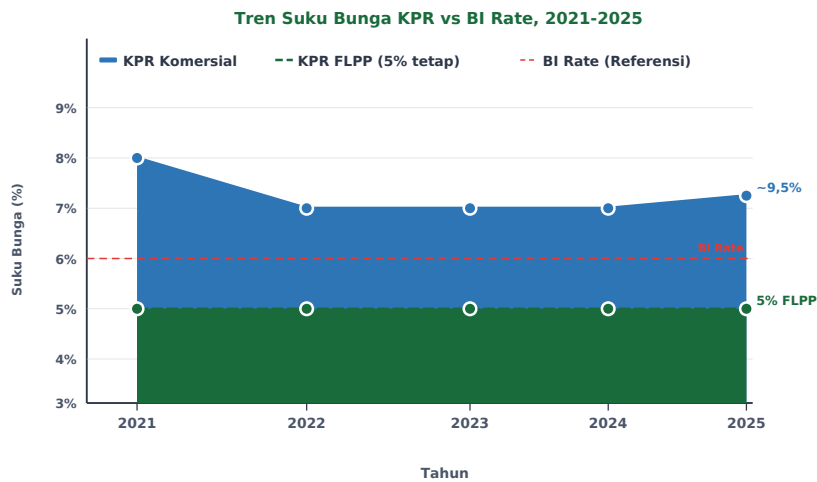
Yield Sewa Bruto Segmen Properti Jakarta vs Benchmark Deposito, 2025



Sumber: Colliers Indonesia, Leads Property, BI Rate 2025. Yield sewa apartemen CBD 4,3% hanya tipis di atas BI Rate; kos-kosan dan ruko mencatat margin lebih lebar.

Yield sewa bruto apartemen Jakarta di kisaran **4-4,3%** bersaing ketat dengan BI Rate 4,75% per 2025. Colliers Indonesia (Q1 2025) mencatat yield sewa kawasan CBD menjadi tertinggi di 4,3%, sementara segmen rumah tapak stagnan di 3,5%. Kos-kosan dan ruko tetap menjadi segmen dengan margin lebih baik (6-7%), namun memerlukan pengelolaan operasional lebih intensif. Setelah dipotong biaya IPL, pajak, dan kekosongan, net yield apartemen cenderung turun ke bawah 4%, menjadikan selisih tipis ini sebagai pertimbangan penting dalam perbandingan antar kelas aset.

Tren Suku Bunga KPR Komersial vs KPR FLPP dan BI Rate, 2021-2025

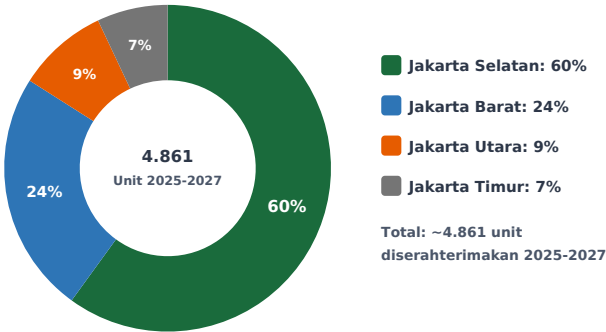


Sumber: Bank Indonesia, OJK, CariProperti 2025. KPR komersial naik dari ~8% (2021) ke puncak ~10% (2024) sebelum melandai ke ~9,5% pada 2025 seiring penurunan BI Rate.

Suku bunga KPR komersial menanjak dari kisaran **8% (2021)** ke puncak ~10-10,5% pada 2024, mengikuti siklus pengetatan moneter Bank Indonesia yang menaikkan BI Rate sebesar 250 bps sejak Agustus 2022 (CNBC Indonesia, 2023). Pada 2025, BI Rate turun ke 4,75% dan KPR komersial mulai melandai ke kisaran 9-9,5%, sementara KPR FLPP konsisten di 5% sepanjang periode. Perbedaan 4-5 poin persentase antara KPR komersial dan subsidi ini menjadi salah satu faktor pengalih permintaan ke segmen rumah tapak bersubsidi dan menekan daya serap apartemen non-subsidi.

Distribusi Pasokan Apartemen Baru Jakarta per Wilayah, 2025-2026

Distribusi Pasokan Apartemen Baru Jakarta, 2025-2026



Sumber: Colliers Indonesia Q1 2025 & Property & Bank Q1 2026. Jakarta Selatan mendominasi 60% dari total pasokan baru, memperkuat posisinya sebagai subpasar terdepan.

Jakarta Selatan mendominasi peta pasokan apartemen baru dengan 60% dari total estimasi 4.861 unit yang dijadwalkan serah terima pada 2025-2027 (Colliers Indonesia, Q1 2025). Jakarta Barat menempati posisi kedua dengan 24% stok kumulatif, didukung ketersediaan lahan dan harga tanah yang lebih terjangkau. Jakarta Timur hanya berkontribusi 7%, meski proyek TOD di koridor LRT diproyeksikan meningkatkan daya saing kawasan ini secara bertahap. Konsentrasi di Jakarta Selatan mencerminkan preferensi pembeli kelas menengah atas dan investor institusional terhadap aksesibilitas CBD dan fasilitas premium.

01. Serapan Apartemen Jakarta 2025 Capai ~1.000 Unit, Naik 13% dari 2024

Colliers Indonesia mencatat serapan apartemen strata-title Jakarta mendekati 1.000 unit sepanjang 2025, naik 13% dari 2024 namun masih jauh di bawah kapasitas pasar.

Sumber: [Tempo.co](https://tempo.co)

Analisis Pakar

Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menyebut perbaikan serapan ini didorong kombinasi insentif PPN DTP dan penurunan BI Rate, namun efeknya lebih lemah pada segmen apartemen dibanding

rumah tapak. Menurut Filtering Theory, ketidakseimbangan antara pasokan dan daya serap di segmen atas justru membuka tekanan ke bawah pada harga segmen menengah. Permintaan didominasi kelas menengah (35%) dan menengah atas (29%), sedangkan kelas atas hanya 10% — pola yang menunjukkan bahwa pasar apartemen Jakarta semakin bergantung pada pembeli end user bermobilitas tinggi. Penurunan suku bunga BI ke 4,75% dan tenor KPR hingga 25 tahun memberi ruang lebih besar bagi generasi milenial dan Gen Z, kelompok yang sebelumnya terpinggirkan oleh cicilan tinggi akibat suku bunga 2023-2024.

Implikasi bagi Pasar

Kenaikan 13% serapan terlihat positif, namun ~1.000 unit secara absolut masih rendah untuk pasar dengan total stok ratusan ribu unit. Pengembang yang bergantung pada arus kas penjualan primer menghadapi tekanan likuiditas, mendorong lebih banyak skema cicilan fleksibel dan cut loss. Bagi investor, harga relatif stagnan menawarkan momentum entry yang terukur, asalkan memilih proyek dengan kepastian serah terima tinggi.

"Kami baru bisa melihat dampak dari perpanjangan PPN DTP pada kuartal selanjutnya atau di tahun selanjutnya." — Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, Oktober 2025

Sinyal Masa Depan: Colliers memproyeksikan serapan tumbuh bertahap seiring PPN DTP diperpanjang ke 2026. Apakah momentum Q1 2026 sudah terlihat dalam data serapan terkini dari Colliers?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Serapan apartemen Jakarta 2025 mencapai ~1.000 unit (+13% YoY) berdasarkan data Colliers Indonesia. Angka ini lebih baik dari 2024, namun mencerminkan pemulihan bertahap — bukan rebound — di tengah stagnasi harga Rp36 juta/m² dan persaingan dengan aset berbunga deposito 4,75%.

02. Harga Apartemen Jakarta Stagnan di Rp36 Juta/m² Sepanjang 2025

Harga penawaran rata-rata apartemen Jakarta bertahan di kisaran Rp35,77—Rp36 juta/m² sepanjang 2025, dengan kenaikan tahunan di bawah 1% — terendah dalam lima tahun terakhir.

Sumber: [Property Times](#)

Analisis Pakar

Stagnasi harga apartemen Jakarta merupakan indikasi fase konsolidasi pasca-lonjakan pasokan yang terjadi sebelum 2022. Menggunakan kerangka Hedonic Pricing Model, nilai apartemen tidak hanya ditentukan harga pasar, tetapi oleh depresiasi atribut unit (usia, teknologi, standar penyelesaian) yang berlawanan arah dengan inflasi biaya konstruksi. Hendra Hartono, CEO Leads Property Services Indonesia, menilai situasi ini mencerminkan kegagalan struktural pasar apartemen dalam mencocokkan produk yang ditawarkan dengan selera pembeli aktual. Sementara itu, pasokan baru 2025 hanya setengah level 2024 (Colliers Q4 2025), sebuah sinyal moderasi yang seharusnya mendukung stabilisasi harga ke depan, meski dampaknya terhadap harga membutuhkan waktu lebih panjang untuk terasa.

Implikasi bagi Pasar

Bagi pembeli, lingkungan harga stagnan memberi ruang negosiasi yang jarang tersedia dalam siklus properti ekspansif. Bagi pengembang, tekanan margin semakin terasa karena biaya konstruksi dan suku bunga pinjaman pembangunan bergerak lebih cepat dari kenaikan harga jual. Investor yang mengincar capital gain jangka pendek perlu mempertimbangkan proyeksi kenaikan moderat 2% per tahun hingga 2027 (Colliers).

"Keberhasilan penjualan apartemen saat ini lebih ditentukan oleh reputasi pengembang dalam menangkap selera pasar, bukan karena sektor properti sedang bangkit." — Hendra Hartono, CEO Leads Property Services Indonesia, 2025

Sinyal Masa Depan: Proyek baru dengan nilai di atas rata-rata pasar diproyeksikan menjadi pendorong kenaikan harga agregat 2026. Seberapa besar kontribusinya terhadap rata-rata pasar keseluruhan?

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
▣ Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Harga penawaran apartemen Jakarta Q2—Q3 2025 stabil di Rp35,9—Rp36 juta/m², kenaikan tahunan kurang dari 1% (Colliers Indonesia, 2025). Stagnannya harga disebabkan keseimbangan antara pasokan yang menurun 7% YoY dan permintaan yang pulih bertahap, bukan ekspansi siklus baru.	

Q1—Q4 2025 · Colliers Indonesia / Property Times · [Sumber](#)

03. Pengembang Genjot Strategi Bundling: Furnitur Gratis hingga Jaminan Sewa

Di tengah stagnasi penjualan, pengembang Jakarta menawarkan paket bundling berupa furnitur gratis, pembebasan IPL 1-2 tahun, dan cashback sewa Rp5 juta/bulan selama dua tahun untuk menarik pembeli.
--

Sumber: [Property Times](#)

Analisis Pakar

Strategi bundling yang dijalankan pengembang Jakarta adalah respons terhadap gap antara harga nominal yang tidak dapat diturunkan (karena tekanan biaya dan bank kreditur) dengan daya beli efektif pembeli. Ferry Salanto (Colliers Indonesia, 2025) mencatat tren jaminan imbal hasil sewa semakin populer — beberapa proyek menawarkan cashback Rp5 juta/bulan selama dua tahun, setara yield tambahan 2-3% bagi pembeli investor. Dari perspektif Land Value Theory (Henry George), nilai tambah bundling ini pada dasarnya adalah subsidi pengembang untuk menutup gap antara harga yang terbentuk dari biaya dan harga yang bersedia dibayar pasar. Vivin Harsanto dari JLL Indonesia menyebut skema sewa-beli sebagai alternatif lain, memberi pembeli opsi menghuni unit sambil mencicil sebelum kepemilikan resmi beralih.

Implikasi bagi Pasar

Bundling efektif menurunkan biaya efektif kepemilikan tanpa mengubah harga listing, sehingga tidak merusak valuasi agunan bank. Hampir 50% dari ~300 unit terjual Q1 2026 adalah unit siap huni (Colliers Q1 2026). Bagi pembeli yang mengutamakan cashflow, nilai bundling perlu dihitung dalam proyeksi total cost of ownership, termasuk biaya sewa setelah periode jaminan berakhir.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
"Program sewa-beli memungkinkan pembeli menempati unit sambil mencicil, dan di akhir periode unit itu bisa resmi menjadi milik mereka." — Vivin Harsanto, Head of Strategic Consulting JLL Indonesia, 2025	

Sinyal Masa Depan: Jika tren bundling berlanjut melampaui masa PPN DTP, seberapa lama pengembang dapat mempertahankan margin positif tanpa koreksi harga nominal?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Strategi bundling apartemen Jakarta mencakup furnitur gratis, pembebasan biaya pengelolaan 1-2 tahun, dan cashback sewa tetap hingga Rp5 juta/bulan selama 2 tahun. Ditambah insentif PPN DTP 100%, paket ini secara efektif menurunkan biaya kepemilikan awal tanpa menyentuh harga listing resmi.

2025-2026 · Colliers Indonesia / Property Times · [Sumber](#)

04. PPN DTP 100% Diperpanjang ke 2026, Stimulasi Berlanjut via PMK No. 90/2025

PPN DTP 100% untuk properti siap serah terima hingga Rp2 miliar resmi berlanjut sepanjang 2026 melalui PMK No. 90/2025, dengan insentif 50% untuk porsi Rp2-5 miliar.

Sumber: [Rumah123](#)

Analisis Pakar

Arief Rahardjo, Director Strategic Consulting Cushman & Wakefield Indonesia, menilai PPN DTP berperan penting menjaga keterjangkauan harga dan mendorong pengembang melanjutkan proyek tertunda. Namun, batas Rp2 miliar menciptakan dikotomi: efek stimulasi lebih kuat di segmen menengah bawah dan jauh lebih terbatas di apartemen mid-high Jakarta yang rata-rata harganya di atas threshold tersebut. Berdasarkan Filtering Theory, insentif ini berpotensi mendorong penyerapan unit menengah, yang secara teoritis membebaskan stok di segmen atas untuk mengalami penyesuaian harga alami. Leads Property mencatat lebih dari 70% pembeli unit apartemen adalah end user (Q1 2025), menandakan insentif pajak lebih efektif pada segmen yang tidak terbebani keputusan investasi murni.

Pembeli yang membeli unit siap huni di bawah Rp2 miliar hemat PPN hingga Rp220 juta. Untuk apartemen seharga Rp3 miliar, penghematan terbatas pada Rp220 juta dari Rp2 miliar pertama. Pengembang yang mampu menyediakan unit di bawah Rp2 miliar di lokasi strategis memiliki keunggulan kompetitif signifikan dalam kondisi pasar stagnan ini.

"Insentif PPN DTP yang berlaku sampai 2027 berperan sangat penting menjaga keterjangkauan harga." — Arief Rahardjo, Director Strategic Consulting Cushman & Wakefield Indonesia, Desember 2025

Sinyal Masa Depan: Jika PPN DTP berakhir pasca-2027, apakah pasar apartemen Jakarta telah cukup kuat secara fundamental untuk mempertahankan volume transaksi tanpa penyangga fiskal?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** PPN DTP adalah pembebasan pajak pertambahan nilai oleh pemerintah untuk pembelian properti baru siap serah terima. Insentif 100% berlaku untuk harga hingga Rp2 miliar (setara penghematan Rp220 juta), sementara harga Rp2-5 miliar mendapat 100% pada porsi Rp2 miliar pertama saja, berdasarkan PMK No. 90/2025.

2025-2026 · Kemenkeu / Rumah123 · [Sumber](#)

05. Stok Apartemen Kosong Jabodetabek Tembus 44.493 Unit

Stok apartemen kosong di Jabodetabek mencapai 44.493 unit pada semester II 2025, sementara tingkat hunian di beberapa kota seperti Surabaya hanya 35% dari total stok tersedia.

Sumber: [Koran Properti](#)

Analisis Pakar

Fenomena stok kosong masif — disebut "ghost buildings" — adalah manifestasi ekstrem dari Filtering Theory yang gagal bekerja: unit tidak mengalir ke segmen lebih terjangkau karena faktor biaya IPL, kultur hunian tapak, dan mismatch lokasi. Hendra Hartono (Leads Property) mencatat biaya IPL yang tinggi

menjadi faktor penghalang nyata. Yunus Karim, Head of Research JLL Indonesia, menilai meski pasar apartemen tertekan, sektor properti secara keseluruhan tetap dinamis dan sensitif terhadap perubahan kondisi makroekonomi. Tingkat hunian apartemen servis Jakarta turun ke 56,8% pada Q1 2025 (Colliers), akibat efisiensi anggaran pemerintah yang memangkas alokasi perjalanan dinas korporat.

Implikasi bagi Pasar

Bagi investor unit sewa, tekanan harga sewa ke bawah semakin nyata di kawasan dengan stok kosong tinggi. Pengembang dengan utang jatuh tempo perlu mempertimbangkan skema alih fungsi — dari jual unit ke sewa periodik bulanan atau tahunan — sebagai strategi arus kas darurat. Program social housing vertikal yang diusulkan Wamen PKP Fahri Hamzah berpotensi menyerap sebagian stok ini jika mekanisme kolaborasi pengembang-pemerintah berjalan efektif.

"Meski pasar apartemen anjlok, pasar properti masih sangat dinamis dan sensitif terhadap perubahan kondisi makro ekonomi dan regulasi." — Yunus Karim, Head of Research JLL Indonesia, 2025

Sinyal Masa Depan: Apakah program social housing vertikal Kementerian Perumahan dapat menyerap stok kosong ini, atau justru menambah lapisan pasokan baru yang tidak terserap?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Stok apartemen kosong Jabodetabek mencapai 44.493 unit pada 2025, mencerminkan mismatch antara pasokan dan permintaan riil. Faktor penyebab meliputi biaya IPL tinggi, preferensi budaya rumah tapak, dan daya beli efektif yang lebih rendah dari asumsi pengembang saat perencanaan proyek.

Semester II 2025 · Koran Properti · [Sumber](#)

06. Jakarta Selatan Dominasi 60% Pasokan Baru Apartemen 2026

Jakarta Selatan berkontribusi 60% dari total pasokan apartemen baru pada 2026, dengan hampir 50% dari ~300 unit terjual Q1 2026 merupakan kategori unit siap huni.

Sumber: [Property & Bank](#)

Dominasi Jakarta Selatan dalam pasokan baru konsisten dengan Bid Rent Theory (William Alonso): kawasan yang menawarkan aksesibilitas tinggi ke CBD dengan biaya transportasi lebih rendah memiliki daya tarik yang cukup kuat untuk mendukung harga tanah premium. Ferry Salanto (Colliers) menyebut konsentrasi proyek baru dan permintaan tinggi menjadi pendorong utama kenaikan harga di wilayah ini. Preferensi terhadap unit siap huni — mencapai 68% transaksi di Q3 2025 (Colliers CNBC 2025) — mencerminkan hilangnya kepercayaan pembeli terhadap proyek indent pasca-insiden gagal serah terima beberapa pengembang. Laporan Colliers Q4 2025 menyatakan preferensi pembeli kini lebih dipengaruhi oleh kepastian penyelesaian dan kredibilitas pengembang daripada pergerakan harga semata.

Implikasi bagi Pasar

Dominasi Jaksel menciptakan konsentrasi risiko bagi investor: jika kawasan ini mengalami koreksi karena oversupply lokal, dampaknya lebih signifikan pada portofolio yang terkonsentrasi di satu subpasar. Jakarta Barat sebagai kontributor stok kumulatif kedua (24%) menawarkan valuasi lebih terjangkau dengan karakteristik yang berubah seiring perbaikan akses tol dan rencana pengembangan TOD.

"Preferensi pembeli lebih dipengaruhi oleh ketersediaan proyek, kepastian penyelesaian, dan kredibilitas pengembang dibandingkan pergerakan harga semata." — Colliers Indonesia, Laporan Q4 2025

Sinyal Masa Depan: Seiring 51% dari 4.861 unit rampung akhir 2025, apakah gelombang serah terima ini akan mendorong kenaikan harga sewa atau justru menekan tingkat hunian lebih lanjut?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Jakarta Selatan mendominasi 60% pasokan apartemen baru Jakarta 2026 (Colliers, Q1 2026), didorong aksesibilitas CBD dan permintaan kelas menengah atas. Preferensi unit siap huni mencapai hampir 50% dari transaksi Q1 2026, mencerminkan kehati-hatian pembeli terhadap risiko penyelesaian proyek.

07. REI DKI Jakarta Tawarkan Apartemen Ready Stock Rp11,8 Juta/m² untuk MBT

REI DKI Jakarta berkolaborasi dengan Pemprov DKI menawarkan apartemen ready stock dengan batas harga Rp11,8 juta/m² bagi Masyarakat Berpenghasilan Tangguh berpenghasilan maksimal Rp14 juta per bulan.

Sumber: [CNBC Indonesia](#)

Analisis Pakar

Program ini mencerminkan pendekatan Land Value Theory (Henry George) yang dibalik: alih-alih menaikkan nilai tanah melalui infrastruktur publik, pengembang memberikan subsidi harga demi menciptakan nilai sosial berupa hunian terjangkau di kota. Arvin F. Iskandar, Ketua REI DKI Jakarta, mengakui program ini membutuhkan kesediaan pengembang memberikan subsidi karena biaya konstruksi sudah melampaui Rp11,8 juta/m². Secara pasar, program ini menyasar segmen yang selama ini tidak terlayani oleh KPR FLPP (karena bukan rumah tapak) namun tidak mampu membeli apartemen komersial. Efektivitasnya bergantung pada kecukupan stok yang memenuhi syarat dan kemampuan menjangkau KTP Jakarta yang menjadi prasyarat.

Implikasi bagi Pasar

Program Rp11,8 juta/m² ini secara teknis tidak menyentuh pasar apartemen komersial yang rata-rata Rp36 juta/m², namun memberikan preseden penting: pengembang bersedia mengkonversi stok stagnasi menjadi program sosial demi arus kas. Pembeli pertama dengan KTP Jakarta dan penghasilan di bawah Rp14 juta perlu memverifikasi ketersediaan unit dan persyaratan teknis langsung ke Dinas Perumahan DKI Jakarta.

"Kami berharap para pengembang memberikan subsidi — daripada unit dibiarkan kosong, lebih baik ditawarkan kepada masyarakat yang membutuhkan hunian layak." — Arvin F. Iskandar, Ketua REI DKI Jakarta, Agustus 2025

Sinyal Masa Depan: Jika model kolaborasi pengembang-Pemprov ini berhasil menyerap ratusan unit kosong, model serupa dapat menjadi template kebijakan hunian vertikal terjangkau untuk kota-kota besar lain.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
▣ Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Program apartemen MBT REI DKI Jakarta menawarkan unit ready stock dengan harga maksimal Rp11,8 juta/m² atau mulai Rp200-600 juta per unit. Syarat: KTP Jakarta, belum memiliki rumah, penghasilan maksimal Rp14 juta. Program difokuskan pada stok apartemen jadi yang belum terjual, bukan proyek baru.	

Agustus 2025 · REI DKI Jakarta / CNBC Indonesia · [Sumber](#)

08. Yield Sewa Apartemen Jakarta Stagnan di Kisaran 4%, Bersaing Tipis dengan Deposito

<i>Yield sewa apartemen Jakarta stagnan di kisaran 4% selama tiga tahun terakhir, dengan CBD tertinggi di 4,3% — bersaing tipis dengan imbal hasil deposito bank dan obligasi pemerintah.</i>
--

Sumber: [Property Times](#)

Analisis Pakar

Stagnannya yield sewa pada kisaran 4% sementara BI Rate bergerak naik ke 5,75% pada 2023-2024 secara efektif membuat apartemen Jakarta kehilangan daya tarik investasi relatif. Robert J. Shiller (ekonom Yale) berulang kali menekankan bahwa investor sering mengabaikan perbandingan opportunity cost antara aset riil dan aset finansial, yang justru menjadi jebakan dalam siklus stagnasi. Data Leads Property (Q3 2025) menunjukkan total pasokan apartemen sewa Jakarta mencapai ~11.000 unit dengan tingkat hunian hanya 63,3% — di bawah ambang profitabilitas 70-75% yang umumnya menjadi acuan investor sewa. Tingkat hunian serviced apartment bahkan turun ke 56,8% (Q1 2025) akibat efisiensi anggaran pemerintah.

Implikasi bagi Pasar

Investor yang membeli apartemen semata untuk disewakan perlu memperhitungkan net yield riil setelah biaya IPL, pajak penghasilan sewa, dan vacancy rate. Dengan vacancy 36,7%, net yield efektif dapat turun ke 2,5-3%, jauh dari gross yield 4,3% yang sering dikutip dalam materi pemasaran. Perbandingan total return (yield + capital gain proyeksi 2%/tahun) tetap perlu diperhitungkan sebelum membandingkan dengan aset alternatif.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
<i>"Pasar apartemen strata masih lesu, dengan yield sewa yang stagnan di sekitar 4%, kalah bersaing dengan obligasi dan deposito." — Colliers Indonesia, Laporan Q1 2025</i>	

Sinyal Masa Depan: Leads Property memproyeksikan 2026 sebagai momentum konsolidasi bisnis sewa apartemen. Jika tingkat hunian meningkat ke 70%+, apakah yield akan bergerak melampaui deposito untuk pertama kalinya sejak 2022?

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Gross yield sewa apartemen Jakarta berkisar 4-6,5%, dengan CBD tertinggi di 4,3% (Colliers Indonesia, 2025). Net yield riil setelah biaya operasional dan kekosongan unit cenderung turun ke 2,3-4% — bersaing ketat, bahkan di bawah BI Rate 4,75% yang berlaku pada 2025.

2025 · Colliers Indonesia / Property Times · [Sumber](#)

09. Pasokan Apartemen Baru 2025 Hanya Setengah Level 2024

Total pasokan apartemen baru 2025 hanya setengah dari level 2024 karena pengembang menahan peluncuran proyek baru dan lebih fokus menyelesaikan proyek berjalan guna menjaga kepercayaan pembeli.

Sumber: [Colliers Indonesia Q4 2025](#)

Analisis Pakar

Pengetatan pasokan ini secara teoritis menciptakan kondisi favorable bagi stabilisasi dan pemulihan harga. Ferry Salanto (Colliers) menyatakan keterbatasan pasokan memberikan ruang bagi pasar untuk lebih seimbang. Dari perspektif siklus pasar William C. Wheaton (MIT Center for Real Estate), pasar apartemen Jakarta sedang berada di fase kontraksi akhir — pasokan menurun, permintaan mulai membaik bertahap, belum terjadi kenaikan harga signifikan. Fase berikutnya secara teoritis adalah recovery, di mana kenaikan harga baru mulai terjadi 12-24 bulan setelah pasokan memuncak. Pasokan baru Q2—Q3 2025 hanya 450 unit (Colliers) — angka terendah dalam beberapa tahun — menjadi sinyal awal siklus pembalikan ini.

BalaiWarga.NET Implikasi bagi Pasar	Cetak PDF
--	------------------

Bagi pembeli yang mengincar momentum entry terbaik, periode saat pasokan rendah dan harga masih stagnan secara historis merupakan waktu yang lebih terukur dibanding fase harga sudah naik. Namun seleksi proyek perlu ketat: prioritaskan pengembang berkapitalisasi kuat dengan jadwal serah terima realistis. Proyek yang dijadwalkan serah terima 2025-2027 sudah konkret; hindari proyek dengan jadwal serah terima melewati 2028 tanpa rekam jejak yang solid.

"Kalau kami melihatnya, pasokan yang kurang ini memberikan ruang bagi pasar untuk bisa lebih seimbang." — Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, Oktober 2025

Sinyal Masa Depan: Colliers memproyeksikan pasokan terus menurun signifikan hingga 2027. Jika permintaan tumbuh 15-20% per tahun seperti diprediksi beberapa analis, titik keseimbangan harga baru bisa terbentuk lebih cepat dari proyeksi 1-2% kenaikan tahunan.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Pasokan apartemen baru Jakarta 2025 turun sekitar 50% dari level 2024, dengan penambahan hanya ~450 unit sepanjang Q2—Q3 2025 (Colliers Indonesia). Penurunan ini disengaja: pengembang menahan proyek baru sambil memprioritaskan penyelesaian proyek berjalan untuk menjaga kepercayaan pembeli dan menghindari tumpang tindih serah terima.

Q4 2025 · Colliers Indonesia · [Sumber](#)

10. Proyeksi 2026-2027: Harga Apartemen Jakarta Tumbuh Moderat 2% per Tahun

Colliers Indonesia memproyeksikan kenaikan harga penawaran apartemen Jakarta sebesar rata-rata 2% per tahun hingga 2027, dengan Jakarta Selatan menjadi subpasar dengan pertumbuhan paling pesat.

Sumber: [Landbank.co.id](https://landbank.co.id)

Proyeksi pertumbuhan 2% per tahun menempatkan apartemen Jakarta di bawah inflasi properti nasional historis (3-5%) dan di bawah imbal hasil deposito (4,75%). Ali Trangganda, CEO Indonesia Property Watch, secara umum menekankan pentingnya membedakan pertumbuhan nominal dari pertumbuhan riil — kenaikan 2% di tengah inflasi umum yang lebih tinggi berarti nilai riil properti stagnan atau menurun. Segmentasi penting: CBD Jakarta diproyeksikan tumbuh lebih lambat (+0,3%/tahun) karena harga sudah sangat tinggi (Rp57,7 juta/m²), sementara non-CBD masih memiliki lebih banyak ruang apresiasi. Proyek baru dengan harga di atas rata-rata pasar akan mendorong kenaikan rata-rata agregat, namun tidak serta merta merepresentasikan kondisi seluruh subpasar.

Implikasi bagi Pasar

Investor dengan horizon 5 tahun perlu memperhitungkan total return: yield sewa ~4% + capital gain ~2% = ~6% gross return per tahun. Setelah pajak penghasilan sewa (10%), biaya IPL, dan vacancy, net return aktual mendekati 3-4%. Perbandingan dengan instrumen lain (reksa dana, SBN) perlu dilakukan secara komprehensif sebelum keputusan investasi. Bagi end user, argumen beli vs sewa perlu mempertimbangkan biaya hidup total — bukan sekadar selisih cicilan dan harga sewa.

"Harga ini masih dipengaruhi oleh proyek-proyek baru yang masuk dengan harga di atas rata-rata, sehingga memang ada sedikit kenaikan." — Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, Oktober 2025

Sinyal Masa Depan: Jika suku bunga BI terus turun menuju 4,25-4,5% pada 2026-2027 sesuai ekspektasi pasar, selisih antara KPR komersial dan opportunity cost deposito akan menyempit, berpotensi mendorong permintaan apartemen melampaui proyeksi Colliers saat ini.

📄 **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Harga apartemen Jakarta diproyeksikan tumbuh 2% per tahun hingga 2027 (Colliers Indonesia), dengan Jakarta Selatan memimpin dan CBD tumbuh paling lambat (+0,3%/tahun). Proyeksi ini didasarkan pada pasokan terkendali dan membaiknya kondisi pembiayaan, namun masih di bawah imbal hasil instrumen keuangan alternatif seperti deposito dan SBN.

Panduan Teknis Stagnasi dan Strategi Bundling Apartemen Jakarta

Mengapa Pasar Apartemen Jakarta Mengalami Stagnasi Berkepanjangan?

Stagnasi pasar apartemen Jakarta dipicu oleh tiga faktor struktural: kelebihan pasokan yang belum terserap, tingginya biaya kepemilikan efektif (IPL plus cicilan KPR), dan persaingan imbal hasil dengan instrumen keuangan yang meningkat sejak 2022.

Berdasarkan data Colliers Indonesia, pada tahun 2024 hanya 668 unit apartemen strata-title yang terjual — menyusut 50% dari 1.375 unit pada 2023. Penurunan tajam ini bukan fenomena tunggal, melainkan akumulasi tiga faktor yang saling memperkuat. Pertama, lonjakan suku bunga BI sejak Agustus 2022 sebesar 250 bps memukul affordability, khususnya bagi pembeli KPR komersial yang menanggung bunga 9-10,5%. Kedua, biaya IPL yang rata-rata hampir Rp40.000/m²/bulan di CBD Jakarta (Colliers, 2025) menciptakan beban operasional yang tidak ada di rumah tapak. Ketiga, pilihan investasi alternatif seperti SBN dan deposito menawarkan yield 4,75-6% tanpa risiko likuiditas, menggeser alokasi modal dari properti.

Dari perspektif Bid Rent Theory (William Alonso), segmen yang paling terdampak adalah apartemen di lokasi yang nilai aksesibilitasnya tidak sebanding dengan premium harga yang diminta. Unit di pinggiran Jakarta dengan harga Rp500-800 juta namun jauh dari pusat aktivitas menghadapi tekanan paling besar karena daya tarik lokasionalnya tidak cukup kuat untuk membenarkan beban biaya total kepemilikan.

Cara Menghitung Total Biaya Kepemilikan Efektif Apartemen

Total biaya kepemilikan efektif mencakup: (1) Cicilan KPR bulanan — untuk unit Rp800 juta dengan DP 20%, KPR Rp640 juta tenor 20 tahun bunga 9,5%, cicilan ~Rp5,8 juta/bulan. (2) Biaya IPL — Rp40.000/m² x 50m² = Rp2 juta/bulan. (3) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) — ~0,1-0,2% nilai jual/tahun. (4) Asuransi dan maintenance — 0,5-1% nilai properti/tahun. Total biaya kepemilikan: Rp7,8-8,5 juta/bulan untuk unit Rp800 juta. Bandingkan dengan sewa unit setara Rp4-6 juta/bulan untuk memutuskan apakah membeli atau menyewa lebih rasional secara finansial.

Strata-Title

Skema kepemilikan apartemen di mana pembeli memegang hak atas unit secara individual.

Berbeda dengan sewa, strata-title memberikan kepemilikan permanen (dengan HGB) atas unit dan

IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan)

Biaya pengelolaan gedung apartemen yang dibayar penghuni, umumnya Rp25.000-50.000/m²/bulan tergantung kelas gedung dan lokasi. Merupakan biaya tersembunyi yang kerap diabaikan dalam kalkulasi affordability.

1. Hitung total biaya kepemilikan bulanan (cicilan plus IPL plus PBB) dan bandingkan dengan harga sewa unit setara di lokasi yang sama.
2. Verifikasi yield sewa bruto yang ditawarkan pengembang dengan data pasar aktual dari Colliers atau Leads Property — bukan hanya dari materi marketing.
3. Periksa rekam jejak pengembang: apakah proyek sebelumnya diserahterimakan tepat waktu dan sesuai spesifikasi yang dijanjikan.
4. Tinjau rasio hutang terhadap nilai (LTV) yang diizinkan OJK: maksimal 80-85% untuk KPR pertama, artinya DP minimal 15-20%.

Berdasarkan tren data Colliers (2025), pasar apartemen Jakarta mulai menunjukkan tanda-tanda stabilisasi seiring penurunan pasokan baru hingga 7% YoY di Q3 2025. Faktor yang perlu dipantau mencakup arah kebijakan BI Rate, perpanjangan PPN DTP pasca-2026, dan percepatan pembangunan TOD yang dapat meningkatkan nilai aksesibilitas lokasi pinggiran.

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, menyebut bahwa ketidakseimbangan antara produk yang dikembangkan dan kebutuhan hunian riil masyarakat urban menjadi akar masalah stagnasi jangka panjang apartemen Indonesia.

Bagaimana Cara Membaca dan Membandingkan Paket Bundling Pengembang Apartemen?

Paket bundling apartemen mencakup insentif non-harga seperti furnitur gratis, pembebasan IPL, dan jaminan sewa. Nilai riilnya harus dihitung sebagai ekuivalen diskon harga atau tambahan yield untuk dibandingkan secara apple-to-apple antar proyek.

Studi kasus dari laporan Colliers Indonesia (Q1 2025) menunjukkan beberapa paket bundling yang sedang aktif di pasar: (1) voucher furnitur senilai Rp50-100 juta, (2) pembebasan biaya IPL selama 1-2 tahun, (3) diskon biaya pemesanan, dan (4) cashback sewa tetap Rp5 juta/bulan selama dua tahun khusus pembeli investor. Bila dihitung: cashback Rp5 juta/bulan x 24 bulan = Rp120 juta ekuivalen,

BalaiWarga.NET setara diskon 12-15% dari unit seharga Rp800 juta—Rp1 miliar. Insentif IPL 2 tahun untuk unit 50m ² di	Cetak PDF

CBD: $Rp40.000 \times 50 \times 24 = Rp48 \text{ juta ekuivalen}$.

Jika dibandingkan dengan diskon harga langsung yang jarang diberikan pengembang (umumnya hanya 5-10%), nilai bundling kadang lebih tinggi secara nominal namun berbeda secara struktural: bundling memberi manfaat cashflow di awal, sementara diskon harga mengurangi pokok KPR dan cicilan bulanan secara permanen.

Ilustrasi: nilai bundling ~15% ekuivalen dari harga unit Rp800 juta (estimasi berdasarkan data Colliers 2025)

Cara Menghitung Nilai Ekuivalen Paket Bundling vs Diskon Harga Langsung

Contoh perbandingan untuk unit seharga Rp1 miliar: (A) Bundling: furnitur Rp75 juta + IPL gratis 2 tahun Rp48 juta + cashback sewa Rp5 juta x 24 = Rp243 juta total nilai. Ini tidak mengurangi pokok KPR. (B) Diskon 20% langsung: harga turun ke Rp800 juta, pokok KPR Rp640 juta. Cicilan KPR turun ~Rp1,4 juta/bulan, menghemat ~Rp336 juta selama 20 tahun tenor. Pilihan B lebih menguntungkan bagi pembeli yang membutuhkan cicilan ringan jangka panjang; pilihan A lebih menguntungkan bagi investor yang mengutamakan cashflow awal.

1. Minta rincian tertulis seluruh komponen bundling: nilai, durasi, dan syarat pembatalan dari pihak pengembang.
2. Hitung nilai Present Value dari cashback sewa dan pembebasan IPL menggunakan discount rate yang sesuai (minimal setara BI Rate).
3. Bandingkan harga efektif (harga listing dikurangi nilai PV bundling) antar minimal 3 proyek di lokasi yang setara.
4. Tanyakan kepastian hukum jaminan sewa: apakah ada perjanjian tertulis, siapa penjamin, dan apa konsekuensi jika target sewa tidak tercapai.
5. Verifikasi tingkat hunian aktual proyek existing pengembang yang sama untuk menilai realisasi klaim yield sewa.

Berdasarkan laporan Property & Bank (Q1 2026), hampir 50% dari transaksi apartemen dilakukan pada unit siap huni. Tren ini menunjukkan pembeli semakin selektif dan tidak mudah terpengaruh paket bundling proyek indent. Ke depan, bundling yang disertai jaminan hukum yang kuat dan rekam jejak pengembang yang terverifikasi akan memiliki nilai diferensiasi lebih tinggi di pasar.

Anton Sitorus, konsultan properti senior, mengingatkan bahwa nilai bundling harus selalu diperhitungkan dalam konteks total cost of ownership — bukan sebagai bonus terpisah dari analisis investasi.

Kawasan Mana yang Menawarkan Prospek Terbaik di Pasar Apartemen Jakarta 2025-2027?

Jakarta Selatan unggul dalam pertumbuhan harga (+6% YoY Q1 2025) dan dominasi pasokan baru (60%). Jakarta Timur dan koridor TOD menawarkan entry price lebih rendah dengan potensi apresiasi lebih tinggi dari infrastruktur yang sedang berkembang.

Data kuartal pertama 2025 dari Colliers Indonesia menunjukkan Jakarta Selatan sebagai satu-satunya subpasar dengan kenaikan harga signifikan (+6% YoY), didorong serah terima proyek baru di Kemang, TB Simatupang, dan koridor SCBD. Kawasan ini relevan bagi pembeli yang mengutamakan likuiditas tinggi — kemudahan menjual kembali atau menyewakan unit. Jakarta Barat, dengan kontribusi 24% stok kumulatif, menawarkan valuasi lebih terjangkau (Rp18-30 juta/m²) dengan aksesibilitas tol yang semakin baik. Untuk investor berorientasi long-term, koridor TOD Jakarta Timur seperti Cawang dan Klender mengikuti Land Value Theory: peningkatan infrastruktur publik (LRT, MRT koridor baru) secara historis mendorong apresiasi harga tanah di sekitar simpul transit.

Riset JLL Indonesia menunjukkan kawasan sekitar LRT mengalami underperformance penjualan dalam jangka pendek — terutama karena proyek selesai sebelum infrastruktur transit beroperasi penuh — namun menunjukkan pemulihan imbal hasil yang lebih baik dalam 3-5 tahun pasca-operasional penuh. Pendekatan serupa berlaku di Jakarta Utara yang sedang dikembangkan sebagai kawasan Mixed-Use di sekitar Pluit dan reklamasi.

Panduan Analisis Lokasi Apartemen Berbasis Data TOD

Langkah analisis lokasi berbasis TOD: (1) Identifikasi jarak linear dari pintu apartemen ke stasiun/halte transit terdekat. Riset internasional (MIT, 2019) menunjukkan premi harga 8-15% untuk jarak di bawah 500 meter dari TOD kota besar. (2) Periksa jadwal operasional penuh infrastruktur transit. Apartemen dekat stasiun yang belum beroperasi belum menerima premi penuh. (3) Analisis density use sekitar TOD: apartemen dengan retail, perkantoran, dan fasilitas pendidikan dalam radius 1km memiliki tingkat hunian historis lebih tinggi. (4) Cek masterplan tata ruang (RDTR Jakarta) untuk memastikan tidak ada pembatasan pembangunan yang dapat membatasi suplai parsial di kawasan tersebut.

1. Verifikasi data harga aktual melalui minimal dua sumber tier-1 atau tier-2 (Colliers, JLL, CBRE, Indonesia Property Watch) sebelum menggunakan angka dari materi pengembang.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
2. Bandingkan harga per m² antar unit di gedung yang sama — perbedaan lantai, orientasi, dan tipe (studio vs 2BR) bisa memengaruhi harga 10-30%. 3. Periksa rencana infrastruktur publik di sekitar lokasi melalui situs ATR/BPN dan Dinas Tata Ruang DKI Jakarta sebelum memutuskan lokasi.	

Berdasarkan proyeksi Colliers (2025), pasokan apartemen baru akan terus menurun hingga 2027, memberikan ruang stabilisasi harga yang lebih sehat. Kawasan dengan fundamental permintaan kuat (aksesibilitas, fasilitas) dan kredibilitas pengembang tinggi berpotensi melampaui proyeksi rata-rata 2% kenaikan tahunan.

Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menyatakan bahwa konsentrasi proyek baru dan permintaan yang tinggi di Jakarta Selatan menjadikannya subpasar dengan pertumbuhan harga paling pesat pada 2025-2027.

Bagaimana Cara Memanfaatkan Insentif PPN DTP 100% untuk Pembelian Apartemen 2026?

PPN DTP 100% berlaku untuk apartemen baru siap serah terima dengan harga hingga Rp2 miliar sepanjang 2026 berdasarkan PMK No. 90/2025. Pembeli menghemat hingga Rp220 juta tanpa perlu mengajukan proses khusus — pengembang memproses langsung ke DJP.

Insentif PPN DTP 2026 diatur melalui PMK No. 90/2025 sebagai kelanjutan kebijakan yang sudah berjalan sejak 2023. Mekanismenya: PPN yang seharusnya dibayar pembeli (11% dari Dasar Pengenaan Pajak) ditanggung negara, sehingga harga efektif yang dibayar pembeli lebih rendah. Untuk unit Rp1,5 miliar: penghematan PPN = 11% x Rp1,5 miliar = Rp165 juta. Untuk unit Rp2 miliar: penghematan maksimal = Rp220 juta. Untuk unit Rp3 miliar: penghematan hanya pada porsi Rp2 miliar pertama = Rp220 juta (tidak 11% dari Rp3 miliar penuh).

Keterbatasan penting: insentif hanya berlaku untuk (1) properti baru dari pengembang — bukan properti bekas, (2) kondisi siap serah terima (sudah jadi) — bukan indent, dan (3) transaksi langsung pertama dari pengembang ke konsumen.

Batas harga insentif PPN DTP 100%: Rp2 miliar dari Rp5 miliar maksimum berdasarkan PMK No. 90/2025

PPN DTP (Pajak Pertambahan Nilai Ditanggung Pemerintah)

Kebijakan fiskal pemerintah yang menanggung beban PPN atas transaksi properti tertentu. Tidak

memerlukan pengajuan khusus dari pembeli — pengembang yang mendaftarkan ke Direktorat Jenderal Pajak dan merefleksikan penghematan dalam harga jual atau nota pembelian.

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah/bangunan, sebesar 5% dari NJOP dikurangi NJOPTKP. Berbeda dari PPN DTP — BPHTB tetap menjadi tanggung jawab pembeli dan tidak termasuk dalam insentif 2026, kecuali ada kebijakan pembebasan terpisah dari pemerintah daerah.

1. Konfirmasi langsung ke pengembang apakah proyek yang diminati sudah terdaftar sebagai penerima fasilitas PPN DTP di DJP, dan minta bukti tertulisnya.
2. Pastikan unit dalam kondisi siap serah terima (bukan indent) — minta jadwal serah terima tertulis dan sanksi jika terlambat.
3. Hitung total biaya perolehan: harga jual + BPHTB 5% + biaya notaris + biaya AJB + biaya balik nama sertifikat. PPN DTP mengurangi salah satu komponen, bukan semuanya.
4. Tanyakan pengembang apakah insentif tambahan (bundling) dapat dikombinasikan dengan PPN DTP, atau ada syarat yang membatasi kombinasi.

Berdasarkan tren regulasi, perpanjangan PPN DTP merupakan kebijakan yang sudah berjalan sejak 2023 dan menjadi instrumen fiskal utama pemerintah untuk mendorong sektor properti. Jika kebijakan ini berakhir pasca-2027 tanpa pengganti, pasar perlu mengabsorpsi beban PPN kembali, yang berpotensi menekan daya serap 10-15% dibanding periode dengan insentif.

Paulus Totok Lusida, Ketua Umum REI, secara konsisten mendorong perpanjangan insentif PPN DTP sebagai instrumen yang terbukti efektif menjaga likuiditas pasar properti nasional di tengah tekanan daya beli masyarakat.

Apa Risiko Utama Investasi Apartemen Jakarta dan Bagaimana Mitigasinya?

Tiga risiko utama investasi apartemen Jakarta adalah risiko likuiditas (unit sulit dijual cepat), risiko yield gap (yield sewa di bawah biaya modal), dan risiko penyelesaian (proyek indent terlambat atau gagal selesai). Mitigasi melibatkan seleksi ketat terhadap pengembang, lokasi, dan struktur pembiayaan.

ini secara bersamaan. Risiko likuiditas tercermin dari rata-rata lama unit tidak terjual yang terus memanjang, khususnya di segmen menengah atas dengan harga Rp1-3 miliar. Risiko yield gap tampak dari stagnasi gross yield di 4% sementara cost of capital (KPR + IPL + maintenance) mendekati atau melampaui angka tersebut. Robert J. Shiller (ekonom Yale) menekankan pentingnya memperhitungkan siklus pasar secara menyeluruh — investor yang masuk di puncak siklus 2022 kini menghadapi kombinasi harga stagnan dan biaya modal tinggi.

Risiko penyelesaian menjadi perhatian sejak beberapa kasus developer bermasalah yang muncul pasca-pandemi. Leads Property mencatat lebih dari 74% transaksi pembiayaan di H2 2025 menggunakan skema take over dan top up, yang mengindikasikan preferensi terhadap unit yang sudah jelas status hukum dan fisiknya.

Checklist Due Diligence Investasi Apartemen: 8 Poin Kritis

(1) Verifikasi status SHM/HGB induk dan HGB strata-title dari BPN/ATR. (2) Periksa IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atau PBG yang berlaku. (3) Konfirmasi tidak ada sengketa hukum atas lahan melalui database BPN. (4) Tinjau PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan pengacara properti sebelum membayar. (5) Verifikasi rasio kecukupan dana proyek pengembang jika membeli indent. (6) Tinjau regulasi strata-title dan tata kelola IPL di PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun). (7) Bandingkan tarif IPL aktual dengan proyeksi pengembang dalam brosur. (8) Konfirmasi apakah pengembang terdaftar di SIRENG OJK untuk skema pembiayaan yang ditawarkan.

- 1. Prioritaskan unit siap huni dari pengembang Tbk. yang memiliki kewajiban pelaporan publik — risiko gagal serah terima lebih terukur.
- 2. Hindari investasi konsentrasi: distribusikan portofolio ke maksimal 30-40% aset properti dari total portofolio investasi.
- 3. Hitung break-even period: berapa lama yield sewa plus capital gain membutuhkan waktu untuk menutupi total biaya perolehan (termasuk BPHTB, notaris, pajak).
- 4. Tetapkan exit strategy yang jelas: apakah akan dijual setelah 5 tahun, atau dipertahankan jangka panjang untuk cashflow sewa.

Berdasarkan tren pemulihan bertahap yang terlihat di data Colliers 2025, pasar apartemen Jakarta memasuki fase stabilisasi yang — jika didukung oleh kebijakan fiskal berkelanjutan dan penurunan suku bunga lebih lanjut — berpotensi memasuki fase recovery dalam 12-24 bulan ke depan. Variabel yang perlu dipantau: pergerakan BI Rate, perpanjangan PPN DTP, dan akselerasi proyek TOD di koridor-koridor baru Jakarta.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF

Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch, secara konsisten menekankan bahwa keputusan investasi properti harus didasarkan pada data transaksi aktual dan bukan proyeksi optimistis pengembang — terutama dalam kondisi pasar yang masih mencari titik keseimbangan baru.

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.