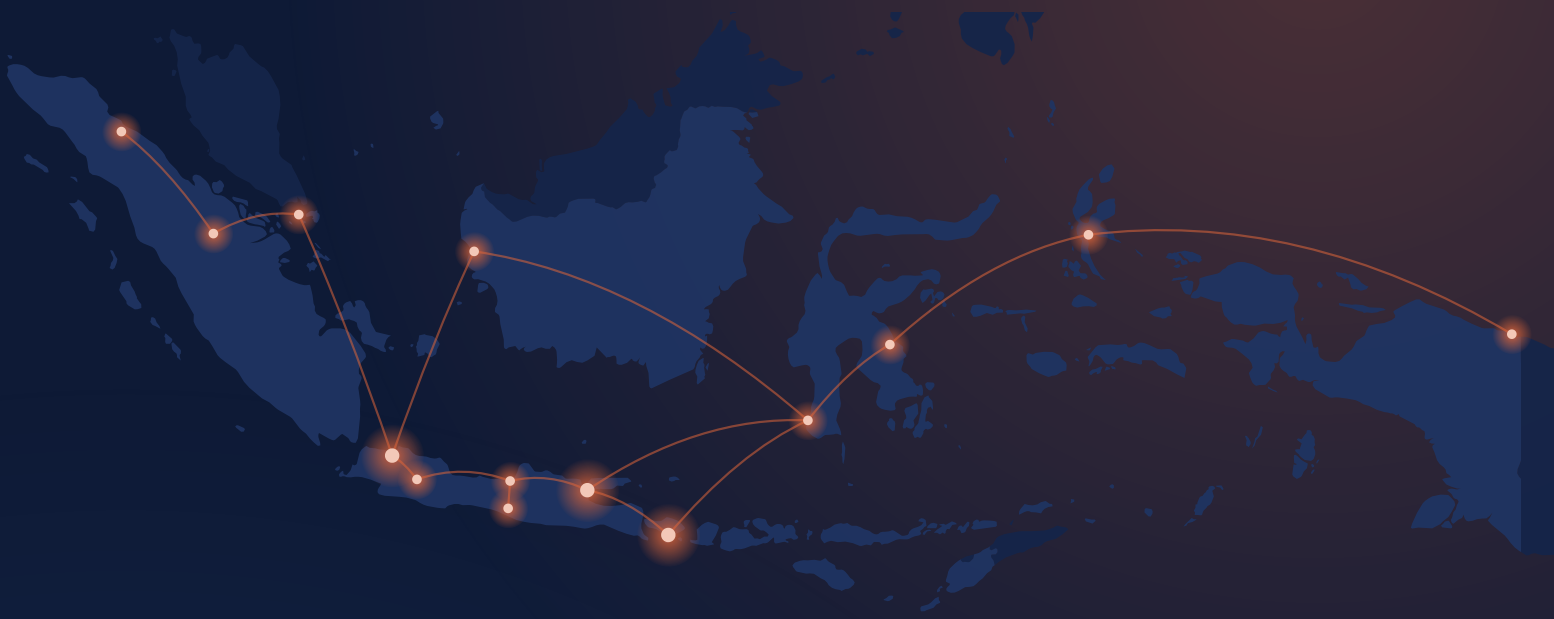
INDO PROPERTY HUB

EDISI OKTOBER 2026



LAPORAN PASAR

Pasar Properti Indonesia 2026/27

Prospek untuk Developer & Investor

Tinjauan berbasis data tentang faktor-faktor yang membentuk pasar properti Indonesia

Daftar isi

01	Ringkasan eksekutif	3
02	Fondasi ekonomi	5
03	Ke mana modal mengalir	6
04	Peta properti Indonesia	8
05	Pasar residensial	9
06	Biaya dana	12
07	Kebutuhan hunian	13
08	Jakarta: residensial dan komersial	15
09	Industri, logistik dan data center	17
10	Kartu skor sektor	19
11	Pasar regional: Bali, Jawa dan luar Jawa	20
12	Ekonomi pengembangan	23
13	Pembeli digital	24
14	Prioritas 2026/27	26
15	Prospek	28
16	Sumber dan metodologi	29

Tentang laporan ini

Laporan ini merangkum statistik resmi terbaru dan riset industri terkemuka tentang pasar properti Indonesia. Cakupannya meliputi ekonomi, arus investasi, sektor residensial dan komersial, serta pasar regional.

Laporan ini disusun untuk developer dan investor yang sedang menentukan di mana, apa, dan kapan membangun.

Seluruh angka berasal dari sumber publik yang mutakhir hingga awal Oktober 2026. Setiap halaman mencantumkan sumbernya. Jika dua sumber kredibel melaporkan angka berbeda untuk pasar yang sama, keduanya ditampilkan beserta penjelasan penyebab perbedaannya.

CARA MEMBACA LAPORAN

Warna oranye menandai angka utama di setiap grafik. Panel "Catatan Pasar" merangkum arti data bagi keputusan pengembangan.

Pasar properti Indonesia memasuki fase yang lebih selektif

Ekonomi Indonesia masih tumbuh sekitar 5%. Investasi terus meningkat dan kini terbagi hampir merata antara Jawa dan luar Jawa. Namun, pasar residensial bergerak jauh lebih lambat dibandingkan perekonomian secara keseluruhan.

5,29%
Pertumbuhan PDB, Q2 2026 (yoy)

Rp1.010,6 T
Realisasi investasi semester I 2026
+7,2% yoy

+0,69%
Harga rumah primer, Q2 2026 (yoy)
0,62% pada Q1, terendah sejak 2003

−2,36%
Penjualan rumah primer, Q2 2026 (yoy)
Dari −25,67% pada Q1

5,75%
BI-Rate, dari 4,75% pada Januari
+100 bps pada Mei–Juni

9,29 jt
Rumah tangga tanpa rumah milik sendiri, 2026
Turun dari 12,75 jt pada 2020

Harga residensial primer hanya naik 0,69% (yoy) pada Q2 2026. Angka 0,62% pada Q1 merupakan yang terlemah sejak Bank Indonesia memulai seri data ini pada 2003. Penjualan di pasar primer masih terkontraksi, tetapi penurunannya menyempit tajam, dari −25,67% pada Q1 menjadi −2,36% pada Q2.

Sementara itu, Bank Indonesia menaikkan suku bunga acuan sebesar satu poin persentase penuh antara Mei dan Juni untuk menjaga stabilitas rupiah.

Hasilnya, pertumbuhan ekonomi saja tidak lagi cukup untuk menopang sebuah proyek.

Developer dengan kinerja terbaik pada 2026/27 kemungkinan adalah mereka yang tahu persis di mana permintaan berada, pembeli mana yang aktif, berapa daya beli mereka, dan seberapa cepat stok dapat terserap.

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS); Bank Indonesia; Kementerian Investasi dan Hilirisasi/BKPM.

Lima sinyal untuk 2026/27

Data dalam laporan ini menunjukkan lima kondisi yang akan membentuk keputusan pengembangan dalam 12–18 bulan ke depan.

01 Ekonomi tetap mendukung

Pertumbuhan melambat dari 5,61% pada Q1 menjadi 5,29% pada Q2, tetapi tetap melampaui perkiraan. Bank Indonesia memproyeksikan pertumbuhan setahun penuh 4,9–5,7%.

02 Investasi tersebar merata

Investasi di luar Jawa sedikit melampaui Jawa pada semester I 2026 (50,2% vs 49,8%). Namun, investasi di Jawa tumbuh lebih cepat. Ceritanya adalah keseimbangan, bukan pergeseran dari Jawa.

03 Biaya dana lebih mahal

BI-Rate naik dari 4,75% menjadi 5,75% pada Mei–Juni 2026 dan bertahan sejak itu. Suku bunga KPR yang lebih tinggi kini termasuk hambatan penjualan utama bagi developer.

04 Pembeli makin selektif

Pembeli end-user, unit ready stock, dan format terjangkau makin diminati. Di Jakarta, unit studio menjadi produk apartemen dengan kinerja terbaik pada Q2.

05 Serapan lebih penting dari ekspansi

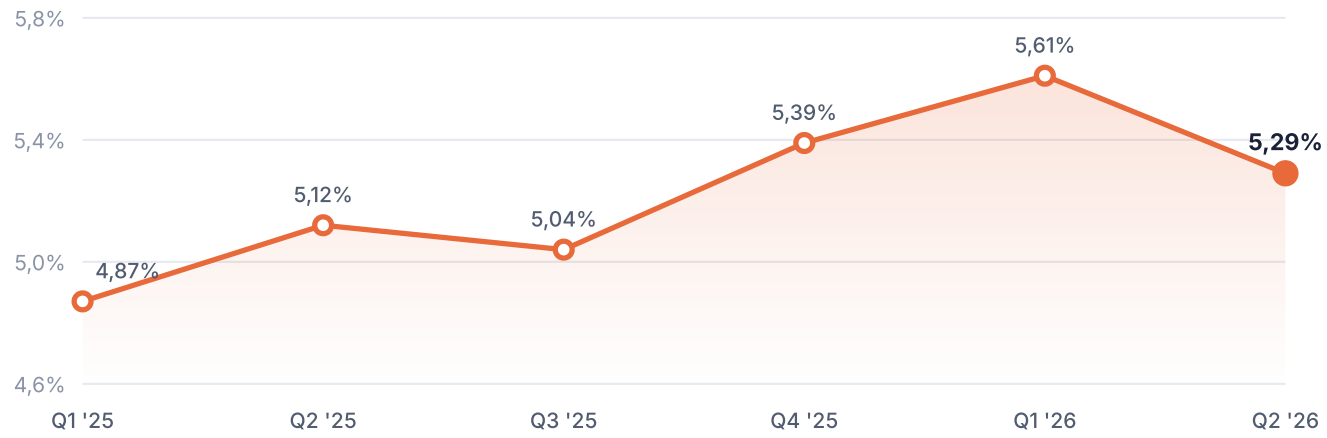
Developer memprioritaskan penjualan stok yang ada dibandingkan peluncuran baru. Jakarta tidak mencatat penyelesaian apartemen baru pada semester I 2026.

Sumber: BPS; Bank Indonesia; BKPM; Colliers Indonesia.

Ekonomi 5% tetap menopang permintaan properti

Ekonomi Indonesia tumbuh 5,29% (yoy) pada Q2 2026. Pertumbuhan semester I mencapai 5,45%, dan PDB Q2 atas dasar harga berlaku mencapai Rp6.552,1 triliun.

Pertumbuhan PDB, yoy (%)



Pertumbuhan Q2 2026 melambat dari Q1, tetapi melampaui konsensus.

Konsumsi rumah tangga, yang mencakup sedikit di atas separuh PDB, tetap menjadi penggerak pertumbuhan terbesar.

Pertumbuhan ini tercapai di tengah tingginya harga energi dan pelemahan rupiah hingga mendekati Rp18.000 per dolar AS. Bali & Nusa Tenggara menjadi wilayah dengan pertumbuhan tercepat, yaitu 6,10%.

Jawa masih mendominasi perekonomian. Pulau ini menyumbang 56,47% PDB nasional pada Q2 dan tumbuh lebih cepat dari rata-rata nasional, yaitu 5,65%.

56,47%
Kontribusi Jawa terhadap PDB nasional, Q2 2026

6,10%
Pertumbuhan Bali & Nusa Tenggara, tercepat

Dua jalur dari pertumbuhan ke permintaan properti

JALUR RUMAH TANGGA

Lapangan kerja › Pendapatan › Keyakinan › Permintaan hunian › Transaksi

JALUR INVESTASI

Investasi baru › Pabrik & jasa › Kerja & migrasi › Permintaan properti

Sumber: BPS, rilis Produk Domestik Bruto Q1 2025–Q2 2026 (Q2 2026 dirilis 5 Agustus 2026); Bank Indonesia, Rapat Dewan Gubernur September 2026.

Lebih dari Rp1 kuadriliun investasi dalam enam bulan

Realisasi investasi mencapai Rp1.010,6 triliun pada semester I 2026, naik 7,2% (yoy). Angka ini setara 49,5% dari target setahun penuh sebesar Rp2.041,3 triliun.



Jawa dan luar Jawa: hampir seimbang

- **Luar Jawa** Rp507,8 T · 50,2% · +6,7% yoy
- **Jawa** Rp502,8 T · 49,8% · +7,7% yoy

Luar Jawa memegang porsi sedikit lebih besar, terutama didorong hilirisasi di Sulawesi Tengah dan Maluku Utara. Namun, Jawa tumbuh lebih cepat.

Porsi PMA dan PMDN juga hampir seimbang.

49,5%
dari target investasi 2026 tercapai di pertengahan tahun
Target: Rp2.041,3 T

1,45 jt
lapangan kerja tercipta dari investasi semester I 2026

Rp85,8 T
ke sektor perumahan, kawasan industri dan perkantoran
8,5% dari total investasi semester I

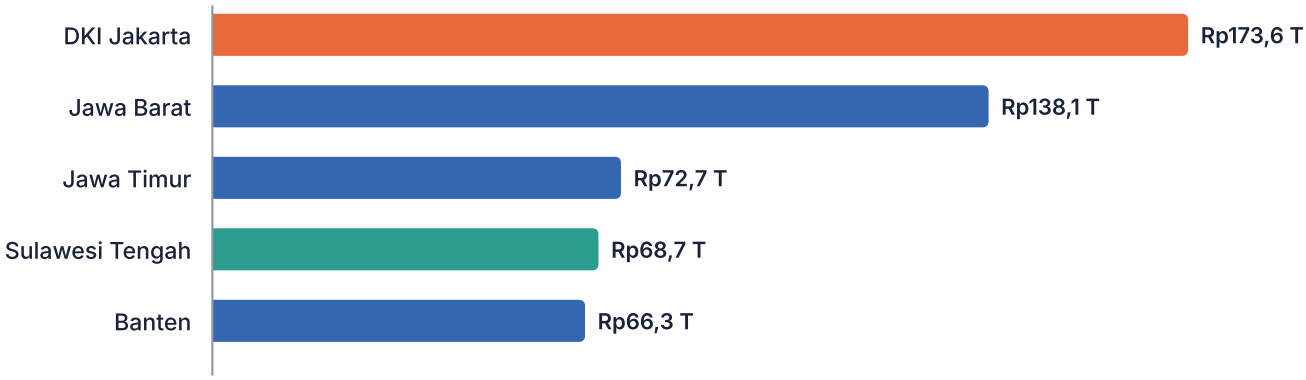
CATATAN PASAR

Properti sendiri juga menarik modal. Sektor perumahan, kawasan industri dan perkantoran menyerap Rp85,8 triliun pada semester I, atau 8,5% dari seluruh investasi.

Sumber: Kementerian Investasi dan Hilirisasi/BKPM, Realisasi Investasi Semester I 2026 (Juli 2026); Sekretariat Kabinet Republik Indonesia.

Investasi terkonsentrasi, tetapi petanya melebar

Tujuan investasi terbesar, semester I 2026 (Rp triliun)



Warna hijau tosca menandai provinsi di luar Jawa. DKI Jakarta menyerap 17,2% investasi nasional.

Nama baru di jajaran teratas

Pada Q2 saja, Maluku Utara masuk tiga besar total investasi (Rp40,2 T) dan menempati peringkat pertama untuk PMA (Rp39,5 T), mencerminkan pengolahan nikel dan industri hilir lainnya.

Rp40,2 T
Total investasi Maluku Utara, Q2
Peringkat 3 nasional

#1
Peringkat PMA Maluku Utara, Q2 2026

Mengapa ini penting bagi properti

Investasi berskala besar menciptakan permintaan turunan. Pekerja, tenaga profesional, pemasok dan pelaku usaha berdatangan, disertai permintaan akan hunian, ritel, perhotelan dan jasa.

Permintaan tersebut sering kali muncul lebih dulu di data ekonomi suatu lokasi sebelum terlihat di data propertinya.

CATATAN PASAR

Peluang properti berikutnya mungkin pertama kali muncul di peta investasi, bukan di grafik harga.

Sumber: BKPM, Realisasi Investasi Semester I dan Q2 2026; Indonesia Investments, Agustus 2026.

Indonesia bukan satu pasar properti

Pasar di Indonesia sangat berbeda dari sisi ekonomi, demografi, infrastruktur dan kedalaman pasar. Memperlakukan Indonesia sebagai satu pasar berujung pada keputusan yang keliru.



Pasar mapan

Jabodetabek, Surabaya, Bali. Dalam, likuid dan kompetitif, dengan stok yang besar.

Pasar bertumbuh

Bandung, Semarang, Yogyakarta, Medan, Makassar. Ekonomi perkotaan besar dengan persaingan yang belum terlalu matang.

Zona investasi baru

Sulawesi Tengah, Maluku Utara, koridor Subang–Patimban, Batam. Investasi bergerak lebih cepat dari pasokan properti.

56,47%
PDB nasional dihasilkan di Jawa
Q2 2026

50,2%
investasi semester I 2026 mengalir ke luar Jawa

18
kota dipantau dalam survei harga rumah Bank Indonesia

Tiga kategori ini adalah kerangka analisis untuk laporan ini, bukan klasifikasi resmi.

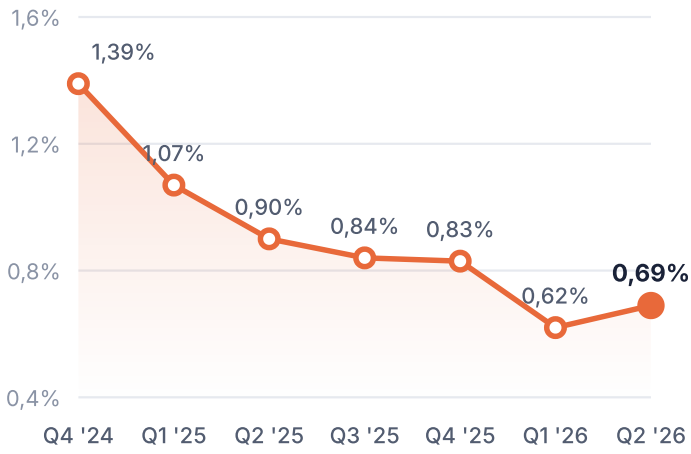
Sumber: BPS; BKPM, Realisasi Investasi Semester I dan Q2 2026.

Pertumbuhan harga di titik terendah 20 tahun

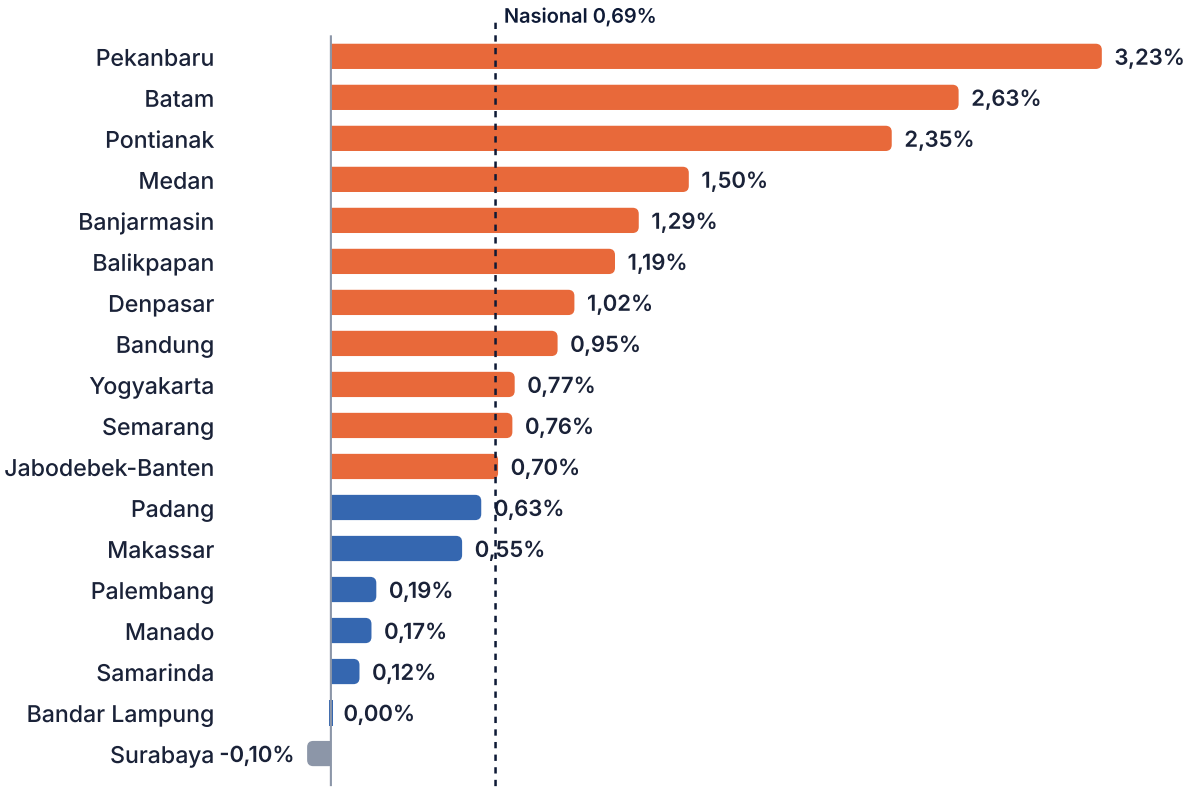
Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Bank Indonesia naik 0,69% (yoy) pada Q2 2026, sedikit di atas 0,62% pada Q1. Angka Q1 merupakan yang terlemah sejak seri data dimulai pada 2003.

Dengan inflasi konsumen sekitar 3%, harga residensial primer sebenarnya turun secara riil. Bagi developer, kenaikan harga tidak bisa diandalkan untuk menyelamatkan hitungan proyek.

Harga residensial primer, pertumbuhan yoy



Harga sangat bervariasi antarkota: pertumbuhan yoy, Q2 2026 (18 kota survei)



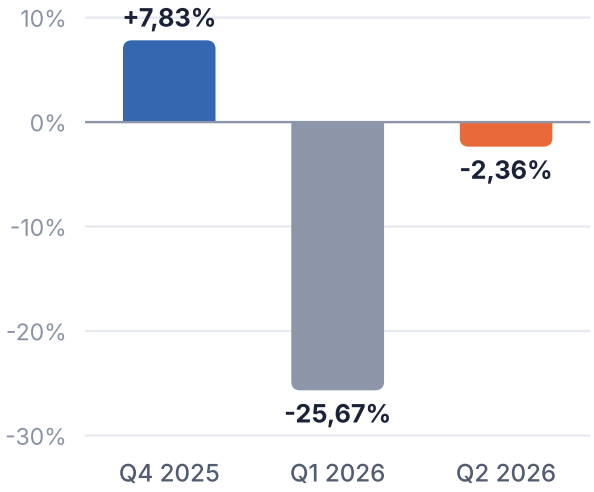
Oranye: di atas angka nasional. Biru: setara atau di bawahnya. Abu-abu: turun.

Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q2 2026 (7 Agustus 2026) dan rilis triwulanan sebelumnya; Indeks Harga Konsumen BPS.

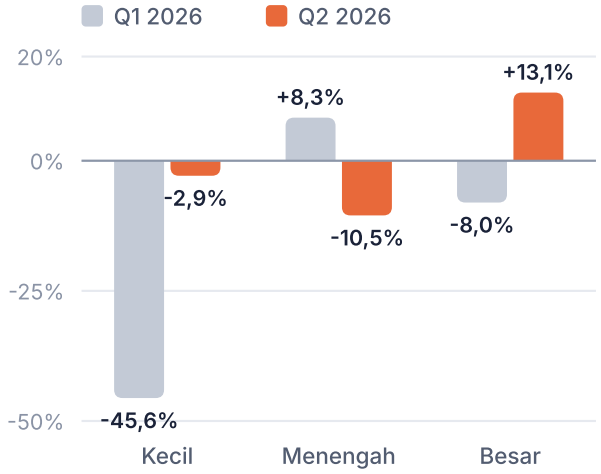
Penjualan pulih secara tidak merata

Penjualan pasar primer terkontraksi 2,36% (yoy) pada Q2 2026, dibandingkan penurunan 25,67% pada Q1, yang sebelumnya didahului pertumbuhan 7,83% pada Q4 2025.

Penjualan rumah primer, pertumbuhan yoy

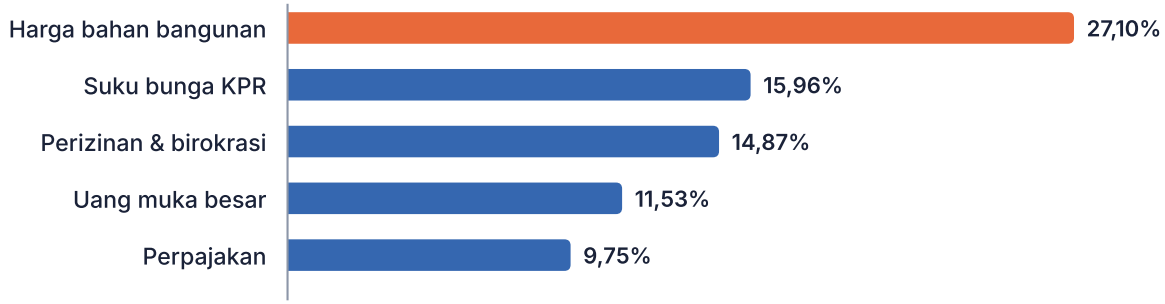


Pertumbuhan penjualan per tipe rumah, yoy



Pemulihan tidak merata. Rumah tipe besar berbalik ke +13,08%, tipe kecil membaik tajam menjadi −2,88%, sementara tipe menengah turun ke −10,51%. Polanya menunjukkan dua ujung pasar yang aktif, yaitu pembeli rumah pertama yang terjangkau dan segmen atas, dengan segmen tengah yang lebih lemah.

Faktor penghambat penjualan menurut developer, Q2 2026 (% responden)



CATATAN PASAR

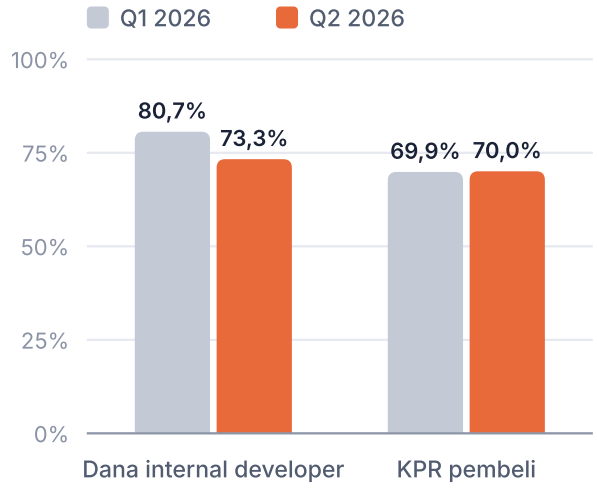
Pasar yang pulih tidak berarti pasokan perlu ditambah. Pertanyaannya adalah apakah stok yang ada dapat terserap pada harga yang layak.

Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q1 dan Q2 2026.

Developer mengandalkan modal sendiri; pembeli mengandalkan KPR

Developer masih membiayai sebagian besar konstruksi dari modal sendiri, meski porsinya turun cukup signifikan pada Q2. Pembeli sangat bergantung pada kredit perbankan.

Sumber pembiayaan, pasar residensial primer

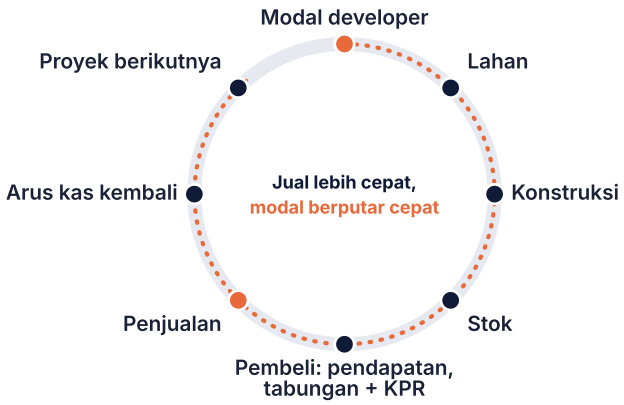


Porsi dari total pembiayaan (developer) dan dari skema pembelian (pembeli).

	Q1 2026	Q2 2026
Pembangunan proyek dari dana internal developer	80,66%	73,28%
Pembelian di pasar primer menggunakan KPR	69,87%	70,05%

Akibatnya, developer menanggung risiko stok, sementara penjualannya bergantung pada kondisi KPR yang berada di luar kendali mereka.

Siklus modal



CATATAN PASAR

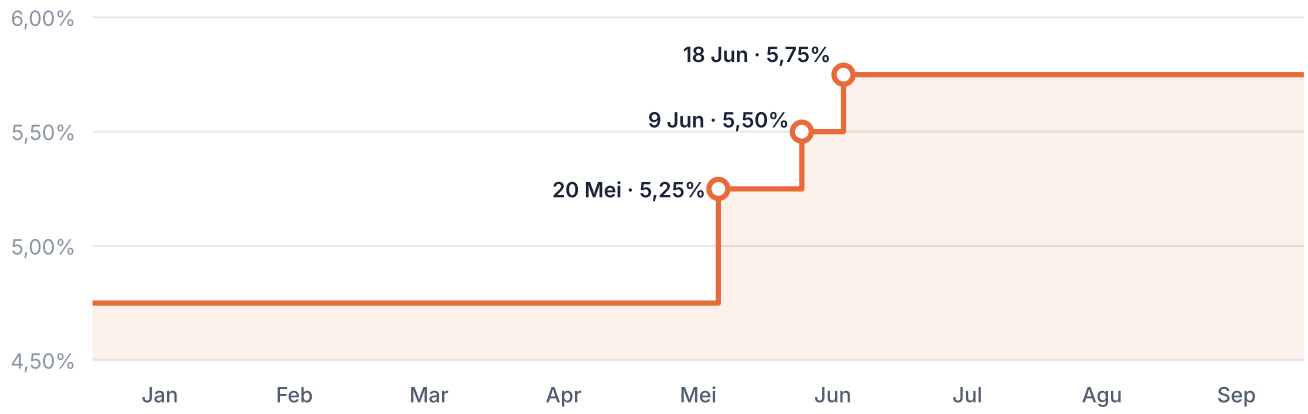
Semakin cepat stok berubah menjadi penjualan tuntas, semakin cepat modal dapat diputar ke tahap atau proyek berikutnya.

Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q1 dan Q2 2026.

Naik satu poin persentase dalam enam minggu

Bank Indonesia menahan BI-Rate di 4,75% dari Januari hingga April 2026, lalu menaikkannya tiga kali secara beruntun untuk menstabilkan rupiah.

BI-Rate, 2026



Kenaikan 9 Juni diputuskan dalam RDG Mingguan di luar jadwal. Suku bunga ditahan pada RDG Juli, Agustus dan September.

5,75%
BI-Rate, per 23 September 2026

4,75%
Suku bunga Deposit Facility

6,50%
Suku bunga Lending Facility

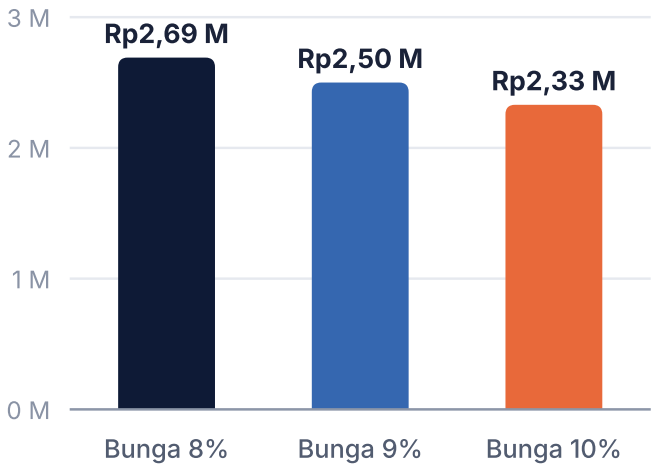
Sejumlah analis melihat ruang kenaikan lanjutan jika tekanan eksternal berlanjut.

Dampak perubahan suku bunga terhadap daya beli (ilustrasi)

Rumah tangga yang mampu membayar cicilan Rp18 juta per bulan untuk KPR 20 tahun dengan uang muka 20% dapat membeli properti sekitar Rp2,69 miliar pada bunga KPR 8%, tetapi hanya sekitar Rp2,33 miliar pada bunga 10%.

Kenaikan bunga KPR sebesar dua poin memangkas anggaran pembeli tersebut sekitar 13%. Penetapan harga produk tidak bisa dipisahkan dari kondisi pembiayaan yang dihadapi pembeli.

Harga properti maksimal, cicilan bulanan sama



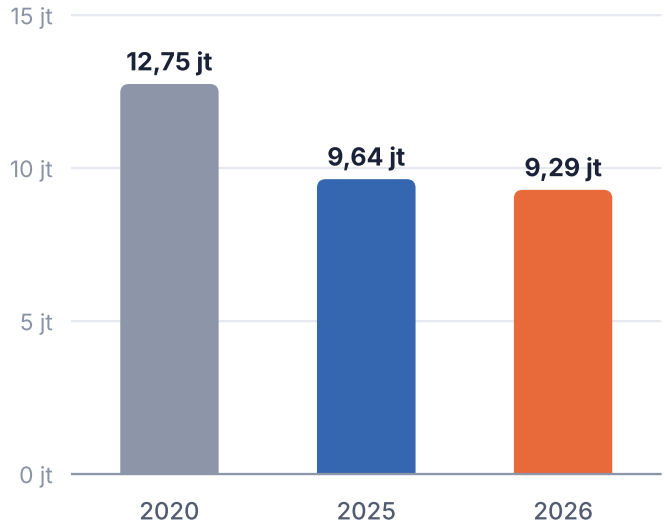
Ilustrasi menggunakan amortisasi standar. Suku bunga KPR bersifat hipotetis dan tidak terkait produk bank tertentu.

Sumber: Bank Indonesia, pengumuman Rapat Dewan Gubernur Mei–September 2026; perhitungan IPH.

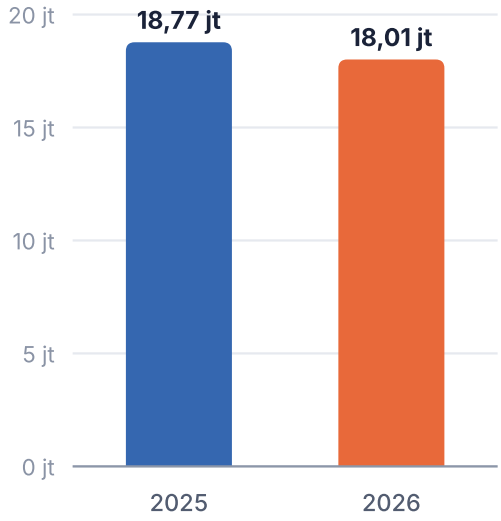
Kebutuhan besar, kesenjangan kepemilikan menyempit

Pada Agustus 2026, BPS menerbitkan Statistik Perumahan pertama di Indonesia, disusun bersama Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP).

Backlog kepemilikan: rumah tangga tanpa rumah milik sendiri



Backlog kelayakhunian: rumah tangga di hunian tidak layak



Angka 2025 diturunkan dari penurunan sekitar 350.000 rumah tangga pada 2026 yang dilaporkan BPS.

9,29 jt

rumah tangga belum memiliki rumah pada 2026

12,39% rumah tangga, turun dari 17,52% pada 2020

18,01 jt

rumah tangga tinggal di hunian di bawah standar layak

Turun dari 18,77 jt pada 2025

Kesenjangan kepemilikan terus menyempit. Namun, kesenjangan kualitas hunian masih sekitar dua kali lebih besar. Keduanya mencerminkan permintaan, tetapi dengan karakter yang sangat berbeda.

Kesenjangan kepemilikan terkonsentrasi pada rumah tangga berpenghasilan rendah yang mengandalkan skema subsidi seperti FLPP. Kesenjangan kualitas mengarah pada permintaan renovasi, peningkatan, dan penggantian hunian.

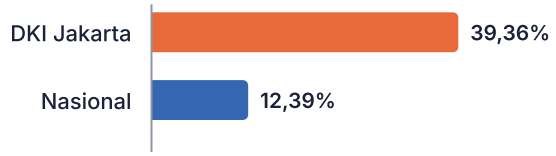
Sumber: BPS, Statistik Perumahan 2026 (dirilis Agustus 2026); Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP).

Kebutuhan tidak sama dengan permintaan

Sebuah rumah tangga bisa membutuhkan rumah tanpa mampu membeli rumah yang ditawarkan. Itulah sebabnya Indonesia memiliki jutaan rumah tangga tanpa hunian layak, sementara banyak proyek tetap lambat terjual.

Kebutuhan hunian × Pendapatan rumah tangga × Pembiayaan × Lokasi × Produk tepat = **PERMINTAAN EFEKTIF**

Porsi rumah tangga tanpa rumah milik sendiri, 2026



Backlog kepemilikan tertinggi ada di DKI Jakarta, di mana 39,36% rumah tangga belum memiliki rumah. Ini lebih mencerminkan harga lahan dan keterjangkauan daripada kurangnya calon pembeli.

Uji keselarasan

Proyek terkuat menyelaraskan lima hal:

Harga
dengan daya beli riil target pembeli

Produk
dengan apa yang diinginkan pembeli

Lokasi
dengan lapangan kerja, transportasi dan kebutuhan harian

Pembiayaan
dengan kemampuan pembeli menuntaskan pembelian

Serapan
dengan jadwal modal developer

CATATAN PASAR

Indonesia tidak kekurangan kebutuhan hunian. Yang kurang adalah hunian yang sekaligus terjangkau, berlokasi baik, dapat dibiayai, dan layak secara komersial.

Sumber: BPS, Statistik Perumahan 2026; tingkat backlog provinsi sebagaimana dilaporkan BPS untuk Maret 2026.

Pasar yang fokus menjual stok yang sudah ada

≈232.000
unit apartemen, total pasokan Jakarta

0
penyelesaian apartemen baru pada semester I 2026

Pasokan apartemen Jakarta tidak berubah pada semester I 2026. Colliers menilai pasokan baru yang terbatas sebagai fokus yang disengaja untuk menjaga modal dan menjual stok yang ada, bukan tanda turunnya kepercayaan developer.

Developer dengan neraca dan cadangan lahan yang lebih kuat memiliki fleksibilitas lebih besar dalam menentukan waktu peluncuran berikutnya.

Pasokan mendatang sangat terbatas



≈2.500 unit dijadwalkan rampung 2026–2028 · mayoritas kelas menengah, Jakarta Selatan

Tiga pergeseran profil pembeli

01

Porsi end-user meningkat

Investor masih mendominasi transaksi, tetapi porsinya di bawah level sebelum pandemi.

02

Ready stock lebih unggul

Unit siap huni diuntungkan insentif PPN DTP dari pemerintah, promosi dan skema pembayaran fleksibel.

03

Keterjangkauan menentukan pilihan

Unit studio menjadi produk dengan kinerja terbaik pada Q2 2026, diminati pembeli rumah pertama.

CATATAN PASAR

Pasar yang matang menghargai ketepatan. Lokasi, produk, harga, waktu dan diferensiasi lebih penting daripada sekadar kemampuan meluncurkan menara baru.

Sumber: Colliers Indonesia, Pasar Apartemen Jakarta Q1 dan Q2 2026, sebagaimana dilaporkan Real Estate Asia.

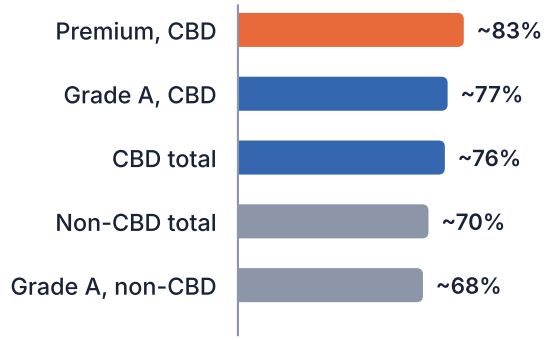
Kualitas mengalahkan kuantitas

Perkantoran

CBRE mencatat okupansi perkantoran CBD Jakarta sebesar 76,3% pada Q2 2026, tanpa pasokan baru dan dengan rata-rata sewa stabil di Rp171.800 per m² per bulan.

Jakarta masih memiliki hampir 3 juta m² ruang kantor kosong. Pasarnya terbelah dua: gedung kelas atas dengan fasilitas lengkap dan kredensial keberlanjutan menyerap permintaan dari gedung lama.

Okupansi perkantoran per kelas, Q2 2026 (Colliers)



76,3%
Okupansi CBD, Q2 2026 (CBRE)

≈1,76 jt m²
ruang kantor kosong di CBD

≈1,2 jt m²
ruang kantor kosong di luar CBD

Catatan sumber: CBRE dan Colliers menggunakan sampel gedung dan definisi kelas yang berbeda, sehingga angka okupansi per kelas berbeda. Keduanya sepakat okupansi CBD secara keseluruhan sekitar 76% dan gedung berkualitas lebih unggul.

Ritel

Okupansi mal Jakarta, akhir Juni 2026 — **86,4%**

CBRE memperkirakan okupansi bergerak menuju 88%

Pertumbuhan serapan bersih, qtq — **32%**

Serapan bersih didorong peritel F&B, gaya hidup olahraga dan alat tulis. Mal kelas atas menyerap porsi sewa terbesar. Hanya satu proyek besar yang tersisa dalam rencana pasokan.

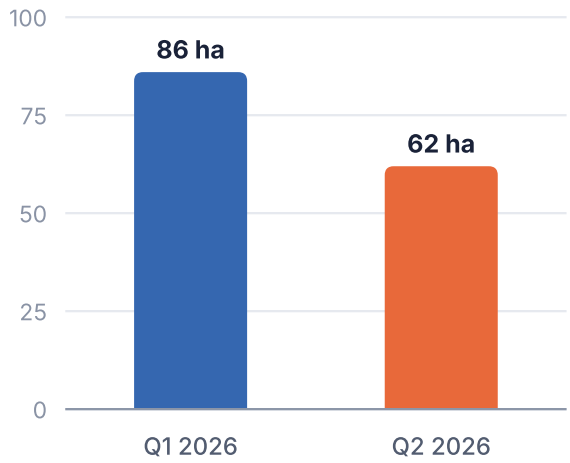
CATATAN PASAR

Di segmen yang matang, peluang semakin banyak datang dari peningkatan, reposisi dan alih fungsi aset yang ada, bukan dari menambah aset baru.

Sumber: CBRE, Jakarta CBD Office Figures dan Jakarta Retail Figures Q2 2026; Colliers Indonesia, Perkantoran Jakarta Q2 2026.

Fundamental terkuat justru bukan di perumahan

Serapan lahan industri Jabodetabek (CBRE, hektare)



Sekitar 200 ha pasokan baru masuk pada Q1; tidak ada tambahan yang diperkirakan sepanjang 2026.

Lahan industri Jabodetabek

- **CBRE:** sekitar 62 ha terserap pada Q2, terkonsentrasi di Koridor Timur. Harga lahan naik hampir 4% sejak akhir 2025.
- **Cikarang** tetap menjadi submarket termahal, sekitar Rp3,6 juta per m², naik 8% (qtq), dengan permintaan terfokus pada lahan berkapasitas listrik memadai.
- **Colliers:** 36,74 ha terserap pada Q2, total pasokan stabil sekitar 18.500 ha, dan rata-rata harga lahan sekitar US$180 per m². Investor lebih selektif dengan proses keputusan yang lebih panjang.

Catatan sumber: CBRE dan Colliers mencakup sampel kawasan yang berbeda, sehingga angka serapannya berbeda. Keduanya menunjukkan pasar yang ketat dan digerakkan infrastruktur.

Okupansi mendekati kapasitas penuh

Gudang logistik modern (CBRE, Q1) **98%**

Didorong penyewa 3PL, FMCG dan terkait EV

Gudang logistik modern (Colliers, Q1) **95,8%**

Koridor timur beroperasi mendekati kapasitas penuh

Lahan kawasan industri (CBRE, Q2) **91,2%**

Sisa lahan kosong semakin terbatas

Rp3,6 jt
per m², lahan Cikarang
+8% qtq

≈4%
kenaikan harga lahan Jabodetabek sejak akhir 2025

Sumber: CBRE, Greater Jakarta Industrial Estate Figures Q1–Q2 2026 dan Logistics Figures Q1 2026; CBRE, Jakarta Property Market Update Q2 2026; Colliers Indonesia, laporan Kawasan Industri dan Pergudangan Q1–Q2 2026.

Listrik dan infrastruktur kini menjadi faktor lokasi

Operator data center menyumbang lebih dari 100 hektare transaksi lahan industri Jabodetabek pada semester I 2026, sebagian besar untuk cadangan lahan di koridor timur yang sudah memiliki pasokan listrik, air dan keamanan yang mapan.

Koridor timur Jabodetabek



Seiring menipisnya lahan di Cikarang dan Karawang, pengembangan industri diperkirakan bergeser lebih jauh ke timur, ke arah Subang dan Patimban.

Prioritas penyewa industri saat ini

Pasokan listrik andal, akses jalan dan pelabuhan, utilitas, tenaga kerja, serta kedekatan dengan pelanggan dan pemasok. Hal ini mendorong premi harga bagi kawasan yang siap infrastruktur.

100+ ha

transaksi lahan industri oleh operator data center, semester I 2026

Mengapa ini penting di luar properti industri

Pabrik / data center | Lapangan kerja | Pekerja & profesional | **Hunian** | Ritel & jasa | Perhotelan

CATATAN PASAR

Ikuti arus modal, infrastruktur dan lapangan kerja. Permintaan residensial dan komersial biasanya menyusul.

Sumber: CBRE, Greater Jakarta Industrial Estate Figures Q2 2026; presentasi CBRE Indonesia Property Market Outlook, Mei dan Juli 2026.

KARTU SKOR SEKTOR

Sektor berbeda, siklus berbeda

Pasar properti Indonesia sering dibahas sebagai satu pasar. Kenyataannya tidak. Pelemahan di satu segmen tidak berarti pelemahan di semua segmen.

SEKTOR	PERMINTAAN	ANGKA KUNCI	TEMA
Residensial	SELEKTIF	**Harga +0,69%, penjualan −2,36% (Q2)**	Keterjangkauan, KPR, ready stock
Kantor (Jakarta)	PULIH	**Okupansi ≈76%**	Flight to quality, pasokan baru terbatas
Ritel (Jakarta)	MEMBAIK	**Okupansi 86,4%**	F&B, gaya hidup, berbasis pengalaman
Lahan industri	KUAT	**≈62 ha terserap (Q2, CBRE)**	Data center, EV, kapasitas listrik
Logistik	SANGAT KUAT	**Okupansi 96–98%**	3PL, e-commerce, pasokan terbatas

Okupansi segmen komersial (kuartal terakhir)



Logistik: Q1 2026. Lainnya: Q2 2026. Sumber menggunakan metodologi berbeda; ditampilkan sebagai perbandingan umum.

CATATAN PASAR

Alih-alih bertanya “Apakah properti Indonesia menarik?”, tanyakan “Sektor mana yang fundamentalnya paling kuat untuk jangka waktu dan profil risiko saya?”

Sumber: Bank Indonesia; CBRE Indonesia; Colliers Indonesia.

Permintaan internasional, keterbatasan lokal

Pasar properti Bali digerakkan pariwisata, perhotelan, migrasi gaya hidup dan permintaan asing. Hal ini membuatnya sangat terlihat, sekaligus sangat sensitif terhadap perubahan regulasi, pola kunjungan wisatawan dan infrastruktur.

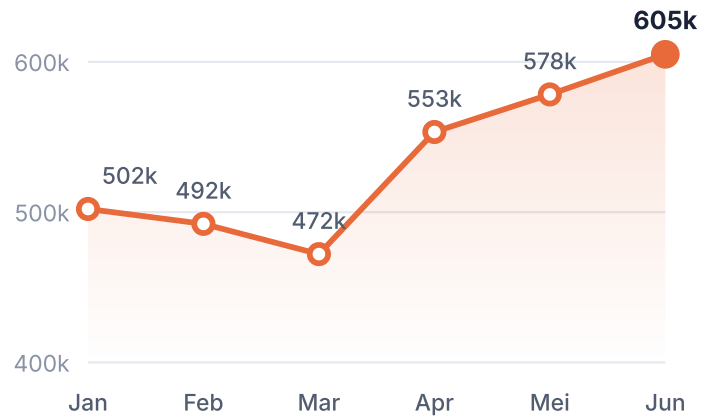
1,47 jt
kunjungan wisman, Q1 2026
+1,04% yoy

~26%
wisman berasal dari Australia

61,16%
TPK hotel berbintang, Mei 2026
+3,06 poin yoy

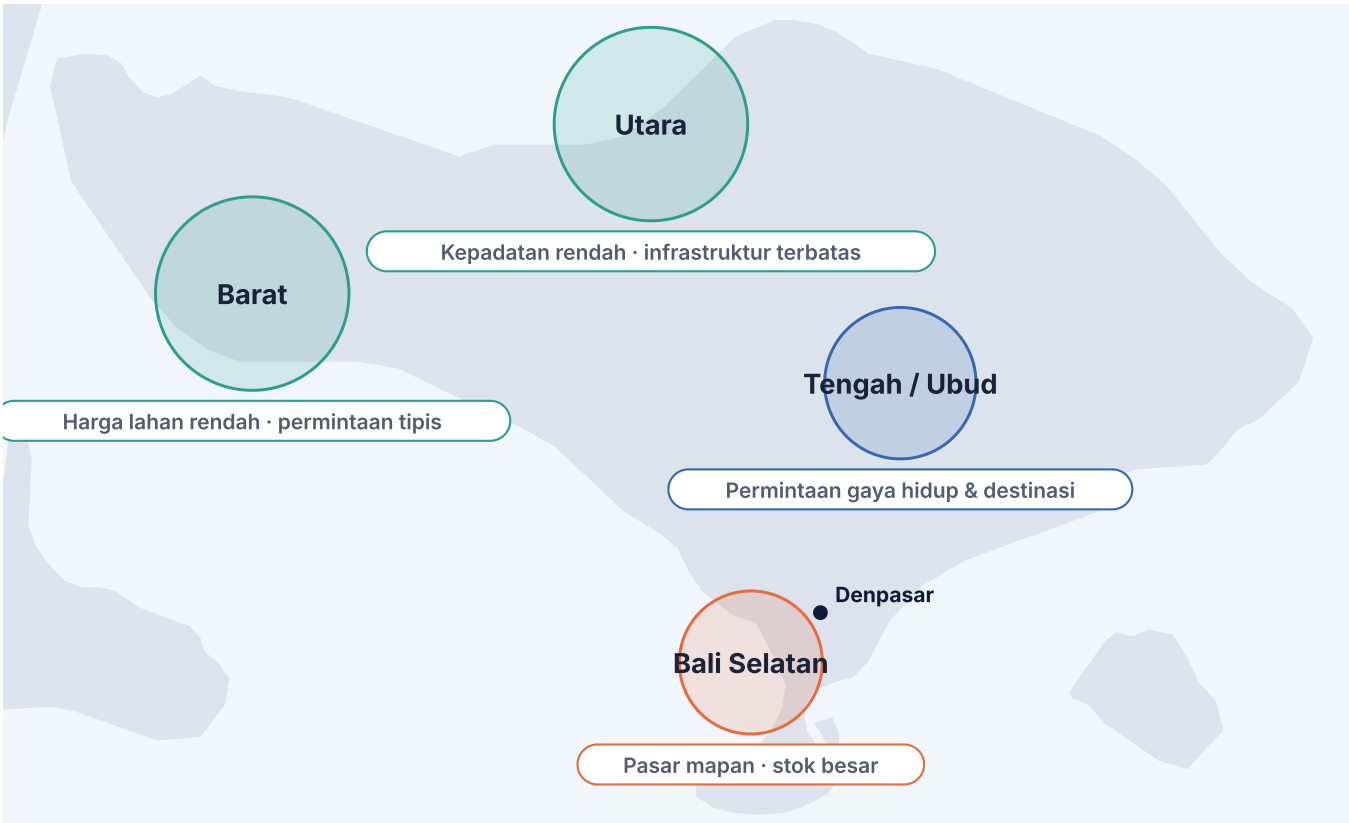
+1,02%
Harga rumah Denpasar, Q2
Di atas nasional 0,69%

Kunjungan langsung wisman ke Bali, 2026 (ribu)



Angka Juni diturunkan dari kenaikan +4,63% (mtm) yang dilaporkan BPS.

Pasar yang tersegmentasi



Koridor baru: wilayah yang diuntungkan infrastruktur baru, investasi pariwisata atau perubahan pola kunjungan.

CATATAN PASAR

Pertanyaannya bukan lagi “Bisakah kita membangun di Bali?” melainkan “Apa yang benar-benar membedakan proyek ini, dan siapa pembelinya?”

Sumber: BPS Provinsi Bali, rilis Perkembangan Pariwisata Januari–Juni 2026; BPS, PDB Q2 2026; Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q2 2026.

Peluang di luar Jakarta

Jawa memiliki jaringan kota besar dengan universitas, manufaktur, jasa dan pariwisata. Kota-kota ini menawarkan harga lahan lebih rendah dan persaingan yang belum matang, dengan konsekuensi pasar yang lebih dangkal dan likuiditas lebih rendah.



Surabaya −0,10%

Harga rumah, Q2 2026 (yoy)

Manufaktur, pelabuhan, perdagangan, gerbang ke Indonesia timur

Bandung +0,95%

Harga rumah, Q2 2026 (yoy)

Pendidikan, teknologi, pariwisata, konektivitas komuter

Semarang +0,76%

Harga rumah, Q2 2026 (yoy)

Logistik, kawasan industri, konektivitas pelabuhan

Yogyakarta +0,77%

Harga rumah, Q2 2026 (yoy)

Universitas, wisata domestik, permintaan sewa

Malang memiliki penggerak pendidikan dan pariwisata yang kuat, tetapi tidak tercakup dalam survei harga Bank Indonesia. Sebagai pembanding, Jabodebek-Banten: +0,70%.

CATATAN PASAR

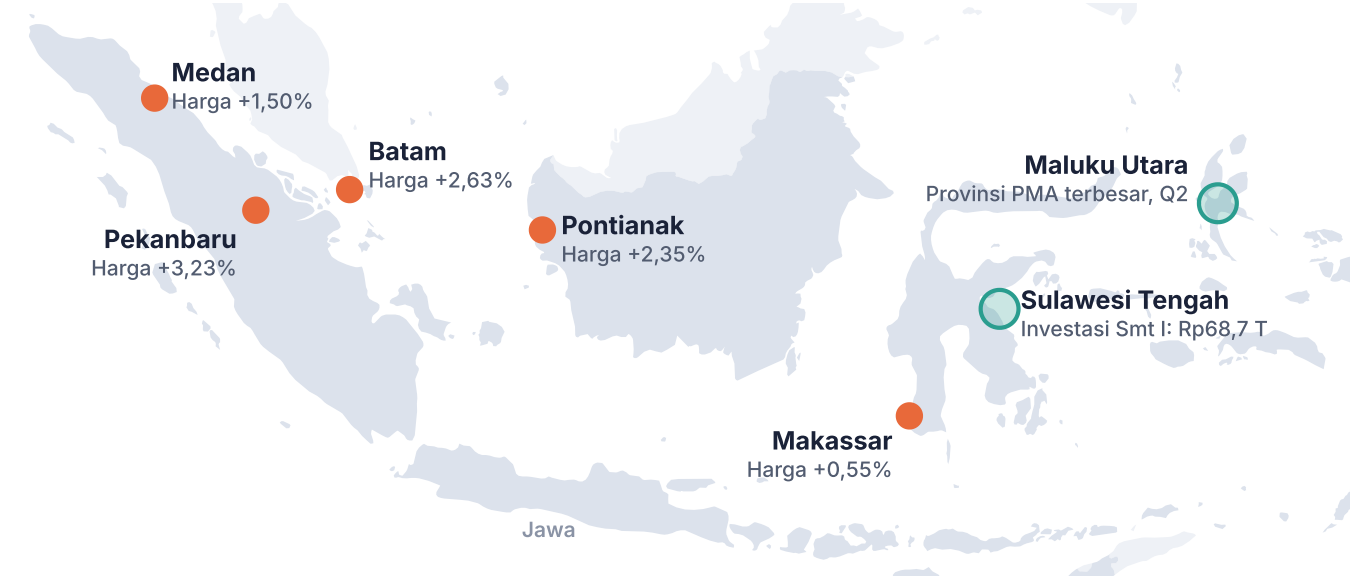
Peluang terbaik di pasar sekunder belum tentu kota dengan kenaikan harga tercepat, melainkan kota yang fundamental ekonominya membaik sebelum harga properti menyesuaikan.

Sumber: Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q2 2026.

Di mana investasi menciptakan permintaan baru

Luar Jawa menerima sedikit di atas separuh investasi semester I 2026. Sebagian besar mengalir ke pengolahan sumber daya dan industri hilir, membawa permintaan hunian pekerja, jasa dan komersial ke wilayah dengan pasokan properti yang masih minim.

Pasar pilihan di luar Jawa



Oranye: pertumbuhan harga rumah primer Q2 2026 (Bank Indonesia). Hijau tosca: pusat investasi (BKPM).

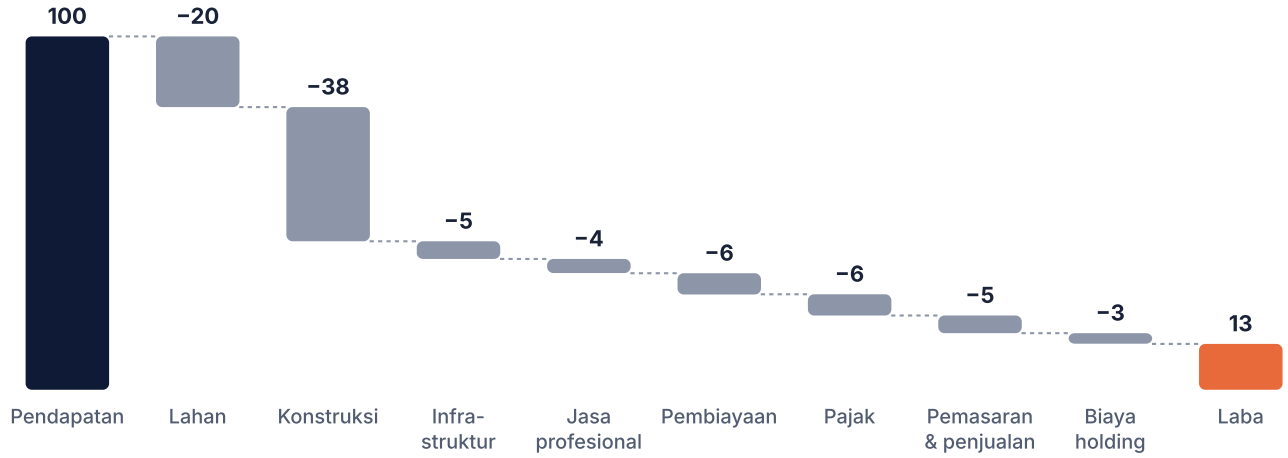
- **Sulawesi Tengah:** Rp68,7 T pada semester I, tujuan investasi terbesar ke-4 secara nasional. Pusat hilirisasi utama.
- **Maluku Utara:** tujuan PMA terbesar pada Q2 2026 (Rp39,5 T).
- **Pekanbaru, Batam dan Pontianak:** tiga kota dengan pertumbuhan harga rumah primer tercepat dalam survei Bank Indonesia Q2 (+3,23%, +2,63%, +2,35%).
- **Medan dan Makassar:** ekonomi perkotaan terbesar di Sumatra dan Sulawesi, dengan pertumbuhan harga Q2 masing-masing +1,50% dan +0,55%.

Pasar-pasar ini membawa risiko lebih tinggi: data transaksi lebih sedikit, likuiditas lebih rendah, dan permintaan yang sering bergantung pada satu pemberi kerja atau industri. Namun, di sinilah arus investasi bergerak lebih cepat daripada perhatian pasar properti.

Sumber: BKPM, Realisasi Investasi Semester I dan Q2 2026; Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q2 2026.

Waktu adalah variabel yang sering diremehkan developer

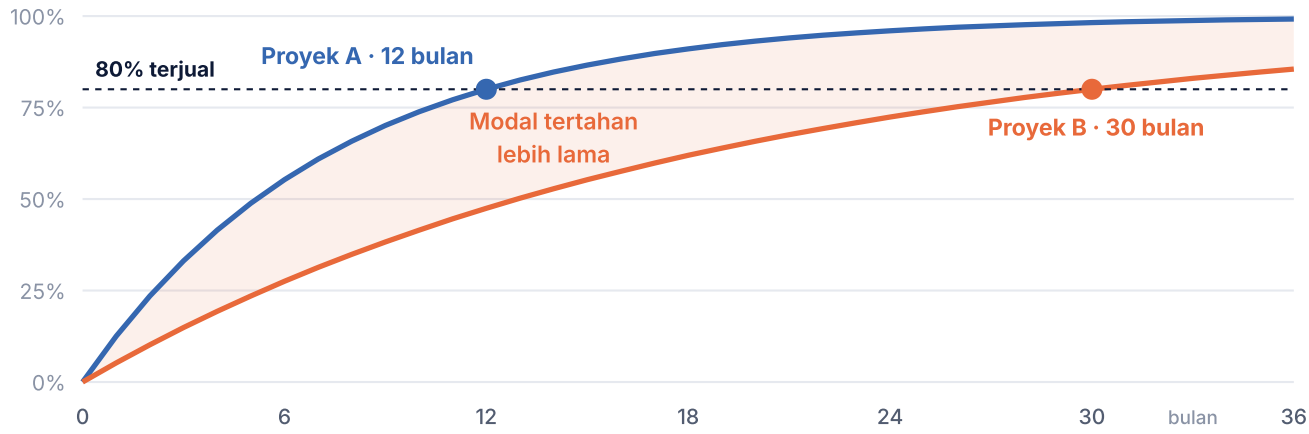
Model proyek sederhana (ilustrasi, % dari pendapatan kotor)



Porsi biaya bersifat hipotetis dan sangat bervariasi menurut proyek, lokasi dan produk.

Margin sama, hasil berbeda

Porsi kumulatif stok terjual (ilustrasi)



Proyek B menahan modal dua setengah kali lebih lama. Artinya biaya bunga lebih besar, arus kas lebih lemah, risiko stok lebih tinggi, dan kapasitas lebih kecil untuk mengakuisisi lahan berikutnya.

Dengan BI-Rate naik 100 bps tahun ini dan harga bahan bangunan menjadi hambatan utama menurut developer, serapan yang lambat kini lebih mahal dibandingkan 2025.

CATATAN PASAR

Membangun produk yang tepat baru separuh pekerjaan. Separuh lainnya adalah menjualnya dengan kecepatan yang dibutuhkan.

Sumber: Model ilustrasi; Bank Indonesia, Survei Harga Properti Residensial Q2 2026; keputusan BI-Rate Bank Indonesia 2026.

Riset properti kini dimulai secara online

230 jt
pengguna internet di Indonesia, akhir 2025
+18 juta dalam setahun

80,5%
populasi terhubung internet

180 jt
identitas pengguna media sosial

Perjalanan pembeli sering dimulai jauh sebelum mereka menghubungi developer. Saat akhirnya bertanya, banyak pembeli sudah membandingkan lokasi, harga, produk, developer, pembiayaan dan alternatif lain.

Alur riset yang umum



Yang dievaluasi pembeli

- ? Apakah harganya jelas?
- ? Apakah lokasinya digambarkan akurat?
- ? Siapa developernya?
- ? Apa saja yang termasuk?
- ? Apakah pembiayaan bisa diperoleh?
- ? Bagaimana perbandingannya?
- ? Apakah informasinya mutakhir?

CATATAN PASAR

Pembeli tidak hanya menilai propertinya, tetapi juga informasi di sekitarnya. Informasi yang jelas, akurat dan mutakhir kini menjadi bagian dari produk.

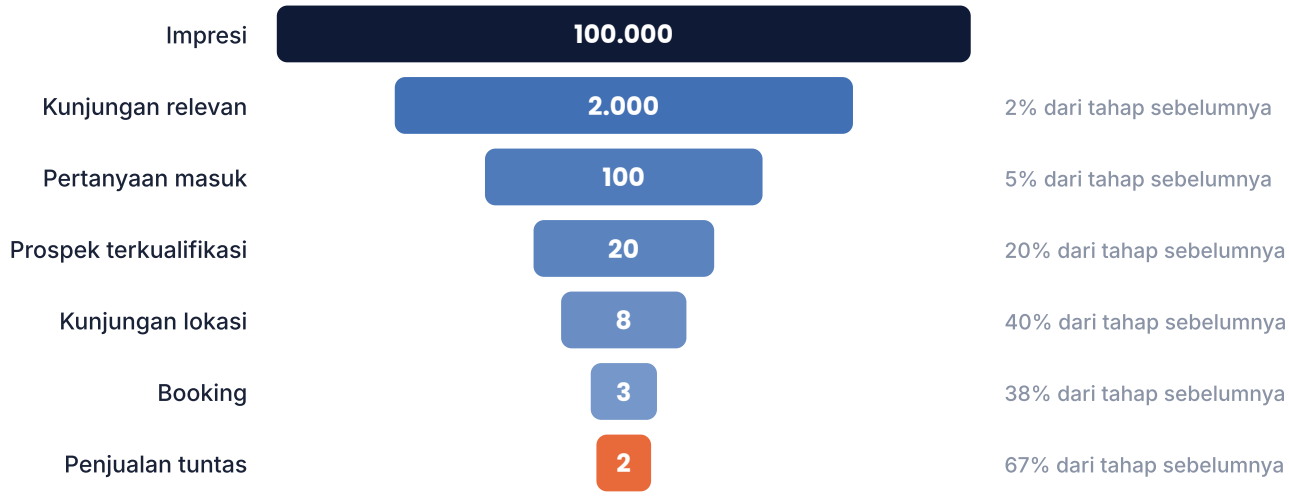
Data DataReportal sebagian besar mencerminkan Oktober 2025. Angka ini menunjukkan adopsi digital, bukan perilaku pencarian properti secara khusus. Identitas media sosial belum tentu mewakili individu unik.

Sumber: DataReportal / Kepios, Digital 2026: Indonesia.

Angka terpenting bukan selalu angka pertama

Tujuan mengukur setiap tahap bukan untuk menghitung berapa banyak orang yang masuk, melainkan untuk menemukan di mana pembeli berhenti, dan mengapa.

Ilustrasi kampanye, dari impresi hingga penjualan



Lebar batang menggunakan skala logaritmik. Angka bersifat ilustrasi.

Proyek dengan visibilitas kuat tetapi konversi lemah memiliki masalah pada presentasi, harga atau proses penjualan, bukan pada awareness. Begitu pula sebaliknya.

Untuk setiap tahap, tanyakan:

- Berapa yang masuk?
- Berapa yang lanjut?
- Di mana penurunan terbesar?
- Apa penyebabnya?

Sumber: Contoh ilustrasi.

Apa yang ditunjukkan data

Indonesia tetap menjadi peluang properti jangka panjang yang besar, tetapi peluang tersebut kian selektif. Berikut delapan prioritas yang berangkat dari temuan laporan ini.

01

Mulai dari permintaan, bukan desain

Tanyakan siapa yang akan membeli, mengapa, dan pada harga berapa sebelum menanamkan modal.

02

Pilih lokasi berdasarkan fundamental

Lokasi yang kuat adalah lokasi dengan penggerak ekonomi yang menopang permintaan berkelanjutan, belum tentu lokasi yang paling populer.

03

Bangun untuk pembeli

Luas unit, konfigurasi, titik harga dan skema pembayaran menentukan serapan. Data Q2 menunjukkan segmen menengah paling lemah.

04

Tetapkan harga demi serapan

Margin sedikit lebih rendah dengan pengembalian modal lebih cepat bisa mengungguli harga tinggi yang lambat terjual, terutama dengan suku bunga saat ini.

05

Jadikan pembiayaan bagian dari produk

Dengan sekitar 70% pembelian primer menggunakan KPR, skema pembayaran dan kemitraan dengan bank menentukan daya beli pembeli.

06

Bangun keakraban pasar sebelum peluncuran

Pembeli melakukan riset berbulan-bulan. Proyek yang terlihat dan terdokumentasi baik sejak awal akan diluncurkan ke pasar yang lebih siap.

07

Ukur seluruh perjalanan

Pantau kinerja dari impresi pertama hingga penjualan tuntas, agar belanja pemasaran dinilai dari hasil, bukan aktivitas.

08

Terus menyesuaikan

Respons pasar harus menjadi dasar penetapan harga, target pembeli, presentasi dan prioritas stok sepanjang periode penjualan.

Sumber: Analisis IPH atas data dalam laporan ini.

Sepuluh pertanyaan sebelum menanamkan modal

Sebelum memulai proyek atau kampanye, setiap pertanyaan ini harus memiliki jawaban yang jelas dan berbasis bukti.

☐ **Permintaan**	Siapa sebenarnya pembelinya?
☐ **Lokasi**	Aktivitas ekonomi apa yang menopang permintaan di sini?
☐ **Produk**	Apakah produknya sesuai dengan keinginan pembeli?
☐ **Harga**	Apakah sesuai dengan daya beli setempat?
☐ **Pembiayaan**	Apakah target pembeli realistis mampu membiayai pembelian, dan seberapa sensitif proyek terhadap suku bunga?
☐ **Persaingan**	Berapa banyak stok sejenis yang sudah ada?
☐ **Serapan**	Seberapa cepat stok realistis dapat terjual?
☐ **Visibilitas**	Apakah pembeli yang tepat akan menemukan proyek ini?
☐ **Konversi**	Bisakah minat diubah menjadi transaksi?
☐ **Exit**	Apa yang terjadi jika serapan lebih lambat dari rencana?

Kisah properti Indonesia masih terus ditulis

Pertumbuhan ekonomi, infrastruktur, investasi industri, urbanisasi, pariwisata dan populasi yang makin digital akan terus mengubah di mana masyarakat Indonesia tinggal, bekerja dan berinvestasi.

Hasilnya akan berbeda menurut kota dan sektor. Sebagian pasar akan matang, sebagian akan melaju, dan sebagian akan bergulat dengan kelebihan pasokan. Peluang baru akan muncul di sekitar aktivitas ekonomi yang baru mulai tampak di peta properti saat ini.

Bagi investor, tantangannya adalah mengenali peluang lebih awal. Bagi developer, tantangannya adalah mengubah peluang itu menjadi proyek yang layak.

Keduanya bergantung pada hal yang sama: informasi yang andal dan mutakhir.

YANG PERLU DICERMATI HINGGA 2027

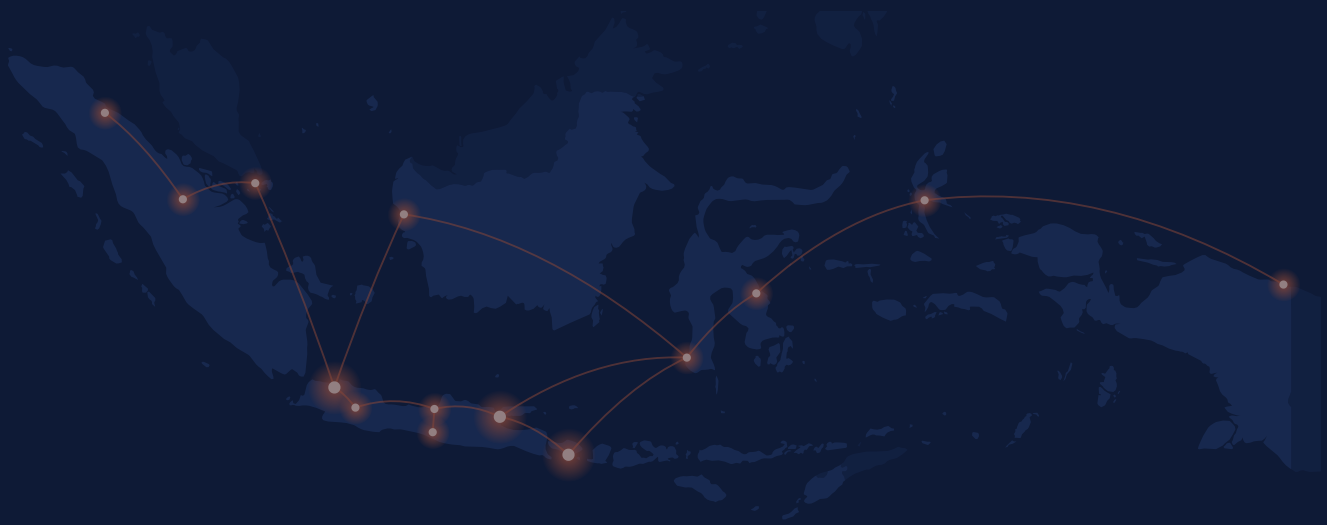
01 Arah suku bunga Bank Indonesia dan rupiah

02 Apakah pemulihan penjualan Q2 berlanjut hingga semester II 2026

03 Program perumahan pemerintah dan insentif PPN DTP untuk ready stock

04 Arus investasi ke Sulawesi, Maluku dan koridor industri Jawa Barat

05 Kunjungan wisatawan ke Bali dan perubahan regulasi untuk pengembangan vila dan sewa jangka pendek



Sumber utama

- **Badan Pusat Statistik (BPS):** Produk Domestik Bruto Q1 2025–Q2 2026; Statistik Perumahan 2026; rilis pariwisata BPS Provinsi Bali, Januari–Juni 2026
- **Bank Indonesia:** Survei Harga Properti Residensial Q1 dan Q2 2026; keputusan Rapat Dewan Gubernur, Mei–September 2026
- **Kementerian Investasi dan Hilirisasi / BKPM:** Realisasi Investasi Semester I dan Q2 2026
- **Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP)**
- **CBRE Indonesia:** Jakarta Property Market Update Q2 2026; data perkantoran, ritel, industri dan logistik, Q1–Q2 2026
- **Colliers Indonesia:** laporan apartemen, perkantoran, kawasan industri dan pergudangan Jakarta, Q1–Q2 2026
- **DataReportal / Kepios:** Digital 2026: Indonesia

Metodologi

Angka diambil dari publikasi terbaru yang tersedia saat laporan ditulis (awal Oktober 2026). Jika sumber berbeda, keduanya ditampilkan disertai catatan metodologi. Kategori pasar regional adalah kerangka analisis untuk laporan ini, bukan klasifikasi resmi. Perhitungan bertanda "ilustrasi" menggunakan asumsi yang dinyatakan dan bukan merupakan proyeksi.

Penafian

Laporan ini merupakan sumber informasi pasar dan edukasi. Laporan ini bukan merupakan saran keuangan, investasi, hukum maupun pembelian. Kondisi pasar dapat berubah, dan setiap keputusan sebaiknya didasarkan pada uji tuntas profesional.

INDO PROPERTY HUB

TENTANG INDO PROPERTY HUB

Indo Property Hub adalah platform properti Indonesia yang menghubungkan pembeli, investor, developer dan penyedia jasa properti. IPH menerbitkan riset pasar dan informasi properti untuk membantu pasar mengambil keputusan yang lebih tepat.

indopropertyhub.com

© 2026 Indo Property Hub. Edisi Oktober 2026.