

Mal Sepi: Developer Konversi Ruang Komersial Jadi Hunian Vertikal

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

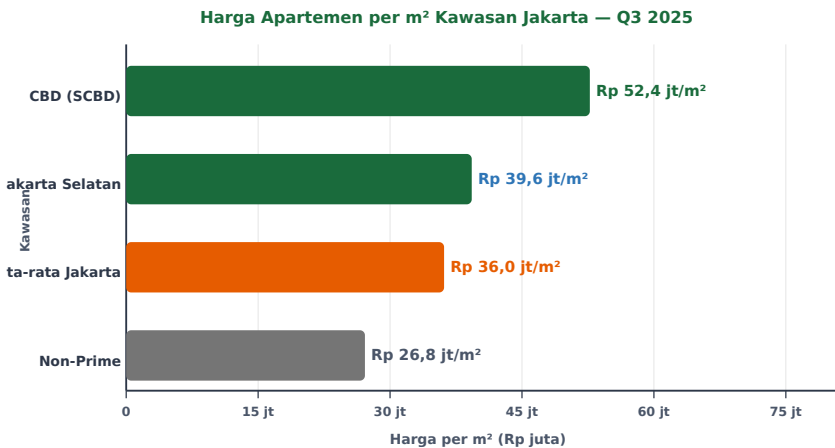
Berita dan Analisis Konversi Ruang Komersial Hunian Vertikal

Kekosongan ritel Jakarta capai 21,6% — lebih dari 1 juta m² ruang mal tidak terpakai pada akhir 2025.

Data Cushman & Wakefield Q4 2025 mencatat kelebihan pasokan ruang ritel di Jakarta sekitar 1.045.700 m², mendorong developer mulai menjajaki konversi ruang komersial stagnan menjadi hunian vertikal berbasis mixed-use. Perbandingan tingkat kekosongan ritel antar kawasan dapat dicek di laporan Colliers Indonesia atau Cushman & Wakefield sebelum mempertimbangkan properti komersial sebagai aset investasi.

Komersial & Apartemen Jakarta & Nasional Tren

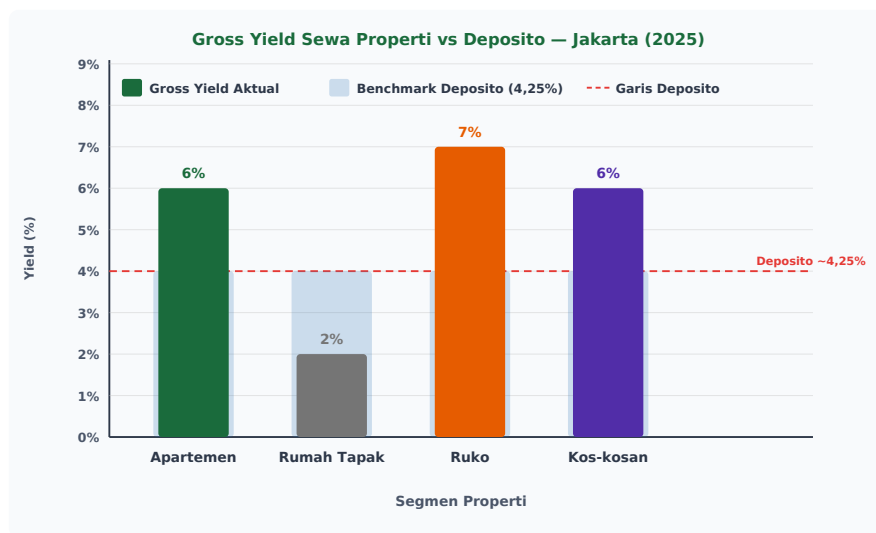
Harga Penawaran Apartemen per m² Antar Kawasan Jakarta, Q3 2025



Sumber: Colliers Indonesia, Laporan Apartemen Jakarta Q3 2025. Selisih harga CBD vs kawasan non-prime mencapai 96%, mencerminkan premium lokasi yang signifikan.

Harga penawaran apartemen strata di Jakarta tumbuh moderat sekitar 0,8% secara tahunan hingga kuartal ketiga 2025, mencerminkan pasar yang terjaga stabil meski tekanan pasokan terus ada. Kawasan CBD mempertahankan premi terbesar di **Rp 52,4 juta/m²** — hampir dua kali lipat kawasan non-prime yang berada di Rp 26,8 juta/m². Jakarta Selatan mencatat kenaikan harga paling signifikan, yaitu 6% secara YoY pada Q1 2025 (Colliers Indonesia), didorong serah terima proyek-proyek baru. Colliers memproyeksikan kenaikan harga apartemen Jakarta akan bertumbuh stabil 1-2% per tahun hingga 2027, dengan catatan pasokan terkendali dan permintaan didukung kondisi pembiayaan yang kondusif.

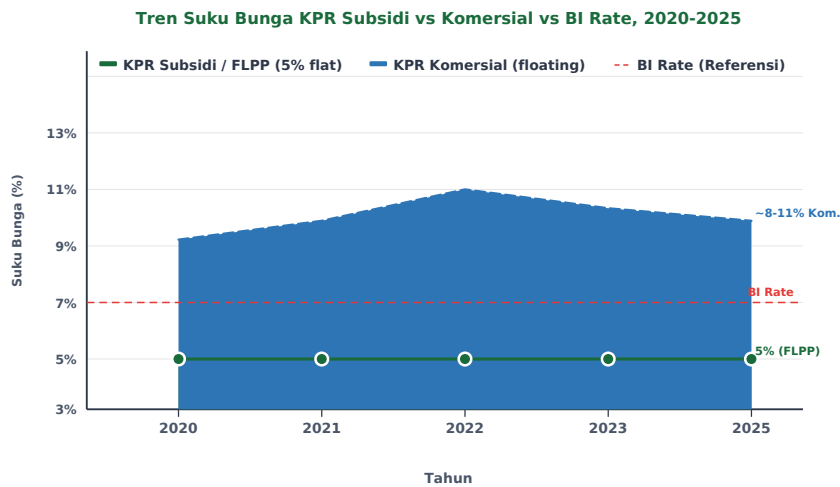
Perbandingan Gross Yield Sewa Segmen Properti vs Deposito, Jakarta 2025



Sumber: Colliers Indonesia Q1—Q3 2025; Property Lounge Indonesia 2025; Regina Realty. Gross yield adalah rasio kotor sebelum biaya operasional dan pajak dikurangi.

Secara gross yield, apartemen dan ruko menjadi segmen dengan imbal hasil sewa tertinggi di Jakarta pada 2025, masing-masing mencapai 6% dan 7% — melampaui benchmark deposito bank yang berada di kisaran 4,25%. Sebaliknya, rumah tapak mencatat gross yield hanya sekitar 2%, jauh di bawah deposito, karena harga beli yang jauh lebih tinggi relatif terhadap nilai sewa. Namun demikian, Colliers Indonesia mencatat yield sewa apartemen strata di pasar Jakarta Q1 2025 secara aktual stabil di kisaran 4%, mencerminkan net yield setelah service charge dan biaya pengelolaan diperhitungkan.

Tren Suku Bunga KPR Subsidi vs Komersial vs BI Rate, 2020-2025

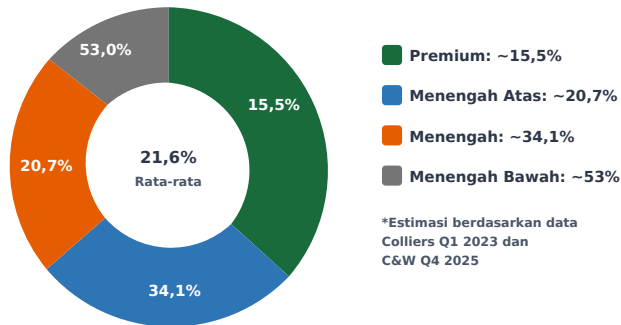


Sumber: Bank Indonesia / Kementerian PKP / BP Tapera 2025. KPR FLPP tetap 5% flat selama tenor; KPR komersial floating mengikuti suku bunga pasar, berkisar 8-11% pada 2022-2025.

Kesenjangan suku bunga KPR subsidi dan komersial menjadi faktor penentu pilihan pembiayaan hunian vertikal di Indonesia. FLPP dari BP Tapera mempertahankan bunga tetap 5% sepanjang tenor — termasuk untuk **rusun subsidi sebesar 6%** — sementara KPR komersial di perbankan bergerak mengikuti suku bunga acuan Bank Indonesia yang sempat naik signifikan pada 2022-2023. Kementerian PKP pada 2026 menyetujui perpanjangan tenor KPR FLPP hingga 40 tahun, dengan target penyaluran 350.000 unit FLPP di 2026. Celah bunga lebih dari 3-6 poin persentase antara KPR subsidi dan komersial menjadi hambatan nyata bagi pembeli hunian vertikal non-subsidi.

Distribusi Tingkat Kekosongan Ruang Ritel Jakarta berdasarkan Kelas Mal, Q4 2025

Kekosongan Ruang Ritel Jakarta per Kelas Mal — Q4 2025



Sumber: Cushman & Wakefield MarketBeat Q4 2025; Colliers Indonesia 2023-2025. Kekosongan tertinggi terkonsentrasi pada mal kelas menengah ke bawah di Kota, Pasar Baru, dan Blok M.

Tingkat kekosongan ruang ritel Jakarta secara keseluruhan tercatat **21,6% pada Q4 2025** (Cushman & Wakefield), setara 1.045.700 m² ruang tidak terpakai. Kesenjangan kekosongan antar kelas sangat mencolok: mal premium hanya mencatat kekosongan sekitar 15,5%, sementara mal kelas menengah bawah menanggung beban kekosongan di atas 53% — pola yang mencerminkan polarisasi pengunjung antara mal berfasilitas lengkap dan mal konvensional. Konsentrasi ruang kosong di kawasan Blok M, Kota, dan Pasar Baru menjadikan lokasi-lokasi ini kandidat utama yang dikaji para developer untuk konversi fungsi ke hunian vertikal.

01. Kekosongan Ritel Jakarta Capai 21,6%, Ruang Kosong Tembus 1 Juta m²

Laporan Cushman & Wakefield Q4 2025 mencatat tingkat kekosongan ritel Jakarta 21,6%, dengan 1.045.700 m² ruang tidak terpakai, tertinggi di Kota, Pasar Baru, Blok M, dan CBD.

Sumber: [Infonasional / Cushman & Wakefield MarketBeat Q4 2025](#)

Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menjelaskan bahwa tren konversi atau alih fungsi gedung komersial merupakan fenomena yang lazim terjadi ketika properti fungsinya sudah tidak optimal secara ekonomi. Dalam kajian Colliers (2024), ruang kosong gedung perkantoran di Jakarta saja mencapai 2,43 juta meter persegi — angka yang memperketat persaingan dan menyulitkan gedung-gedung lama menarik penyewa baru. Kondisi serupa kini merambah sektor ritel: mal kelas Grade B dan menengah bawah menghadapi tantangan struktural bukan sekadar siklus. Berdasarkan teori Bid Rent Theory (Alonso), gradien harga tanah dari pusat kota ke pinggiran mendorong upaya intensifikasi lahan, termasuk konversi fungsi komersial yang tidak produktif ke hunian yang memberikan nilai imbal hasil lebih stabil.

Implikasi bagi Pasar

Kelebihan pasokan ritel sekitar 1,06 juta m² (Cushman & Wakefield, 2024) yang belum terserap menjadi tekanan nyata bagi pemilik gedung mal kelas menengah. Bagi pengembang properti, kondisi ini membuka peluang akuisisi gedung dengan valuasi tertekan untuk dikonversi atau dibangun ulang sebagai hunian vertikal. Namun, perhitungan biaya pembongkaran dan pembangunan ulang, penyesuaian izin IMB/PBG, serta proses rezonasi ATR/BPN harus dimasukkan dalam kalkulasi kelayakan sebelum keputusan konversi diambil.

"Alih fungsi mendesak dilakukan pada trade centre yang kini benar-benar kosong," papar Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, mencatat bahwa skema kepemilikan individual pada sebagian ITC menjadi hambatan utama konversi massal (Kompas.id, 2024).

Sinyal Masa Depan: Jika tingkat kekosongan ritel Jakarta bertahan di atas 20% hingga 2027, tekanan pada valuasi mal Grade B akan meningkat — membuka potensi akuisisi oleh pengembang yang menjajaki konversi ke hunian berbasis mixed-use TOD.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Tingkat kekosongan ritel Jakarta adalah persentase ruang mal yang tidak disewa. Pada Q4 2025 angkanya 21,6% atau 1.045.700 m² (Cushman & Wakefield). Konsentrasi tertinggi di mal kelas menengah bawah dan kawasan Blok M, Kota, serta CBD lama.

02. Colliers: Dua Perusahaan Asing Jajaki Konversi Kantor ke Apartemen Sewa di Kuningan

Dua perusahaan operator gedung dari luar negeri tengah menjajaki alih fungsi gedung perkantoran Grade B di Kuningan, Jakarta, menjadi apartemen sewa dan co-living untuk ekspatriat.

Sumber: [Kompas.id — Alih Fungsi Gedung Komersial, 2024](#)

Analisis Pakar

Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, menegaskan bahwa alih fungsi gedung komersial di Jakarta kini mulai muncul, terutama di kawasan CBD. Fenomena ini terjadi seiring tingkat kekosongan gedung perkantoran yang mencapai 2,43 juta meter persegi — suatu kondisi yang menyulitkan gedung lama bersaing dengan gedung baru berstandar ESG. Target utama konversi menyasar gedung Grade B di CBD Jakarta yang tarif sewanya cenderung tidak kompetitif, namun lokasinya tetap strategis. Colliers juga mencatat bahwa keterbatasan hunian sewa landed bagi ekspatriat di kawasan Kebayoran Baru, Pondok Indah, dan Kemang mendorong permintaan apartemen sewa CBD yang masih relatif terjangkau. Fenomena ini sejalan dengan Filtering Theory dalam literatur properti — di mana perpindahan fungsi antarpasar terjadi seiring waktu dan perubahan kondisi ekonomi.

Implikasi bagi Pasar

Konversi gedung perkantoran ke apartemen sewa di CBD Jakarta dinilai potensial oleh Colliers karena spread imbal hasil antara co-living premium dan office konvensional mencapai 500-700 basis poin (Mordor Intelligence, 2024). Bagi investor individu, perlu diperhatikan bahwa konversi serupa pada mal strata-title memiliki kerumitan hukum tambahan, karena kepemilikan unit individual memerlukan persetujuan kolektif sebelum alih fungsi bangunan dapat dilakukan secara menyeluruh.

"Alih fungsi kantor untuk apartemen atau co-living menyasar gedung di kawasan CBD dengan tarif tidak mahal," ujar Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menggarisbawahi bahwa lokasi tetap menjadi pertimbangan utama sementara biaya sewa menjadi keunggulan komparatif (Kompas.id, 2024).

perumahan, pasar Jakarta berpotensi mengalami gelombang konversi gedung perkantoran ke hunian seperti yang terjadi di Seoul, Tokyo, dan Singapura sejak 2018.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Konversi gedung perkantoran ke apartemen sewa di Jakarta didorong tingkat kekosongan kantor 2,43 juta m² (Colliers 2024). Sasaran utama adalah gedung Grade B CBD dengan tarif sewa rendah dan lokasi strategis, khususnya di koridor Kuningan—Sudirman.

Desember 2024 · Kompas.id / Colliers Indonesia

03. Kendala Teknis Konversi: Struktur Ritel dan Kantor Berbeda Fundamental dari Apartemen

Struktur gedung ritel dan kantor tidak kompatibel dengan standar apartemen karena tidak memiliki instalasi plumbing vertikal per unit — sehingga pembongkaran total lebih praktis daripada renovasi.

Sumber: [Detik Properti — Colliers Virtual Media Briefing, Januari 2025](#)

Analisis Pakar

Monica Koesler, Associate Director Colliers Indonesia, menjelaskan pada Colliers Virtual Media Briefing (8 Januari 2025) bahwa kendala utama konversi adalah perbedaan struktural yang fundamental. Gedung ritel dirancang untuk beban horizontal dengan bentang lebar tanpa sekat — sementara apartemen membutuhkan kolom vertikal per unit, jalur plumbing, dan sistem ventilasi terpisah. Konversi tanpa pembongkaran total juga menghadapi kendala hukum: khususnya untuk gedung pemerintah, prosesnya melibatkan penghapusbukuan aset negara yang panjang secara prosedural. Dalam kerangka Hedonic Pricing Model, nilai gedung komersial yang dikonversi bergantung pada kombinasi lokasi, biaya adaptasi struktural, dan potensi nilai sewa unit baru setelah konversi selesai.

Implikasi bagi Pasar

Kesimpulan teknis dari Colliers bahwa "lebih mudah membongkar dan membangun sesuatu yang baru" secara langsung menentukan kelayakan finansial proyek konversi. Untuk mal swasta dengan kepemilikan

tunggal di lokasi strategis, pembongkaran dan pembangunan ulang sebagai tower hunian mixed-use dapat memberikan imbal hasil lebih tinggi dibanding mempertahankan fungsi ritel yang tertekan. Investor perlu memperhitungkan biaya demolisi Rp 500.000-1.000.000 per m² dan waktu perizinan PBG baru rata-rata 6-18 bulan di Jakarta sebelum memproyeksikan kelayakan investasi.

"Untuk konversi satu fungsi menjadi fungsi lain itu lebih mudah membongkar saja, dibangun sesuatu yang baru," ungkap Monica Koesler, Associate Director Colliers Indonesia, menegaskan bahwa pendekatan adaptive reuse parsial tidak praktis secara teknis untuk gedung ritel Indonesia (Colliers Briefing, 2025).

Sinyal Masa Depan: Pemerintah Jakarta sedang mengkaji insentif rezonasi untuk mendorong konversi gedung komersial idle ke hunian — apakah regulasi ini terealisasi akan menentukan kecepatan transformasi pasar ritel-hunian di Jakarta hingga 2027.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Konversi gedung ritel ke apartemen terkendala perbedaan struktur bangunan yang fundamental. Solusi praktis adalah pembongkaran total dan pembangunan ulang sebagai hunian vertikal. Biaya demolisi dan perizinan PBG baru menjadi komponen kritis dalam kalkulasi kelayakan finansial.

Januari 2025 · Detik Properti / Colliers Indonesia Virtual Media Briefing · [detik.com](https://www.detik.com)

04. APPBI: Mal Kelas Menengah Bawah Kehilangan Pengunjung Struktural, Bukan Siklus

Alphonzus Widjaja, Ketua APPBI (Februari 2025), menyatakan mal yang sepi bukan karena tren bisnis turun secara umum, melainkan karena gagal menyediakan customer experience yang relevan di era pasca-pandemi dan e-commerce.

Sumber: [Law Justice / CNBC Indonesia, Februari 2025](#)

Alphonzus Widjaja, Ketua Umum APPBI, membedakan dua kategori mal pada Februari 2025: mal yang ramai (terutama akhir pekan, kapasitas parkir penuh) dan mal yang semakin sepi secara struktural. Menurutnya, faktor utama bukan penurunan bisnis mal secara umum, melainkan kegagalan sebagian mal mengadaptasi fungsinya dari sekadar tempat belanja menjadi ruang koneksi sosial dan customer experience. Data APPBI 2024 mencatat target okupansi 80% tidak tercapai — sebagian karena tekanan impor ilegal yang menekan peritel lokal, dan sebagian karena migrasi konsumen ke kanal belanja digital yang tidak kembali pasca-pandemi. Fenomena ini sejalan dengan Filtering Theory dalam studi properti: mal yang tidak mampu meng-upgrade posisi pasarnya secara bertahap kehilangan penyewa berkualitas kepada mal-mal yang lebih baru atau lebih tematik.

Implikasi bagi Pasar

Bagi pemilik gedung mal kelas menengah bawah, kondisi ini menandai pergantian paradigma jangka panjang, bukan sekadar koreksi siklus. Nilai properti mal yang tidak mampu berevolusi berpotensi terdepresiasi 15-30% dalam 5 tahun ke depan — membuka jendela akuisisi bagi pengembang yang ingin mereposisi aset. Namun, kecepatan reposisi terkendala struktur kepemilikan: banyak ITC dan mal strata-title dimiliki ratusan investor individual, sehingga konsolidasi kepemilikan menjadi prasyarat konversi yang sulit dipenuhi.

"Mal sekarang itu tidak bisa lagi hanya sekedar berfungsi sebagai tempat belanja. Harus ada fungsi lain — customer experience, customer journey," tegas Alphonzus Widjaja, Ketua Umum APPBI, merumuskan arah transformasi mal yang relevan (CNBC Indonesia, Februari 2025).

Sinyal Masa Depan: Mal yang berhasil bertransformasi ke konsep lifestyle dan social hub — seperti yang dilakukan beberapa mal premium — akan semakin jauh meninggalkan kompetitor konvensional. Konversi ke hunian menjadi alternatif terakhir bagi mal yang tidak memiliki kapasitas investasi untuk rebranding.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
📄 Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: <i>Mal sepi di Indonesia bukan semata fenomena siklus. APPBI (2024) mencatat target okupansi 80% tidak tercapai akibat perubahan perilaku konsumen pascapandemi dan tekanan e-commerce. Mal yang gagal menyediakan customer experience relevan menghadapi penurunan struktural, bukan sementara.</i>	

Februari 2025 · CNBC Indonesia / Law Justice · law-justice.co

05. Cushman & Wakefield: Kelebihan Pasokan Ritel Jakarta 1,06 Juta m², Kekosongan Tembus 22%

<i>Laporan Cushman & Wakefield 2024-2025 mencatat kelebihan pasokan ruang ritel Jakarta 1.060.000 m², dengan tingkat hunian turun ke 78,0% dan kekosongan diproyeksi naik ke 22,4% pada 2025.</i>

Sumber: Investasiproperti.id — Cushman & Wakefield, Desember 2024

Analisis Pakar

Arief Rahardjo, Director Strategic Consulting Cushman & Wakefield Indonesia, menjelaskan bahwa penambahan tiga proyek ritel baru pada 2024 — Gafoy Kelapa Gading, AGORA Mall, dan Puri Indah Mall 2 — menambah pasokan 94.900 m² ke pasar yang sudah jenuh. Total pasokan ritel Jakarta diperkirakan mencapai 4.899.000 m² pada 2025, sementara permintaan kumulatif hanya 3.803.000 m² — menciptakan structural oversupply hampir 1,1 juta m². Dalam konteks William C. Wheaton dari MIT Center for Real Estate, oversupply struktural seperti ini biasanya memerlukan 3-7 tahun untuk terserap alami atau dikoreksi melalui konversi fungsi dan penutupan mal yang tidak kompetitif.

Implikasi bagi Pasar

Harga sewa dasar ritel Jakarta terpantau stabil di Rp 815.400/m²/bulan (C&W, 2024) — kenaikan hanya 0,9% YoY, di bawah inflasi umum. Stabilitas harga sewa di tengah kelebihan pasokan mengindikasikan pemilik mal sudah memberikan diskon atau insentif tersembunyi untuk mempertahankan penyewa. Bagi calon investor ritel, kondisi ini menekan ekspektasi return secara riil dan memperkuat kalkulasi bahwa konversi ke hunian vertikal dapat memberikan imbal hasil lebih kompetitif di lokasi-lokasi tertentu.

BalaiWarga.NET - Portal Warga	Halaman 10
-------------------------------	------------

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
"Kebanyakan dari pasokan yang akan masuk di Jakarta itu merupakan bagian dari mixed-use development," ungkap Arief Rahardjo, Director Strategic Consulting Cushman & Wakefield Indonesia, menegaskan bahwa format ritel masa depan Jakarta bergerak ke integrasi dengan hunian dan perkantoran (Medcom.id, Juli 2024).	

Sinyal Masa Depan: Jika tidak ada penyesuaian pasokan signifikan, kekosongan ritel Jakarta berpotensi bertahan di atas 20% hingga 2027 — mendorong developer mixed-use mempercepat integrasi komponen hunian sebagai penyeimbang arus kas portofolio komersial mereka.

Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Kelebihan pasokan ritel Jakarta mencapai 1,06 juta m² pada 2024 (Cushman & Wakefield). Tiga mal baru menambah 94.900 m² di pasar yang sudah jenuh. Tingkat hunian rata-rata turun ke 78% dan kekosongan diproyeksi tembus 22,4% pada 2025 akibat tambahan pasokan baru.

Desember 2024 · Cushman & Wakefield / [Investasiproperti.id](#) · [investasiproperti.id](#)

06. Colliers Q3 2025: Harga Apartemen Jakarta Rp 35,995 Juta/m², Yield Sewa Stabil 4%

Colliers Indonesia Q3 2025 mencatat harga rata-rata apartemen Jakarta Rp 35,995 juta/m², naik 0,8% YoY, dengan yield sewa stabil di kisaran 4% dan 775 unit terserap secara kumulatif sejak awal 2025.

Sumber: [CNBC Indonesia — Colliers Indonesia, Oktober 2025](#)

Analisis Pakar

Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menyatakan bahwa pengembang saat ini lebih berfokus pada penyelesaian proyek yang ada dan mengosongkan inventaris daripada meluncurkan proyek baru. Lima proyek apartemen dijadwalkan selesai sebelum akhir 2025, menambah minimal 1.500 unit ke pasar. Tingkat sewa stabil di Rp 440.000/m²/bulan, sementara tingkat okupansi apartemen mulai menguat setelah sempat turun. Pola ini konsisten dengan siklus properti yang diidentifikasi oleh William

developer berani meluncurkan proyek baru berskala besar.

Implikasi bagi Pasar

Yield sewa aktual 4% untuk apartemen strata di Jakarta — setelah diperhitungkan biaya service charge dan biaya pengelolaan — masih mendekati batas bawah threshold investasi yang wajar jika dibandingkan deposito di kisaran 4,25%. Namun, Colliers memproyeksikan kenaikan harga moderat 1-2% per tahun hingga 2027, yang bila dikombinasikan dengan yield sewa, memberikan total return 5-6% per tahun bagi investor. Insentif PPN 100% untuk semester pertama 2025 menjadi faktor penarik tambahan, meski efeknya pada apartemen lebih lemah dibandingkan rumah tapak.

"Insentif PPN 100% ini menjadi daya tarik kuat bagi investor [apartemen]," jelas Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, sembari menambahkan tren jaminan imbal hasil sewa semakin populer sebagai strategi marketing developer (Property Times, Juni 2025).

Sinyal Masa Depan: Colliers memproyeksikan 4.861 unit apartemen Jakarta akan diserahterimakan hingga 2027 — dengan 51% dijadwalkan rampung akhir 2025 dan 72% di antaranya berlokasi di Jakarta Selatan. Konsentrasi pasokan di selatan berpotensi menciptakan tekanan harga lokal yang perlu dipantau investor.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Harga apartemen Jakarta Q3 2025 rata-rata Rp 35,995 juta/m², naik moderat 0,8% YoY (Colliers). Yield sewa stabil di kisaran 4% per tahun setelah biaya. Colliers memproyeksikan kenaikan harga 1-2% per tahun hingga 2027 dengan pasokan baru terkonsentrasi di Jakarta Selatan.

Oktober 2025 · CNBC Indonesia / Colliers Indonesia · cnbcindonesia.com

07. Pemerintah Tetapkan KPR FLPP 5% Flat, Tenor Dikaji Hingga 40 Tahun

Kementerian PKP memastikan suku bunga KPR FLPP rumah tapak tetap 5% dan rusun subsidi 6%, dengan kajian perpanjangan tenor hingga 40 tahun untuk menurunkan angsuran bulanan MBR.

Analisis Pakar

Keputusan Komite TAPERA mempertahankan bunga FLPP 5% flat sepanjang tenor menjadi faktor kritis bagi keberhasilan Program 3 Juta Rumah pemerintah. Menteri PKP Maruarar Sirait menegaskan konsistensi kebijakan ini sesuai arahan Presiden Prabowo Subianto, dengan likuiditas didukung bersama oleh BP Tapera dan Danantara Indonesia. Target penyaluran FLPP 350.000 unit pada 2026 — naik signifikan — merupakan bagian dari upaya mengurangi backlog perumahan nasional yang mencapai 12,7 juta unit (data Kementerian PUPR). Dalam konteks kebijakan perumahan, subsidi bunga yang menahan angsuran di kisaran Rp 500.000-700.000 per bulan menjadi katalis yang menentukan apakah hunian vertikal subsidi dapat diterima masyarakat berpenghasilan rendah.

Implikasi bagi Pasar

Selisih suku bunga antara KPR FLPP (5%) dan KPR komersial (8-11%) menciptakan dua segmen pasar hunian vertikal yang terpisah. Apartemen subsidi dengan FLPP menyasar MBR dengan penghasilan maksimal sesuai ketentuan Kementerian PUPR, sementara apartemen komersial harus bersaing dengan daya beli yang terkompres oleh bunga tinggi. Pengembang yang mampu mengakses kuota FLPP untuk rusun subsidi mendapatkan keunggulan kompetitif signifikan di pasar hunian vertikal terjangkau.

"Kita konsisten sebagaimana arahan Presiden untuk suku bunga rumah subsidi tetap 5 persen, rumah susun subsidi 6 persen dengan tenor bisa 40 tahun," tegas Menteri PKP Maruarar Sirait, menegaskan komitmen kebijakan perumahan pemerintah yang memberikan kepastian bagi pengembang rusun subsidi (Kementerian PKP, 2026).

Sinyal Masa Depan: Perpanjangan tenor FLPP hingga 40 tahun, bila terealisasi, akan menurunkan cicilan bulanan sekitar 30-40% dibanding tenor 20 tahun — berpotensi meningkatkan permintaan rusun subsidi secara signifikan dan membuka peluang konversi lahan komersial ke rusunami di kota-kota besar.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** KPR FLPP adalah fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi pemerintah dengan bunga 5% flat sepanjang tenor untuk rumah tapak, dan 6% untuk rusun subsidi (Kementerian PKP, 2026). Tenor dapat diperpanjang hingga 40 tahun. Sasaran adalah masyarakat berpenghasilan rendah yang belum memiliki rumah pertama.

08. Pasar Ritel Jakarta Q4 2025: Okupansi Naik 0,9% YoY, Penyewa Asing Ekspansi

Cushman & Wakefield Q4 2025 mencatat tingkat okupansi ritel Jakarta 78,4%, naik 0,9% YoY, didorong ekspansi penyewa asing dan merek F&B baru — meski ruang kosong masih 1.045.700 m².

Sumber: [Infonasional — Cushman & Wakefield MarketBeat Q4 2025, Februari 2026](#)

Analisis Pakar

Pemulihan bertahap tingkat hunian ritel Jakarta — dari 78,0% (2024) ke 78,4% (Q4 2025) — didorong terutama oleh masuknya merek asing yang membuka toko pertama di Indonesia dan ekspansi konsep F&B berbasis minuman (milk tea, teh susu) yang meramaikan koridor ritel. Hendra Hartono, CEO Leads Property, dalam analisis siklus pasar H1 2024 menempatkan sektor ritel dan rumah tapak pada posisi "jam 7-9" dalam siklus properti — fase pertumbuhan harga aktif — berbeda dengan kondominium dan perkantoran yang masih stagnan. Dikotomi ini mengindikasikan bahwa ritel premium dengan mix penyewa yang tepat masih kompetitif, sementara ritel konvensional tanpa diferensiasi terus tertekan.

Implikasi bagi Pasar

Harga sewa dasar ritel Jakarta naik 1,1% YoY menjadi Rp 834.900/m²/bulan (C&W Q4 2025) — pertumbuhan yang moderat dan masih di bawah inflasi umum Indonesia sekitar 2,5%. Bagi pemilik mal yang sedang mempertimbangkan reinvestasi vs konversi, angka ini menunjukkan bahwa ritel premium di lokasi unggulan masih viable, sementara mal di kawasan sekunder atau dengan konsep usang semakin sulit untuk dipertahankan secara finansial.

Menurut laporan Knight Frank, sepanjang 2024, sektor ritel masuk lima besar pilihan investasi properti di Asia Pasifik berdasarkan volume investasi tertinggi — khususnya didorong merek global F&B dan entertainment yang masuk segmen menengah atas mal Indonesia (Kompas.id, September 2025).

sejalan dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi Indonesia 5,1-5,4%. Tiga mal baru akan memasuki pasar Jabodetabek dalam 12 bulan ke depan — keseimbangan antara pasokan baru dan penyerapan permintaan akan menentukan apakah konversi ke hunian makin relevan.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Tingkat hunian ritel Jakarta Q4 2025 naik tipis ke 78,4% (Cushman & Wakefield), didorong ekspansi merek asing dan konsep F&B baru. Namun, ruang kosong masih 1.045.700 m² dengan kekosongan tertinggi di lokasi sekunder dan mal kelas menengah bawah.

Februari 2026 · Cushman & Wakefield / Infonasional · infonasional.com

09. Backlog Perumahan 12,7 Juta Unit Dorong Percepatan Hunian Vertikal Perkotaan

Backlog perumahan nasional mencapai 12,7 juta unit, mendorong pemerintah menargetkan 1 juta apartemen di perkotaan sebagai bagian dari Program 3 Juta Rumah per tahun yang dicanangkan Presiden Prabowo.

Sumber: Elshinta.com / Antara News — November 2024

Analisis Pakar

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, secara konsisten menyoroti bahwa backlog perumahan nasional bukan semata masalah kekurangan unit, melainkan masalah aksesibilitas finansial dan distribusi lokasi. Hunian vertikal memang menjadi solusi efisiensi lahan, terutama untuk wilayah perkotaan padat seperti Jakarta di mana harga tanah jauh melampaui daya beli segmen menengah bawah. Data ANTARA (November 2024) mencatat cumulative sales rate hunian vertikal hanya 59,1% pada H1 2024 — jauh di bawah rumah tapak di 88% — mengindikasikan bahwa permintaan pasar masih lebih kuat untuk hunian horizontal. Filtering Theory dalam studi perumahan menjelaskan bahwa hunian vertikal membutuhkan waktu lebih panjang untuk diterima masyarakat yang terbiasa dengan rumah tapak.

Disparitas antara backlog 12,7 juta unit dan target ambisius 1 juta apartemen per tahun memerlukan kombinasi insentif fiskal (PPN DTP, FLPP), kemudahan perizinan PBG, dan edukasi pasar tentang hunian vertikal. Strategi pemerintah mengoptimalkan kawasan campuran TOD — sesuai Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 — membuka peluang bagi developer yang memiliki lahan di koridor MRT/LRT untuk mengembangkan rusunami di atas mal atau area komersial yang tidak produktif.

"Apartemen, rumah susun atau hunian vertikal dapat menjadi solusi untuk mengatasi backlog perumahan nasional yang mencapai 12,7 juta unit," catat laporan strategi perumahan pemerintah (Antara News / Elshinta.com, November 2024), meski diakui bahwa minat konsumen dan pengembang terhadap hunian vertikal masih tertinggal dibanding rumah tapak.

Sinyal Masa Depan: Perubahan generasi — terutama preferensi milenial dan Gen Z terhadap hunian compact di pusat kota dekat transportasi publik — berpotensi menggeser permintaan ke hunian vertikal dalam 5-10 tahun ke depan. Tren ini akan memperkuat relevansi konversi ruang komersial stagnan menjadi apartemen kompak.

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Backlog perumahan Indonesia sebesar 12,7 juta unit menjadi latar belakang kebijakan percepatan hunian vertikal (Kementerian PUPR). Program 3 Juta Rumah Presiden Prabowo menargetkan 1 juta apartemen di perkotaan per tahun, dengan kawasan campuran TOD sebagai strategi utama peningkatan pasokan.

November 2024 · Antara News / Elshinta.com · [elshinta.com](https://www.elshinta.com)

10. Mixed-Use Development: Tren Pasokan Ritel Jakarta Bergeser ke Integrasi dengan Hunian

Cushman & Wakefield dan Colliers Indonesia mencatat bahwa sebagian besar pasokan ritel baru Jakarta adalah bagian dari proyek mixed-use development — integrasi ritel dengan hunian dan perkantoran dalam satu kawasan.

Analisis Pakar

Arief Rahardjo, Director Strategic Consulting Cushman & Wakefield Indonesia, menegaskan bahwa tren pasokan ritel Jakarta bergeser ke konsep mixed-use dan "sporting retail" yang lebih tematik dan berfokus komunitas. Pengembang seperti Astra Property dengan proyek The Arumaya di Jakarta Selatan — yang mengintegrasikan Arumaya Financial Center (perkantoran) dengan Arumaya Residences (hunian), serta mendapat sertifikasi Green Building dari GBCI — menjadi contoh konkret model pengembangan ini. Dalam kerangka Land Value Theory (Henry George), nilai lahan yang meningkat akibat infrastruktur publik — seperti koridor MRT/LRT — paling optimal dieksploitasi melalui pengembangan mixed-use dengan komponen hunian vertikal sebagai pengikat arus pendapatan.

Implikasi bagi Pasar

Bagi developer yang memiliki lahan atau gedung komersial di koridor TOD, integrasi komponen hunian bukan sekadar diversifikasi risiko — melainkan strategi aktif untuk meningkatkan Floor Area Ratio (FAR) dan monetisasi nilai lahan yang meningkat akibat kedekatan transportasi publik. Tenant mix ritel yang menyasar penghuni tower di atas — bukan pengunjung dari luar — juga terbukti lebih stabil dan lebih tahan terhadap tekanan e-commerce dibanding ritel konvensional.

"Kebanyakan dari pasokan yang akan masuk di Jakarta itu merupakan bagian dari mixed-use development dan merupakan sporting retail," jelas Arief Rahardjo, Director Strategic Consulting Cushman & Wakefield Indonesia, menandai pergeseran paradigma pengembangan ritel dari format standalone ke integrasi multifungsi (Medcom.id, Juli 2024).

Sinyal Masa Depan: Model mixed-use dengan ritel sebagai podium dan hunian sebagai menara akan semakin dominan di Jakarta pada 2026-2030, terutama di simpul TOD MRT Fase 3, LRT Jabodebek, dan kawasan pengembangan baru seperti PIK 2. Pengembang yang mampu menyeimbangkan komponen hunian dan komersial akan lebih tahan terhadap volatilitas siklus properti.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
▮ Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: <i>Mixed-use development adalah model pengembangan yang mengintegrasikan hunian, perkantoran, dan ritel dalam satu kawasan atau bangunan. Di Jakarta, model ini menjadi format dominan proyek ritel baru (Cushman & Wakefield, 2024), menggantikan mal standalone konvensional yang rentan terhadap perubahan perilaku konsumen.</i>	

Juli 2024 · Cushman & Wakefield / Medcom.id · medcom.id

Panduan Teknis Konversi Ruang Komersial Menjadi Hunian Vertikal

Apa Penyebab Utama Mal Sepi dan Mengapa Konversi ke Hunian Relevan?

Mal sepi di Indonesia disebabkan kombinasi oversupply ritel, perubahan perilaku konsumen ke e-commerce, dan ketidakmampuan mal konvensional beradaptasi. Konversi ke hunian relevan karena backlog perumahan 12,7 juta unit menciptakan permintaan terstruktur yang lebih stabil dibanding permintaan ritel yang terus berfluktuasi (APPBI, Kementerian PUPR, 2024-2025).

Berdasarkan laporan Cushman & Wakefield (2024), kelebihan pasokan ruang ritel di Jakarta mencapai 1.060.000 m², sementara permintaan kumulatif hanya 3.803.000 m² — menciptakan defisit penyerapan yang signifikan. Di sisi lain, backlog perumahan nasional sebesar 12,7 juta unit mencerminkan permintaan hunian yang belum terpenuhi, terutama di kawasan perkotaan. Ketidakseimbangan ganda ini — kelebihan pasokan komersial bersamaan dengan kekurangan pasokan hunian — menjadi landasan logis bagi tren konversi yang mulai muncul di Jakarta.

Alphonzus Widjaja, Ketua Umum APPBI, mengidentifikasi akar masalah mal sepi bukan pada tren bisnis ritel yang secara umum turun, melainkan pada kegagalan sebagian mal menyediakan customer experience yang relevan pasca-pandemi. Mal yang semata berfungsi sebagai tempat belanja tanpa elemen sosial, hiburan, dan gaya hidup semakin kehilangan relevansi di hadapan konsumen yang telah terbiasa berbelanja melalui kanal digital. Dalam konteks Filtering Theory properti, mal yang tidak mampu meng-upgrade posisi pasarnya secara bertahap akan ditinggalkan penyewa berkualitas — sebuah pola yang telah terjadi di Blok M, Plaza Semanggi, dan beberapa mal Grade B lainnya.

Martin Samuel Hutapea, Associate Director Leads Property, menggunakan metafora "posisi jam" untuk menggambarkan siklus properti. Pada H1 2024, sektor kondominium dan perkantoran berada di "jam 5-6" (harga menurun lambat), sementara ritel dan rumah tapak di "jam 7-9" (pertumbuhan harga aktif). Posisi ini bukan statis — perubahan kebijakan suku bunga, pasokan baru, dan permintaan dapat menggeser sektor ke fase berbeda dalam 1-2 kuartal.

Oversupply Ritel

Kondisi di mana pasokan ruang ritel melebihi permintaan aktif, ditandai tingkat kekosongan di atas 20%. Di Jakarta, oversupply mencapai 1,06 juta m² pada 2024 (Cushman & Wakefield).

Backlog Perumahan

Selisih antara kebutuhan hunian layak dan ketersediaan unit yang ada. Secara nasional, backlog Indonesia mencapai 12,7 juta unit — mayoritas di kawasan perkotaan yang justru paling terdampak kenaikan harga lahan.

Mixed-Use Development

Model pengembangan yang mengintegrasikan dua atau lebih fungsi bangunan dalam satu kawasan, misalnya ritel di podium bawah dengan apartemen di menara atas, sesuai definisi Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Kawasan Campuran.

1. Identifikasi mal atau gedung komersial dengan tingkat kekosongan di atas 30% selama lebih dari 12 bulan berturut-turut — ini adalah sinyal distress aset yang potensial untuk direposisi.
2. Periksa struktur kepemilikan: gedung dengan kepemilikan tunggal (satu entitas) jauh lebih mudah dikonversi dibanding mal strata-title yang memerlukan konsensus ratusan pemilik unit.
3. Kaji zonasi ATR/BPN saat ini — apakah lahan sudah masuk zona perumahan atau kawasan campuran, atau masih murni komersial yang memerlukan proses rezonasi.
4. Hitung kelayakan: bandingkan nilai sewa ritel saat ini per m² vs proyeksi pendapatan dari unit hunian, dikurangi biaya pembongkaran, konstruksi ulang, dan perizinan PBG baru.
5. Konsultasikan dengan konsultan properti berpengalaman seperti Colliers Indonesia, JLL, atau CBRE untuk mendapatkan feasibility study independen sebelum mengambil keputusan konversi.

Berdasarkan tren yang teridentifikasi oleh Colliers Indonesia dan Cushman & Wakefield, konversi ruang komersial ke hunian di Jakarta akan semakin menguat jika kondisi oversupply ritel berlanjut. Pengembang yang paling diuntungkan adalah mereka yang memiliki kemampuan mengakses pendanaan jangka panjang dan memiliki rekam jejak pengembangan apartemen, sehingga dapat memaksimalkan nilai lahan melalui densifikasi fungsi.

teknis struktural dan regulasi kepemilikan strata-title menjadi dua hambatan terbesar yang harus diselesaikan sebelum konversi massal mal ke hunian dapat terjadi di Jakarta.

Apa Kendala Teknis dan Hukum Konversi Gedung Komersial Menjadi Apartemen?

Kendala teknis utama adalah perbedaan fundamental struktur gedung: ritel memiliki bentang lebar tanpa sekat, sementara apartemen memerlukan jalur plumbing, ventilasi, dan instalasi listrik per unit. Kendala hukum meliputi penyesuaian IMB/PBG, rezonasi ATR/BPN, dan pada gedung strata-title, kebutuhan persetujuan kolektif pemilik unit (Colliers Indonesia, Januari 2025).

Studi kasus gedung kosong bekas perkantoran di Jakarta yang dikaji pasca-perpindahan ASN ke IKN memperlihatkan kompleksitas konversi yang sering diremehkan. Monica Koesler dari Colliers Indonesia menegaskan pada Januari 2025 bahwa perbedaan spesifikasi struktural antara gedung ritel/kantor dan apartemen bukan hanya soal desain, melainkan soal sistem utilitas yang harus diinstalasi dari awal: jalur plumbing vertikal per unit, sistem ventilasi mekanis per kamar mandi, kapasitas listrik per unit, dan sistem pembuangan limbah domestik yang berbeda dari gedung komersial.

Langkah Perizinan Konversi Fungsi Bangunan di Indonesia

Konversi fungsi bangunan dari komersial ke hunian memerlukan serangkaian perizinan: (1) Persetujuan rezonasi dari Dinas Tata Ruang / BPN untuk penyesuaian fungsi lahan jika belum sesuai RDTR; (2) Pencabutan IMB/PBG lama dan pengajuan PBG baru sesuai fungsi hunian; (3) Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) ulang setelah konstruksi selesai; (4) Untuk gedung pemerintah, diperlukan proses penghapusbukuan aset negara yang melibatkan Kementerian Keuangan. Durasi proses ini bervariasi antara 6 bulan hingga lebih dari 2 tahun, tergantung kompleksitas kasus dan kelengkapan dokumen.

PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)

Pengganti IMB sejak berlakunya PP No. 16 Tahun 2021. Setiap perubahan fungsi bangunan memerlukan PBG baru yang mencerminkan fungsi hunian, bukan komersial.

SLF (Sertifikat Laik Fungsi)

Dokumen yang menyatakan bangunan telah memenuhi persyaratan teknis sesuai fungsinya. Wajib diperbarui jika fungsi bangunan diubah secara signifikan.

Strata-Title

oleh masing-masing investor. Konversi gedung strata-title memerlukan musyawarah dan persetujuan mayoritas pemilik unit — prasyarat yang sering menjadi hambatan terbesar.

1. Periksa sertifikat tanah: apakah HGB (Hak Guna Bangunan) masih aktif dan peruntukannya. HGB untuk komersial perlu dikonversi ke HGB atau SHSRS untuk hunian.
2. Konsultasikan dengan notaris PPAT dan konsultan hukum properti untuk mengidentifikasi regulasi lokal yang berlaku, termasuk RDTR setempat.
3. Untuk gedung strata-title: selenggarakan RUPSLB (Rapat Umum Pemilik Satuan Luar Biasa) untuk mendapatkan persetujuan mayoritas sebelum memulai proses konversi.
4. Siapkan dokumen teknis: as-built drawing gedung lama, kajian struktur oleh insinyur bersertifikat, dan rencana instalasi utilitas baru sesuai standar SNI hunian.
5. Ajukan PBG baru ke Dinas Cipta Karya setempat dengan melampirkan seluruh dokumen teknis dan legal yang diperlukan, termasuk izin lingkungan (AMDAL/UKL-UPL) jika diperlukan.

Pandangan William C. Wheaton dari MIT Center for Real Estate tentang siklus pasar properti komersial relevan di sini: pasar yang mengalami oversupply struktural umumnya bergerak menuju koreksi dalam bentuk konversi atau demolisi, bukan sekadar penyesuaian harga sewa. Di AS, data Building Design + Construction (November 2025) mencatat setidaknya 192 mal berencana menambah komponen hunian sejak 2022 — sebuah preseden global yang mulai diikuti oleh pengembang Indonesia melalui pendekatan mixed-use development.

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, menyoroti bahwa keberhasilan konversi gedung komersial ke hunian di Indonesia bergantung pada kecepatan reformasi regulasi zonasi — saat ini masih menjadi hambatan signifikan yang memperlambat respons pasar terhadap kebutuhan hunian perkotaan.

Bagaimana Model Mixed-Use Menjadi Solusi Struktural Pasar Properti Urban?

Model mixed-use development mengintegrasikan hunian, ritel, dan perkantoran dalam satu kawasan untuk mengoptimalkan penggunaan lahan perkotaan yang terbatas. Di Jakarta, model ini terbukti lebih tahan terhadap volatilitas permintaan karena mengandalkan penyewa internal dari komponen hunian, bukan hanya pengunjung eksternal (Cushman & Wakefield; Colliers Indonesia, 2024-2025).

bahwa adaptive-reuse specialists mulai muncul di Jakarta untuk mengkonversi surplus lantai kantor menjadi co-living, memanfaatkan selisih yield 500-700 basis poin antara keduanya. Model ini tidak hanya memaksimalkan nilai lahan, tetapi juga menciptakan ekosistem properti yang saling menopang: penghuni di tower residensial menjadi basis konsumen terprediksi bagi tenant ritel di podium — berbeda dengan mal konvensional yang bergantung sepenuhnya pada arus pengunjung dari luar.

Cara Menghitung Kelayakan Investasi Mixed-Use: Pendekatan Dasar

Kelayakan financial mixed-use development dihitung dengan membandingkan: (1) Net Operating Income (NOI) dari komponen ritel: luas NLA ritel x harga sewa/m²/bulan x 12 bulan x tingkat hunian; (2) NOI dari komponen hunian: jumlah unit x harga jual rata-rata atau x harga sewa/bulan x 12 bulan x tingkat hunian; (3) Total biaya: akuisisi lahan + konstruksi + perizinan + biaya finansial; (4) Return: (NOI tahunan / Total investasi) x 100%. Yield gabungan mixed-use yang kompetitif di Jakarta berkisar 5-8% gross, bergantung pada komposisi komponen dan kualitas lokasi.

TOD (Transit-Oriented Development)

Pengembangan kawasan yang berorientasi pada akses transportasi publik, seperti stasiun MRT atau LRT. Properti dalam radius 500 m dari simpul TOD umumnya mencatat kenaikan nilai 10-25% lebih tinggi dari kawasan non-TOD (kajian berbagai lembaga properti Indonesia).

NLA (Net Leasable Area)

Luas area yang secara efektif dapat disewakan kepada penyewa, setelah dikurangi area bersama, sirkulasi, dan fasilitas gedung. Menjadi dasar perhitungan pendapatan sewa dan kelayakan finansial properti komersial.

RDTR (Rencana Detail Tata Ruang)

Dokumen perencanaan kota yang mengatur zonasi, KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), dan fungsi lahan di tingkat kawasan. Pemanfaatan lahan harus sesuai RDTR setempat untuk dapat memperoleh PBG.

1. Pilih lokasi dengan akses ke transportasi publik (MRT, LRT, Commuter Line) dalam jarak 500-800 meter — lokasi TOD memberikan premium nilai properti yang signifikan.
2. Tentukan komposisi fungsi berdasarkan analisis pasar lokal: umumnya rasio 60-70% hunian dan 30-40% komersial memberikan keseimbangan pendapatan yang optimal di Jakarta.
3. Desain ritel podium untuk target internal (penghuni) bukan hanya pengunjung luar — tenant mix berupa supermarket, F&B, laundry, klinik, dan coworking space lebih tahan terhadap tekanan e-commerce.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF

4. Manfaatkan insentif pemerintah: PPN DTP untuk unit apartemen, FLPP untuk rusunami bersubsidi, dan kemungkinan insentif green building jika memenuhi standar GBCI.
5. Verifikasi proyeksi yield dengan lembaga riset independen seperti Colliers Indonesia atau JLL sebelum memfinalisasi skema investasi.

Berdasarkan tren yang diidentifikasi Colliers Indonesia Q2 2025, proyek-proyek baru di Jakarta Selatan — yang mendominasi 72% pasokan apartemen baru 2025-2027 — sebagian besar merupakan proyek mixed-use dengan komponen ritel terintegrasi. Pola ini menandai pergeseran paradigma dari pengembangan single-use (mal saja atau apartemen saja) ke kawasan multifungsi yang lebih resilien terhadap volatilitas siklus.

Ali Trangganda, CEO Indonesia Property Watch, memproyeksikan bahwa kawasan mixed-use di koridor TOD Jakarta akan menjadi segmen properti dengan pertumbuhan nilai paling konsisten hingga 2030, seiring percepatan pembangunan infrastruktur transportasi publik yang meningkatkan aksesibilitas kawasan.

Bagaimana Mengevaluasi Potensi Yield Investasi di Properti Hunian Vertikal Bekas Konversi?

Evaluasi yield apartemen hasil konversi memerlukan analisis tiga komponen: gross yield (pendapatan sewa kotor / harga beli x 100%), net yield setelah biaya operasional dan service charge, serta potensi capital gain berdasarkan tren harga kawasan. Di Jakarta 2025, gross yield apartemen berkisar 4-8% dan net yield aktual sekitar 4% (Colliers Indonesia Q1—Q3 2025).

Imbal hasil sewa atau rental yield menjadi metrik utama bagi investor yang mempertimbangkan apartemen sebagai instrumen investasi. Data Colliers Indonesia Q1 2025 mencatat yield sewa apartemen strata di Jakarta stabil di kisaran 4% secara aktual — angka ini muncul setelah biaya service charge, sinking fund, PBB, dan biaya pengelolaan dikurangi dari pendapatan sewa kotor. Perbandingan lintas segmen menunjukkan disparitas yang signifikan: ruko mencatat gross yield 6-9%, kos-kosan 5-7%, sementara rumah tapak hanya 2-3% karena harga beli yang jauh lebih tinggi relatif terhadap nilai sewanya.

Bank Indonesia mencatat Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pasar primer tumbuh 0,62% secara tahunan pada triwulan I 2026 — lebih rendah dari 0,83% pada triwulan IV 2025. Perlambatan kenaikan harga ini mengindikasikan bahwa komponen capital gain dari investasi apartemen akan lebih terbatas

dalam jangka pendek, sehingga pendapatan sewa menjadi sumber return utama yang perlu dioptimalkan.

Cara Menghitung Gross dan Net Yield Apartemen

Gross Yield = (Sewa Tahunan / Harga Beli) x 100%. Contoh: apartemen Rp 800 juta, sewa Rp 48 juta/tahun — Gross Yield 6%. Net Yield = (Sewa Tahunan - Biaya Tahunan) / Harga Beli x 100%. Biaya meliputi: service charge (rata-rata Rp 15.000-30.000/m²/bulan), sinking fund, PBB, asuransi, biaya agen, dan vacancy period. Pada contoh di atas, jika total biaya Rp 15 juta/tahun — Net Yield = (Rp 48 juta - Rp 15 juta) / Rp 800 juta x 100% = 4,1%. Net yield adalah angka yang lebih relevan untuk keputusan investasi dibanding gross yield.

Net Yield Apartemen Jakarta 2025: ~4% (skala 0-10%, optimum ~6%)

1. Hitung gross yield terlebih dahulu: survei harga sewa unit serupa di radius 1 km melalui Pinhome, Rumah123, atau 99.co, lalu bagi dengan harga beli dan kalikan 100%.
2. Estimasi biaya operasional tahunan: service charge + sinking fund (minta data historis dari pengelola gedung), PBB (0,1-0,3% NJOP), biaya agen perpanjangan sewa (biasanya 1 bulan sewa), dan asumsi vacancy 1 bulan per tahun.
3. Hitung net yield dan bandingkan dengan benchmark deposito (sekitar 4,25% pada 2025) dan yield ORI/SBN pemerintah (sekitar 6-7%) sebagai instrumen investasi alternatif berisiko lebih rendah.
4. Evaluasi potensi capital gain berdasarkan laporan riset terbaru: Colliers memproyeksikan kenaikan harga apartemen Jakarta 1-2% per tahun hingga 2027, dengan Jakarta Selatan berpotensi lebih tinggi.
5. Verifikasi data yield ke sumber primer: Indonesia Property Watch, Colliers Indonesia Quarterly Report, atau konsultan properti independen sebelum mengambil keputusan investasi.

Berdasarkan data Bank Indonesia Q1 2026, pertumbuhan IHPR yang moderat mengindikasikan bahwa investasi apartemen Jakarta saat ini lebih cocok diperlakukan sebagai instrumen pendapatan (income-generating asset) daripada spekulasi capital gain jangka pendek. Segmen apartemen yang memiliki aksesibilitas transportasi publik tinggi dan permintaan sewa aktif dari segmen pekerja urban dan ekspatriat cenderung mencatat tingkat hunian lebih stabil.

Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis, mengingatkan bahwa proyeksi yield harus divalidasi dengan data tingkat kekosongan aktual gedung yang bersangkutan — bukan rata-rata pasar — karena disparitas kinerja antargedung dalam satu kawasan bisa sangat signifikan.

Apa Regulasi yang Mengatur Konversi Ruang Komersial ke Hunian Vertikal di Indonesia?

Konversi ruang komersial ke hunian vertikal diatur oleh sejumlah regulasi: PP No. 16/2021 tentang PBG, Permen ATR/BPN No. 16/2017 tentang Kawasan Campuran, UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun, dan RDTR daerah setempat. Izin perubahan fungsi wajib mengikuti seluruh hierarki regulasi ini secara berurutan.

Kerangka regulasi konversi gedung komersial ke hunian vertikal di Indonesia bersifat berlapis dan melibatkan beberapa kementerian. PP No. 16 Tahun 2021 menggantikan IMB dengan PBG dan mewajibkan pengajuan PBG baru untuk setiap perubahan fungsi bangunan yang signifikan. Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 mendefinisikan kawasan campuran sebagai kawasan dengan dua atau lebih fungsi pemanfaatan ruang yang bersinergi — memberikan dasar hukum bagi proyek mixed-use yang mengintegrasikan ritel dan hunian dalam satu kawasan atau bangunan.

UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur satuan rumah susun (sarusun) yang merupakan unit terkecil dalam apartemen strata-title, beserta hak, kewajiban, dan mekanisme pengelolaan bersama. Dalam praktiknya, pengembang yang ingin mengkonversi mal strata-title ke hunian harus menavigasi dua rezim hukum sekaligus: hukum bangunan (PBG) dan hukum kepemilikan bersama (UURS), yang membutuhkan keahlian hukum properti yang memadai.

Regulasi Kunci yang Relevan untuk Konversi Gedung Komersial ke Hunian

1. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung — mengatur PBG sebagai pengganti IMB; 2. Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2017 tentang Kawasan Campuran — mendefinisikan mixed-use dan mengatur zonasi; 3. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun — mengatur sarusun, SHSRS, dan perhimpunan pemilik; 4. PP No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun — aturan teknis pembangunan rusun; 5. Perda RTRW dan RDTR masing-masing daerah — mengatur zonasi, KDB, dan KLB yang menentukan kapasitas bangunan; 6. Perpres No. 55 Tahun 2018 tentang Rencana Induk Transportasi Jabodetabek — relevan untuk pengembangan hunian di kawasan TOD.

SHSRS (Sertifikat Hak Satuan Rumah Susun)

Bukti kepemilikan unit apartemen yang sah secara hukum di Indonesia, setara dengan SHM untuk rumah tapak. Diperlukan untuk kepemilikan unit apartemen dan menjadi syarat KPR.

KDB dan KLB

Lantai Bangunan (KLB) adalah total luas lantai terhadap luas lahan. Kedua parameter ini menentukan maksimum kepadatan bangunan yang diizinkan di suatu lokasi sesuai RDTR.

BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan)

Pajak yang dikenakan atas perolehan hak tanah dan bangunan, termasuk dalam transaksi jual beli unit apartemen. Besarannya 5% dari NJOP dikurangi NJOPTKP, namun beberapa daerah memberikan keringanan untuk rumah pertama.

1. Konsultasikan rencana konversi dengan Dinas Tata Ruang setempat untuk verifikasi kesesuaian zonasi RDTR sebelum memulai proses formal — langkah ini menghemat waktu dan biaya di tahap berikutnya.
2. Ajukan permohonan rezonasi (jika diperlukan) ke BPN/ATR dengan melampirkan kajian kelayakan tata ruang dan rencana arsitektur bangunan baru.
3. Urus PBG baru melalui sistem OSS (Online Single Submission) di oss.go.id — proses ini terintegrasi dengan NIB dan memerlukan dokumen teknis lengkap termasuk hasil kajian struktur dan AMDAL/UKL-UPL.
4. Daftarkan satuan rumah susun (sarusun) ke BPN untuk mendapatkan SHSRS bagi setiap unit — syarat wajib sebelum unit dapat dipasarkan dan dijaminkan ke bank sebagai agunan KPR.
5. Pantau perkembangan regulasi: Kementerian PKP dan ATR/BPN sedang mengkaji penyederhanaan prosedur konversi gedung komersial ke hunian sebagai bagian dari Program 3 Juta Rumah — ada kemungkinan penyederhanaan regulasi dalam 1-2 tahun ke depan.

Berdasarkan laporan penelitian komparasi Jaringan Peneliti Indonesia (JPI, 2024) tentang konversi bangunan kantor menjadi hunian di berbagai negara, Indonesia tergolong memiliki proses perizinan yang lebih kompleks dibanding Jepang dan Korea Selatan — dua negara yang telah berhasil mengeksekusi konversi massal gedung komersial ke hunian sejak 2010-an. Penyederhanaan regulasi dan insentif fiskal yang terarah menjadi prasyarat bagi terwujudnya tren konversi yang signifikan di pasar Indonesia.

Paulus Totok Lusida, Ketua Umum REI, menekankan bahwa sinkronisasi regulasi antara Kementerian PKP, ATR/BPN, dan pemerintah daerah menjadi kunci percepatan penyediaan hunian vertikal terjangkau — tanpa koordinasi yang kuat, proses perizinan yang panjang akan terus menjadi hambatan struktural yang menghambat potensi pasar.

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

BalaiWarga.NET <i>sumber primer yang relevan.</i>	Cetak PDF