

Properti Komersial Surabaya Tumbuh 12 Persen di Tengah Ekspansi Ritel Modern

Kategori: Pasar Properti · Diunduh dari BalaiWarga.NET

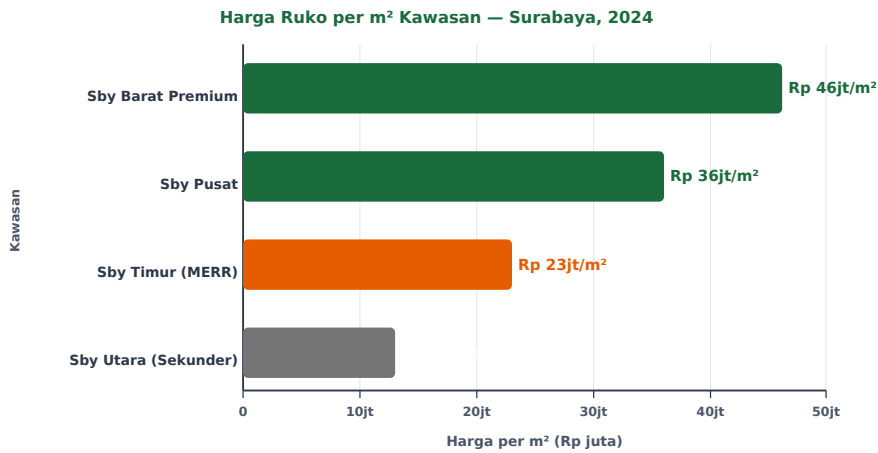
Berita dan Analisis Properti Komersial Surabaya — Tren, Data, dan Ekspansi Ritel Modern

Investasi perdagangan di Surabaya naik 12% pada 2024 — sementara hunian mal baru mencapai 72,5% dengan proyeksi 4% per tahun hingga 2027.

Data DPMPTSP Kota Surabaya mencatat nilai investasi sektor perdagangan dan industri mencapai Rp 11,8 triliun sepanjang 2024. Colliers Indonesia memproyeksikan permintaan ruang ritel tumbuh 4% per tahun hingga 2027. Perbandingan yield antar segmen dan laporan tren sewa dapat diverifikasi melalui laporan Colliers Indonesia Q4 2024.

Properti Komersial Surabaya Tren & Data

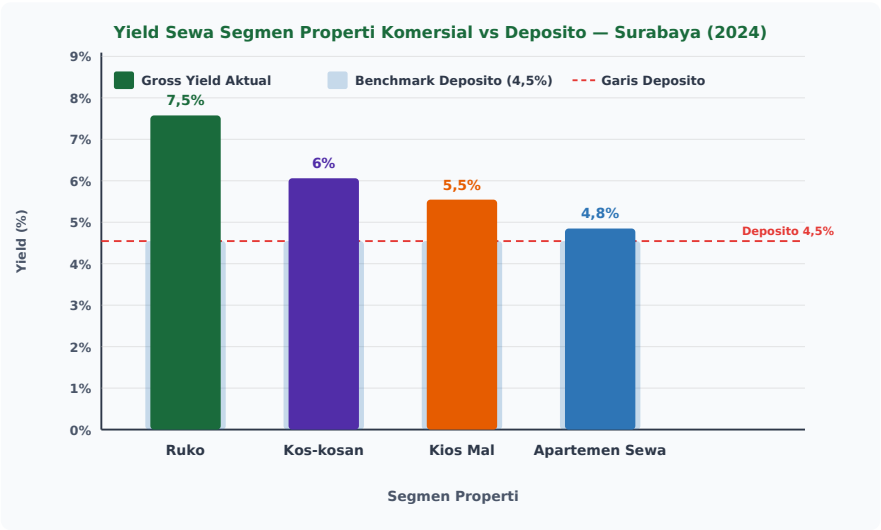
Harga Ruko per m² Berdasarkan Kawasan di Surabaya, 2024



Sumber: Teropong Bisnis/Sinar Mas Land/Data Pasar 2024. Harga ruko di kawasan premium Surabaya Barat mencapai dua kali lipat kawasan sekunder Utara.

Harga ruko di Surabaya menunjukkan gradien yang jelas berdasarkan lokasi. Kawasan Surabaya Barat (Citriland, Pakuwon) mencatat harga tertinggi di kisaran **Rp 46 juta/m²** pada 2024, sementara kawasan sekunder Surabaya Utara berada di bawah Rp 15 juta/m². Perbedaan harga 3,5 kali lipat ini mencerminkan penerapan Bid Rent Theory Alonso, di mana aksesibilitas infrastruktur dan konsentrasi aktivitas ekonomi menentukan nilai tanah. Data DPMPSTSP Kota Surabaya 2024 menunjukkan nilai investasi perdagangan mencapai Rp 11,8 triliun, mengonfirmasi permintaan yang kuat terhadap ruang usaha di kawasan berkembang.

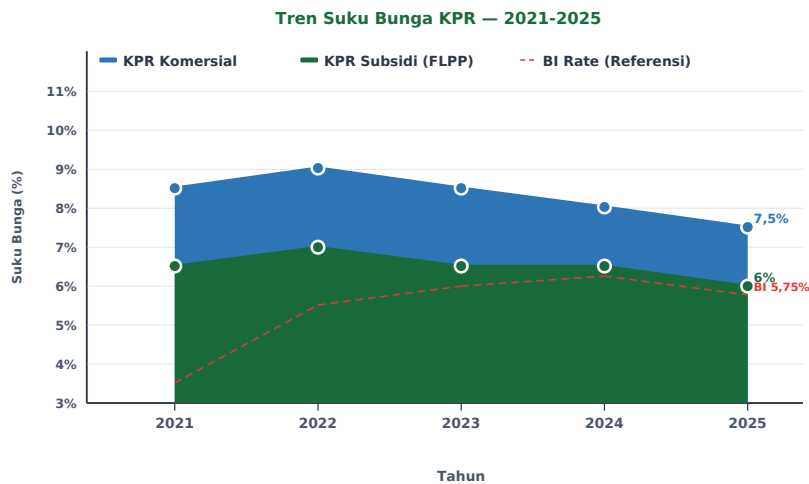
Perbandingan Yield Sewa Properti Komersial vs Deposito — Surabaya, 2024



Sumber: Regina Realty / Data Pasar / OJK 2024. Yield sewa ruko di Surabaya mencapai 7,5% bruto, melampaui deposito 3 poin persentase.

Seluruh segmen properti komersial di Surabaya menghasilkan yield sewa yang melampaui benchmark deposito bank sebesar 4,5% pada 2024. Ruko mencatat yield tertinggi di kisaran 7,5% bruto per tahun, diikuti kos-kosan 6%, kios mal 5,5%, dan apartemen sewa 4,8%. Selisih yield ruko terhadap deposito sebesar 3 poin persentase mencerminkan premi risiko likuiditas properti. Perbandingan ini relevan bagi investor yang mempertimbangkan portofolio komersial, mengingat suku bunga KPR komersial masih di kisaran 8-9% sehingga kalkulasi net yield wajib memperhitungkan biaya bunga kredit.

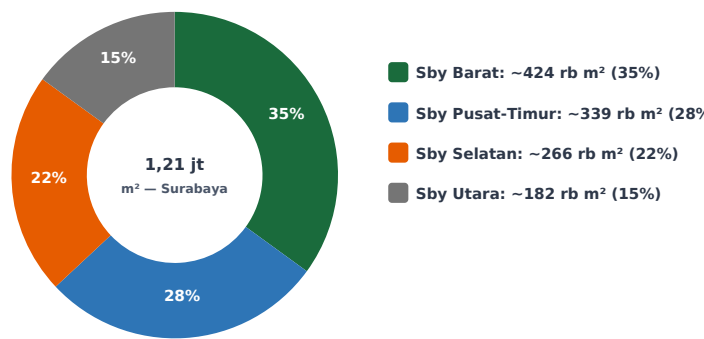
Tren Suku Bunga KPR Komersial vs KPR Subsidi dan BI Rate — 2021-2025



Sumber: OJK/Bank Indonesia/Databoks 2021-2025. KPR komersial turun dari 9% pada 2022 menjadi 7,5% pada 2025 seiring pelonggaran moneter BI.

Tren suku bunga KPR komersial menunjukkan penurunan bertahap dari puncak **9% pada 2022** menjadi 7,5% pada 2025, sejalan dengan siklus pelonggaran moneter Bank Indonesia yang menurunkan BI Rate dari 6,25% ke 5,75%. KPR subsidi FLPP konsisten lebih rendah, berada di 6% pada 2025. Selisih 1,5 poin persentase antara KPR komersial dan subsidi mencerminkan premi risiko tambahan untuk segmen non-FLPP. Bagi investor properti komersial, tren penurunan suku bunga ini berimplikasi positif terhadap biaya modal dan aksesibilitas kredit ruko.

Distribusi Pasokan Mal berdasarkan Wilayah — Surabaya, 2024



Sumber: Colliers Indonesia / Bisnis Indonesia 2024. Total pasokan mal Surabaya mencapai 1,21 juta m², terkonsentrasi di Surabaya Barat.

Total pasokan pusat perbelanjaan Surabaya mencapai 1,21 juta m² pada akhir 2024, berdasarkan data Colliers Indonesia. Surabaya Barat mendominasi dengan estimasi 35% dari total pasokan, didorong oleh kluster Pakuwon dan Citraland. Surabaya Pusat-Timur berkontribusi 28%, meliputi Grand City dan Galaxy Mall. Konsentrasi pasokan di barat menunjukkan pola ekspansi mengikuti pertumbuhan kawasan perumahan premium, sesuai dengan Land Value Theory yang dikemukakan Henry George — nilai komersial tumbuh mengikuti investasi infrastruktur publik dan perkembangan kawasan.

01. Investasi Perdagangan dan Industri Surabaya Naik 12% pada 2024

Data DPMPTSP Kota Surabaya mencatat nilai investasi sektor perdagangan dan industri mencapai Rp 11,8 triliun pada 2024, meningkat 12% dibandingkan tahun sebelumnya — didorong tingginya permintaan ruang usaha.

Sumber: [Sinar Mas Land / DPMPTSP Kota Surabaya](#)

Analisis Pakar

Kenaikan 12% investasi perdagangan di Surabaya mencerminkan pemulihan sektor riil pasca-pandemi yang lebih solid dibandingkan rata-rata nasional. Fajar Haribowo, Senior Data Analyst Enciety Business

Consult, menilai bahwa Surabaya dan Sidoarjo semakin menjadi pusat bisnis dan investasi properti di Jawa Timur, dipicu perkembangan infrastruktur seperti akses tol Waru-Juanda dan meningkatnya aktivitas penumpang Bandara Juanda yang hampir menyentuh 11,6 juta penumpang hingga Oktober 2023. Dalam kerangka Hedonic Pricing Model, aksesibilitas infrastruktur ini secara langsung meningkatkan nilai properti komersial di koridor yang terdampak. Data BPS Jawa Timur 2024 mencatat pertumbuhan ekonomi Surabaya sebesar 5,2%, melampaui rata-rata nasional 5%, yang turut mendorong tingginya permintaan ruang usaha. Fenomena ini membuat pasar ruko Surabaya semakin kompetitif, terutama di kawasan yang diuntungkan oleh ekspansi kawasan industri Rungkut, Margomulyo, dan Tambaksari.

Implikasi bagi Pasar

Kenaikan investasi 12% secara langsung meningkatkan permintaan ruang komersial di Surabaya, termasuk ruko dan kavling bisnis. Bagi pengembang, ini merupakan sinyal untuk memperbesar pasokan di kawasan industri dan pinggiran kota yang terhubung infrastruktur. Bagi investor individu, ruko di area Rungkut atau MERR berpotensi memberikan yield sewa stabil mengingat basis penyewa dari sektor industri dan jasa yang tumbuh. Penting untuk mencross-check harga pasar dengan data Colliers sebelum mengambil posisi pembelian.

Surabaya dan Sidoarjo semakin menjadi pusat bisnis dan investasi bagi pelaku properti, didorong infrastruktur yang terus menguat dan aktivitas ekonomi Jawa Timur yang ekspansif. — Fajar Haribowo, Senior Data Analyst Enciety Business Consult, 2025

Sinyal Masa Depan: Dengan proyeksi pertumbuhan ekonomi Surabaya di atas 5% per tahun, permintaan ruang komersial diperkirakan tetap positif. Apakah ekspansi kawasan barat akan mendorong saturasi pasokan ruko baru sebelum 2027?

Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Properti komersial Surabaya didorong investasi Rp 11,8 triliun pada sektor perdagangan dan industri pada 2024. Pertumbuhan 12% YoY ini mencerminkan pemulihan permintaan ruang usaha. Yield ruko di kisaran 6-9% bruto melampaui deposito, dengan nilai aset premium mencapai Rp 46 juta/m² di kawasan barat Surabaya.

02. Pakuwon Jati Catat Pendapatan Ritel Rp 3,93 Triliun — Naik 14% pada 2025

PT Pakuwon Jati Tbk (PWON) mencatat segmen pusat perbelanjaan ritel naik 14% menjadi Rp 3,93 triliun pada 2025, memperkuat posisi recurring income dari aset komersial di Surabaya dan kota lain.

Sumber: [Readers.id / Investasi, April 2026](#)

Analisis Pakar

Kinerja segmen ritel Pakuwon Jati yang melonjak 14% pada 2025 menjadi indikasi kuat bahwa properti komersial kelas premium di Surabaya tetap defensif di tengah tekanan suku bunga. Liza Camelia Suryanata, Head of Equity Research Kiwoom Sekuritas Indonesia, menilai bahwa emiten seperti PWON lebih tangguh karena mengandalkan recurring income dari mal dan hotel yang bersifat stabil. PT Pakuwon Jati Tbk sebagai pengembang kawasan Pakuwon City — salah satu mixed-use terbesar di Surabaya — mencatat pendapatan bersih Rp 7,11 triliun pada 2025, naik 7% dari tahun sebelumnya. Pendekatan recurring income ini sejalan dengan strategi manajemen aset properti komersial yang dijelaskan oleh William C. Wheaton dari MIT, yang menekankan pentingnya occupancy rate stabil sebagai penyangga kinerja siklus jangka panjang.

Implikasi bagi Pasar

Pertumbuhan pendapatan ritel Pakuwon mengisyaratkan bahwa pusat perbelanjaan yang terintegrasi dengan kawasan residensial dan komersial memiliki daya tahan lebih kuat. Bagi investor ritel kecil yang mempertimbangkan kios di mal premium Surabaya, data Pakuwon ini memperkuat argumen bahwa mal kelas atas dengan tenant mix beragam mampu mempertahankan traffic secara konsisten, berbeda dengan mal sekunder yang rentan kehilangan penyewa.

Recurring income seperti mal dan hotel menjadi penopang berkat stabilnya tingkat okupansi dan trafik, bahkan di tengah tekanan suku bunga pada segmen hunian. — Muhammad Wafi, Head of Research KISI Sekuritas Indonesia, 2026

Sinyal Masa Depan: Pakuwon menargetkan aset pendapatan berulang tetap menjadi tulang punggung sepanjang 2026. Apakah segmen sewa kantor yang turun 26% akan pulih seiring normalisasi pola kerja

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** *Recurring income properti komersial adalah pendapatan berulang dari aset sewa seperti mal, hotel, dan kantor. Pakuwon Jati mencatat segmen mal naik 14% menjadi Rp 3,93 triliun pada 2025. Model ini menawarkan stabilitas dibanding penjualan residensial yang bersifat siklikal, dengan risiko lebih rendah terhadap fluktuasi permintaan jangka pendek.*

April 2026 · readers.id / Investasi · [readers.id](#)

03. Tingkat Hunian Mal Surabaya Capai 72,5% dan Diprediksi Tumbuh 3% Per Tahun

Colliers Indonesia mencatat tingkat hunian mal Surabaya mencapai 72,5% pada semester kedua 2024, dengan proyeksi meningkat ke 76% pada 2025 dan tumbuh 3% per tahun hingga 2027.

Sumber: [Kompas.com](#), Maret 2025

Analisis Pakar

Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menilai bahwa Surabaya tetap menjadi sentra aktivitas berbelanja yang terkonsentrasi di mal-mal dengan lalu lintas tinggi yang menawarkan pilihan beragam. Dalam laporan Colliers Quarterly Market Report Q4 2024, disebutkan bahwa aktivitas sewa-menyewa yang tinggi terutama terpantau di mal yang terintegrasi dengan kawasan komersial dan residensial — mengonfirmasi pola Transit Oriented Development (TOD) di kawasan terpadu Surabaya. Berhentinya pasokan mal baru hingga 2026 — kecuali Citraland CBD Mall seluas 36.000 m² yang dikembangkan Ciputra — menjadi faktor yang mendorong optimisme peningkatan occupancy rate secara organik di mal yang sudah beroperasi, tanpa dilusi oleh kompetitor baru dalam jangka dekat.

Implikasi bagi Pasar

Proyeksi pertumbuhan 3% per tahun untuk tingkat hunian mal berimplikasi positif pada tarif sewa. Colliers memproyeksikan tarif sewa naik 2% dan service charge naik 3% pada 2025. Bagi pengelola mal, periode tanpa pasokan baru hingga 2026 adalah jendela konsolidasi untuk modernisasi fasilitas dan

Surabaya terus menjadi sentra aktivitas berbelanja, terutama yang terkonsentrasi di mal-mal dengan lalu lintas tinggi yang menawarkan pilihan berbelanja yang beragam. — Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, Maret 2025

Sinyal Masa Depan: Permintaan ruang ritel diprediksi tumbuh 4% per tahun selama 2025-2027 (Colliers Indonesia). Bagaimana masuknya Citraland CBD Mall pada 2025 akan mempengaruhi distribusi penyewa di klaster Surabaya Barat?

□ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Tingkat hunian mal adalah rasio luas ruang tersewa terhadap total luas tersedia. Di Surabaya, angka 72,5% pada 2024 menunjukkan pasar yang aktif dengan ruang untuk pertumbuhan. Colliers Indonesia memproyeksikan permintaan ruang ritel tumbuh 4% per tahun, dengan tarif sewa naik 2% pada 2025, berdasarkan laporan Q4 2024.

Maret 2025 · Kompas.com / Colliers Indonesia · kompas.com

04. Ciputra Development Catat Kenaikan Pendapatan 12,77% pada 2025

PT Ciputra Development Tbk (CTRA) mencatatkan pendapatan usaha Rp 12,61 triliun pada 2025, naik 12,77% dari Rp 11,18 triliun di 2024, didorong proyek residensial dan kawasan komersial termasuk di Surabaya.

Sumber: [Readers.id](https://readers.id), April 2026

Analisis Pakar

Pertumbuhan Ciputra mencerminkan model pengembangan mixed-use yang mengombinasikan residensial, komersial, dan kawasan terpadu. Di Surabaya, Ciputra aktif melalui CitraLand dengan pengembangan CBD Boulevard di Driyorejo Gresik yang mencatat permintaan tinggi dari konsumen di kawasan Surabaya Barat. Laba bersih CTRA juga tumbuh 25,24% secara tahunan menjadi Rp 2,66 triliun pada 2025, mencerminkan efisiensi operasional yang meningkat. Citraland CBD Mall seluas 36.000 m² yang dijadwalkan beroperasi pada 2025 akan memperkuat portofolio komersial CTRA di Surabaya.

Strategi integrasi properti komersial dalam township ini sesuai dengan konsep Filtering Theory yang menjelaskan bagaimana kawasan residensial yang matang menciptakan captive market organik bagi properti komersial sekitarnya.

Implikasi bagi Pasar

Ekspansi Ciputra di Surabaya Barat memperkuat tesis bahwa kawasan terpadu (mixed-use township) memberikan nilai lebih stabil bagi properti komersial dibanding lokasi standalone. Investor ruko yang mempertimbangkan proyek dalam township Citraland perlu memperhitungkan efek captive market dari ribuan unit residensial yang sudah terisi sebagai basis permintaan stabil.

Pertumbuhan properti tahun ini akan diwarnai tren baru yang beradaptasi dengan dinamika pasar, termasuk kawasan mixed-use dan properti logistik yang terus berkembang. — Ferry Salanto, Senior Associate Director Colliers Indonesia, 2025

Sinyal Masa Depan: CTRA menargetkan pertumbuhan laba bersih 5% pada 2026 menurut konsensus analis. Apakah serah terima unit komersial Citraland CBD Mall akan menjadi katalis kinerja semester pertama 2026?

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Properti komersial dalam kawasan township mixed-use seperti CitraLand menguntungkan dari efek captive market — penghuni kawasan menjadi konsumen organik bagi ruko dan mal di dalamnya. CTRA mencatat kenaikan pendapatan 12,77% pada 2025. Di Surabaya, model ini terbukti menjaga permintaan komersial lebih stabil dibanding lokasi non-township.

April 2026 · readers.id · readers.id

05. Indeks Permintaan Properti Komersial Sewa Tumbuh 3,41% pada Q1 2024

Bank Indonesia mencatat Indeks Permintaan Properti Komersial untuk kategori sewa tumbuh 3,41% (yoy) pada Q1 2024, dipicu kenaikan segmen ritel sewa dan hotel di Bandung, Surabaya, Medan, dan Balikpapan.

Analisis Pakar

Data Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia Q1 2024 menunjukkan akselerasi permintaan sewa dari 1,91% pada Q4 2023 menjadi 3,41% pada Q1 2024. Surabaya menjadi salah satu kota pendorong utama, terutama pada segmen hotel dan ritel sewa. Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, secara umum menilai bahwa pemulihan permintaan properti komersial pasca-pandemi berjalan secara bertahap, dengan segmen ritel dan hotel mendahului segmen perkantoran. Tren ini dipengaruhi pemulihan sektor pariwisata dan bisnis yang mendorong occupancy hotel, serta aktivitas MICE yang kembali normal. Indeks Pasokan Properti Komersial untuk kategori sewa juga tumbuh 2,31% pada Q1 2024, mengindikasikan respons pengembang yang mulai menambah pasokan ruang sewa baru.

Implikasi bagi Pasar

Pertumbuhan permintaan komersial sewa yang lebih cepat dari pasokan mengindikasikan tekanan ke atas pada tarif sewa. Bagi penyewa bisnis yang berencana ekspansi, ini berarti negosiasi perpanjangan kontrak sewa sebaiknya dilakukan lebih awal sebelum kenaikan harga berlaku. Indeks Harga Properti Komersial sewa tumbuh 2,10% (yoy) pada Q1 2024, mengonfirmasi tren kenaikan tarif.

Sektor hotel dan ruang kantor mengalami peningkatan permintaan, terutama di kota-kota besar seperti Bandung, Surabaya, dan Jakarta — mencerminkan pemulihan sektor pariwisata dan bisnis secara bertahap. — KJPP Asmawi, dari data PPKOM Bank Indonesia Q3 2024

Sinyal Masa Depan: Namun pada Q4 2024, Indeks Harga Properti Komersial sewa melambat ke 0,93% (yoy) akibat tekanan di segmen ritel Surabaya dan hotel. Apakah perlambatan ini bersifat siklikal atau struktural?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Indeks Permintaan Properti Komersial adalah instrumen pengukuran Bank Indonesia yang memantau perubahan permintaan ruang komersial sewa dan jual secara triwulanan. Pertumbuhan 3,41% pada Q1 2024 menunjukkan akselerasi dibanding 1,91% pada Q4 2023. Surabaya termasuk kota pendorong utama, terutama pada segmen ritel sewa dan hotel, berdasarkan laporan PPKOM Bank Indonesia.

06. Ekspansi Ritel Semakin Selektif — Mal Premium Surabaya Menjaga Kualitas

Data Colliers Indonesia 2025 menunjukkan ekspansi ritel tidak lagi masif di mal. Peritel semakin selektif memilih mal berkualitas tinggi, dengan 15 jenama luar negeri berencana membuka gerai baru di mal premium.

Sumber: Kompas.id, Januari 2025

Analisis Pakar

Tutum Rahanta, Dewan Penasihat Himpunan Peritel dan Penyewa Pusat Perbelanjaan Indonesia (Hippindo), menilai bahwa ekspansi ruang ritel tetap ada tetapi tidak lagi besar dan masif di mal. Konsumen kini mendatangi mal bukan hanya untuk berbelanja, tetapi lebih untuk pengalaman. Pergeseran perilaku konsumen ini mendorong mal untuk berkonsolidasi dengan menghadirkan konsep yang menyesuaikan gaya hidup. Di Surabaya, berhentinya pasokan mal baru hingga 2026 mendorong mal kelas atas berupaya menjaga occupancy tumbuh 1,5-2% per tahun selama 2025-2028. Gerai F&B dan hiburan diprediksi tetap mendominasi dan menjadi tulang punggung kunjungan. Konsolidasi ini mencerminkan adaptasi pasar terhadap tekanan e-commerce yang mengubah pola belanja masyarakat perkotaan.

Implikasi bagi Pasar

Bagi investor kios di mal Surabaya, seleksi ketat tenant dan fokus pada mal premium berarti risiko kehilangan penyewa di mal kelas menengah ke bawah semakin nyata. Investor disarankan memprioritaskan mal dengan trafik tinggi dan manajemen aktif, bukan sekadar lokasi fisik. Nilai investasi kios di mal yang mampu mempertahankan brand F&B dan lifestyle internasional cenderung lebih tahan terhadap koreksi harga.

Ekspansi ruang ritel tetap ada, tetapi tidak lagi besar dan masif di mal. Tujuan konsumen ke mal telah bergeser — tidak lagi hanya untuk belanja. — Tutum Rahanta, Dewan Penasihat Hippindo, Januari 2025

sekadar gerai belanja. Apakah mal komunitas di kawasan permukiman Surabaya akan menjadi segmen dengan pertumbuhan paling konsisten hingga 2028?

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Selektivitas ekspansi ritel berarti mal dengan tenant mix berkualitas tinggi dan traffic konsisten memiliki keunggulan kompetitif yang kuat. Di Surabaya, mal kelas atas menargetkan kenaikan occupancy 1,5-2% per tahun selama 2025-2028 tanpa tambahan pasokan baru, menurut laporan Colliers Indonesia Q4 2024. Investasi di kios mal premium lebih aman dibanding mal sekunder yang rentan kehilangan anchor tenant.

Januari 2025 · Kompas.id / Colliers Indonesia · kompas.id

07. Kredit KPR/KPA Ruko dan Rukan Tumbuh 11,10% pada Februari 2024

Bank Indonesia mencatat kredit kepemilikan ruko atau rukan tumbuh 11,10% per Februari 2024, meningkat dari 9,40% pada Desember 2023 dan jauh membaik dari kontraksi 0,34% pada Februari 2023.

Sumber: [Kompas.com](https://kompas.com) / Bank Indonesia, Mei 2024

Analisis Pakar

Pertumbuhan kredit kepemilikan ruko 11,10% YoY pada Februari 2024 — melampaui pertumbuhan kredit properti residensial — menunjukkan meningkatnya kepercayaan pelaku usaha untuk memiliki aset komersial secara permanen. Hendra Hartono, CEO Leads Property, berpandangan bahwa properti komersial di lokasi premium memiliki stabilitas nilai yang unggul dalam kondisi ekonomi bergejolak, karena permintaan dari pelaku usaha cenderung konsisten seiring perkembangan kawasan. Lonjakan kredit ruko ini sejalan dengan Indeks Harga Properti Komersial sewa yang tumbuh 2,10% pada Q1 2024, mengonfirmasi siklus permintaan yang menguat secara bersamaan di sisi pembiayaan dan transaksi langsung. Kawasan premium seperti Wisata Bukit Mas di Surabaya disebut sebagai salah satu lokasi yang mempertahankan permintaan kredit ruko secara konsisten.

Pertumbuhan kredit ruko di atas 11% mengindikasikan bahwa segmen properti komersial menjadi alternatif yang lebih banyak dibiayai oleh perbankan. Bagi calon pembeli ruko dengan skema KKB (Kredit Kepemilikan Bangunan), momentum awal 2024 adalah waktu yang lebih baik untuk mengajukan kredit sebelum potensi kenaikan tarif suku bunga kembali terjadi. Suku bunga floating KPR komersial di kisaran 7,5-9% menjadi acuan utama dalam kalkulasi biaya modal.

Properti komersial di lokasi premium menawarkan potensi imbal balik yang menguntungkan bagi investor dan keamanan investasi jangka panjang, karena permintaan ruko di lokasi premium tetap tinggi lantaran didorong perkembangan kawasan yang pesat. — Data Sinar Mas Land / Kompas.com, Mei 2024

Sinyal Masa Depan: Seiring BI Rate yang turun ke 5,75% pada 2025, biaya kredit ruko diperkirakan semakin kompetitif. Apakah penurunan suku bunga akan mendorong gelombang baru pembelian ruko oleh pelaku UMKM di Surabaya?

Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Kredit kepemilikan ruko dan rukan adalah fasilitas pembiayaan bank untuk pembelian properti komersial gabungan toko dan kantor. Bank Indonesia mencatat pertumbuhan 11,10% pada Februari 2024 — melonjak dari kontraksi pada 2023. Ruko di kawasan premium Surabaya seperti Wisata Bukit Mas dan Citraland termasuk lokasi dengan permintaan kredit tertinggi, berdasarkan data Kompas.com/BI.

Mei 2024 · Kompas.com / Bank Indonesia · kompas.com

08. Sektor Real Estat Indonesia Sumbang Rp 520,7 Triliun ke PDB dengan Pertumbuhan 2,5% Sepanjang 2024

BPS mencatat sektor real estat menyumbang Rp 520,7 triliun terhadap PDB Indonesia dengan pertumbuhan 2,5% sepanjang 2024, menciptakan kebutuhan besar terhadap perumahan dan area komersial baru di kota besar.

Analisis Pakar

Kontribusi sektor real estat sebesar Rp 520,7 triliun atau 2,5% pertumbuhan YoY pada 2024 menempatkan sektor ini sebagai salah satu penopang PDB yang stabil. Penelitian dalam Jurnal Manajemen Aset dan Properti (JMAP, Vol. 4 No. 2, Desember 2024) yang menganalisis tren Indeks Harga Properti Komersial di Jakarta dan Surabaya menunjukkan bahwa pemulihan pasca-COVID-19 berjalan tidak merata antar segmen — dengan ritel dan hotel pulih lebih cepat dibanding perkantoran. Surabaya sebagai metropolis terbesar kedua secara konsisten mencatat kenaikan indeks properti komersial yang lebih stabil dibanding Jakarta, karena basis permintaan industri di Jawa Timur memberikan fondasi yang lebih terdiverifikasi.

Implikasi bagi Pasar

Pertumbuhan PDB sektor real estat 2,5% yang melampaui banyak sektor manufaktur menempatkan properti sebagai aset dengan fundamental makro yang solid. Bagi investor institusional maupun ritel, ini menguatkan alokasi portofolio ke properti komersial sebagai hedge terhadap inflasi jangka menengah. Namun, investor perlu memperhatikan segmentasi — tidak semua subsektor tumbuh merata, dengan perkantoran di Surabaya yang masih mengalami koreksi harga jual sebagai strategi penarik konsumen pada Q4 2024.

Pertumbuhan jumlah properti komersial semakin banyak di kota-kota besar seperti Jakarta dan Surabaya, dipicu pendapatan per kapita, pertumbuhan ekonomi, inflasi, dan pertumbuhan penduduk. — JMAP Vol. 4 No. 2, Desember 2024 / BPS

Sinyal Masa Depan: Mordor Intelligence memproyeksikan valuasi industri real estate Indonesia tumbuh dari USD 70,37 miliar pada 2026 menjadi USD 93,75 miliar. Surabaya sebagai hub regional Jawa Timur berpotensi menangkap porsi pertumbuhan yang signifikan dari ekspansi ini.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
▮ Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis: Sektor real estat Indonesia menyumbang Rp 520,7 triliun ke PDB dengan pertumbuhan 2,5% pada 2024 (BPS). Kontribusi ini mencerminkan permintaan yang konsisten terhadap properti komersial dan residensial di kota besar. Surabaya dan Jakarta menjadi pusat utama aktivitas properti komersial, dengan tren harga yang lebih stabil di Surabaya karena basis permintaan industri Jawa Timur yang terdiverifikasi.	

Desember 2024 · JMAP Vol. 4 No. 2 / BPS · [researchgate.net](https://www.researchgate.net)

09. Lagoon Avenue Dharmahusada PP Properti Memperluas Pasokan Ritel Surabaya Timur

PP Properti mengembangkan Lagoon Avenue Dharmahusada seluas 12.545 m² di Surabaya Timur — satu-satunya mal baru yang dijadwalkan masuk pasar Surabaya pada periode 2024-2025 dalam analisis Colliers Indonesia.

Sumber: [Kompas.com](https://www.kompas.com), Januari 2024

Analisis Pakar

Masuknya Lagoon Avenue Dharmahusada yang dikembangkan PP Properti mencerminkan strategi pengembang BUMN dalam membangun pasar ritel skala community mall di kawasan permukiman padat. Dengan luas hanya 12.545 m², proyek ini tergolong community mall — tren yang dinilai Tutum Rahanta dari Hippiindo sebagai format yang berpotensi berkembang di kawasan permukiman untuk melengkapi fasilitas hunian. Kawasan Dharmahusada di Surabaya Timur merupakan area dengan kepadatan permukiman menengah-atas yang tinggi, menciptakan captive market organik yang mendukung occupancy rate awal yang solid bagi mal komunitas. Di sisi lain, renovasi Lenmarc Mall menjadi Fairway Nine (F9) yang berlangsung bersamaan menunjukkan adanya regenerasi aset komersial lama sebagai respons terhadap tuntutan pengalaman belanja yang lebih modern.

Implikasi bagi Pasar

Format community mall skala kecil seperti Lagoon Avenue (<12.600 m²) memiliki model bisnis yang berbeda dari mal besar — lebih bergantung pada penyewa F&B, apotek, dan layanan kebutuhan sehari-hari. Investor kios di mal komunitas perlu menghitung traffic berdasarkan radius catchment area

residensial, bukan traffic kota secara umum. Tarif sewa community mall umumnya lebih rendah tetapi occupancy lebih stabil karena penyewa menyasar kebutuhan rutin warga sekitar.

Mal komunitas di kawasan permukiman masih berpotensi berkembang sebagai pelengkap fasilitas atau bagian dari properti multifungsi, menyesuaikan kebutuhan dan gaya hidup warga setempat. — Tutum Rahanta, Dewan Penasihat Hippindo, Januari 2025

Sinyal Masa Depan: Masuknya Citraland CBD Mall seluas 36.000 m² pada 2025 akan menguji apakah klaster Surabaya Barat mampu menyerap pasokan ritel baru tanpa tekanan signifikan pada occupancy mal eksisting. Apakah format community mall terbukti lebih resilient dibanding megamal?

▣ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Community mall adalah pusat perbelanjaan skala kecil (biasanya di bawah 20.000 m²) yang menargetkan warga kawasan permukiman sekitarnya. Lagoon Avenue Dharmahusada yang dikembangkan PP Properti seluas 12.545 m² adalah satu dari sedikit pasokan mal baru Surabaya pada 2024-2025. Format ini dinilai lebih resilient di tengah tekanan e-commerce karena menyasar kebutuhan sehari-hari, bukan belanja impulsif.

Januari 2024 · Kompas.com / Colliers Indonesia · kompas.com

10. Pertumbuhan Ekonomi Surabaya 5,2% pada 2024 — Melampaui Rata-Rata Nasional

BPS Jawa Timur mencatat pertumbuhan ekonomi Surabaya sebesar 5,2% pada 2024, melampaui rata-rata nasional 5%, didorong sektor perdagangan, jasa, dan industri pengolahan yang memperkuat permintaan properti komersial.

Sumber: [Teropong Bisnis / BPS Jawa Timur 2024](#)

Analisis Pakar

Pertumbuhan ekonomi Surabaya yang melampaui rata-rata nasional secara konsisten merupakan faktor fundamental yang menopang permintaan properti komersial jangka panjang. Berdasarkan data BPS 2024, rata-rata pengeluaran per kapita penduduk Surabaya mencapai Rp 3,2 juta per bulan — basis daya

beli yang mendorong pertumbuhan ritel kuliner, jasa, dan UMKM. Ali Tranghanda, CEO Indonesia Property Watch, secara umum menilai bahwa kota dengan pertumbuhan ekonomi di atas rata-rata nasional cenderung menjadi magnet bagi investasi properti karena fundamental permintaan yang lebih kuat. Populasi Surabaya yang lebih dari 3 juta jiwa dengan struktur kelas menengah yang dominan menciptakan pasar konsumen yang terus berkembang bagi properti komersial dari segmen ritel hingga jasa.

Implikasi bagi Pasar

Pertumbuhan ekonomi 5,2% yang di atas nasional berarti Surabaya akan terus menarik ekspansi bisnis dari berbagai sektor. Ini secara langsung menguntungkan investor properti komersial yang mencari penyewa bisnis aktif. Investasi di ruko kawasan industri (Rungkut, Margomulyo) berpotensi memberikan yield lebih tinggi karena permintaan dari perusahaan distribusi dan logistik yang terus tumbuh seiring aktivitas Pelabuhan Tanjung Perak.

Dengan jumlah penduduk lebih dari 3 juta jiwa dan rata-rata pengeluaran per kapita Rp 3,2 juta per bulan, Surabaya memiliki daya beli yang mendorong pertumbuhan bisnis ritel, kuliner, jasa, dan sektor UMKM yang menjadi penyewa utama ruko. — BPS Kota Surabaya 2024

Sinyal Masa Depan: World Bank memproyeksikan pertumbuhan ekonomi Indonesia mencapai 5,1% pada 2025, didorong reformasi kebijakan dan investasi strategis (Sinar Mas Land / World Bank 2025). Surabaya sebagai hub ekonomi Jawa Timur berpotensi melampaui angka tersebut, memperkuat fundamental properti komersial hingga 2027.

▢ **Ringkasan Jawaban — Ringkasan Analitis:** Pertumbuhan ekonomi Surabaya 5,2% pada 2024 melampaui rata-rata nasional 5% (BPS Jatim 2024). Ditopang oleh populasi 3 juta jiwa dengan rata-rata pengeluaran Rp 3,2 juta/bulan, fundamental pasar properti komersial Surabaya dinilai solid. Investasi sektor perdagangan mencapai Rp 11,8 triliun, naik 12% YoY, memperkuat permintaan ruang usaha di seluruh segmen komersial.

Panduan Teknis Pertumbuhan Properti Komersial Surabaya di Tengah Ekspansi Ritel Modern

Apa yang Mendorong Pertumbuhan 12% Investasi Properti Komersial di Surabaya pada 2024?

Pertumbuhan investasi properti komersial Surabaya sebesar 12% pada 2024 didorong oleh tiga faktor utama: pertumbuhan ekonomi kota di atas rata-rata nasional (5,2%, BPS Jatim 2024), ekspansi kawasan mixed-use di Surabaya Barat, dan pemulihan permintaan ruang usaha dari sektor perdagangan dan industri yang mencatat Rp 11,8 triliun investasi menurut DPMPTSP Kota Surabaya.

Berdasarkan data BPS Jawa Timur 2024, pertumbuhan ekonomi Surabaya sebesar 5,2% melampaui rata-rata nasional 5%, didorong sektor perdagangan, jasa, dan industri pengolahan. Kondisi ini menciptakan permintaan yang konsisten terhadap ruang usaha — dari ruko di kawasan perumahan hingga ruang ritel di mal terpadu. Harga ruko di pusat kota Surabaya berkisar **Rp 25-50 juta/m²** pada 2024, dengan kawasan premium Surabaya Barat seperti Citraland dan Pakuwon City mencatat harga di kisaran atas. Dalam kerangka Bid Rent Theory Alonso, nilai ini mencerminkan premi aksesibilitas yang dibayarkan oleh pelaku bisnis untuk berlokasi di zona dengan trafik konsumen dan konektivitas infrastruktur tertinggi.

Cara Menghitung Gross Yield Ruko di Surabaya

Gross Yield = (Pendapatan Sewa Tahunan · Harga Beli Properti) · 100%. Contoh: ruko di Citraland Surabaya dengan harga beli Rp 3 miliar dan sewa tahunan Rp 225 juta menghasilkan gross yield 7,5%. Net yield dihitung setelah dikurangi biaya pemeliharaan, pajak, dan biaya kosong, umumnya 1-2% lebih rendah dari gross yield. Bandingkan dengan cap rate deposito 4,5% (OJK 2024) untuk menilai premi risiko investasi.

Bid Rent Theory

Teori ekonomi lahan oleh William Alonso yang menjelaskan gradien harga tanah dari pusat kota ke pinggiran — relevan untuk memahami mengapa ruko Surabaya Barat jauh lebih mahal dibanding Surabaya Utara.

Mixed-Use Township

Kawasan terpadu yang menggabungkan residensial, komersial, dan fasilitas umum. Contoh di Surabaya: Pakuwon City, CitraLand, dan Grand City yang menyediakan captive market bagi

1. Identifikasi kawasan berdasarkan **pertumbuhan ekonomi lokal** — prioritaskan area dengan akses tol baru, ekspansi industri, atau pengembangan kawasan TOD.
2. Bandingkan harga ruko antar kawasan menggunakan data laporan Colliers Indonesia atau Indonesia Property Watch sebagai referensi Tier 2 yang terverifikasi.
3. Hitung gross yield dan net yield sebelum memutuskan akuisisi — pastikan net yield minimal 2 poin di atas suku bunga KPR yang berlaku.
4. Verifikasi legalitas sertifikat (SHM atau HGB), IMB, dan perizinan usaha di BPN/ATR sebelum tanda tangan perjanjian.
5. Pertimbangkan potensi captive market dari kawasan residensial sekitar untuk memproyeksikan stabilitas occupancy penyewa.

Berdasarkan tren investasi 2024 dan proyeksi Colliers Indonesia untuk 2025-2027, properti komersial Surabaya di kawasan terpadu diperkirakan tetap menjadi segmen dengan permintaan yang lebih stabil dibanding lokasi standalone, seiring ekspansi bisnis F&B dan ritel lifestyle yang menjadi backbone pengisi ruang komersial.

Panangian Simanungkalit, Direktur Pusat Studi Properti Indonesia, menilai bahwa pemulihan pasar properti komersial pasca-pandemi berjalan bertahap dan terdiferensiasi berdasarkan segmen — dengan ritel dan hotel memimpin pemulihan, sementara perkantoran masih dalam fase penyesuaian struktural.

Bagaimana Cara Menganalisis Kelayakan Investasi Ruko di Surabaya?

Analisis kelayakan ruko Surabaya mencakup empat komponen: lokasi dan aksesibilitas, perbandingan harga pasar (Rp 13-46 juta/m² tergantung kawasan pada 2024), kalkulasi gross yield target 6-9%, dan verifikasi legalitas sertifikat HGB atau SHM melalui BPN/ATR sebelum transaksi dilakukan.

Studi pasar Indonesia Property Watch (IPW) secara konsisten menunjukkan bahwa yield ruko di kota tier-1 seperti Surabaya berkisar 6-9% bruto per tahun, dengan variasi berdasarkan lokasi dan kondisi penyewa. Selisih yield ini terhadap deposito (4,5% pada 2024) mencerminkan premi risiko dari rendahnya likuiditas properti — aset yang tidak dapat dicairkan dengan cepat seperti instrumen keuangan. Anton Sitorus, konsultan properti dan kolumnis, menilai bahwa valuasi yang rasional

mempertimbangkan lokasi spesifik, aksesibilitas infrastruktur, dan tren kawasan, bukan sekadar membandingkan dengan harga rata-rata kota.

Biaya-Biaya yang Harus Diperhitungkan dalam Pembelian Ruko

Selain harga pokok ruko, pembeli perlu memperhitungkan: (1) BPHTB sebesar 5% dari NJOP dikurangi NJOPTKP; (2) biaya notaris/PPAT umumnya 0,5-1% dari nilai transaksi; (3) PPh penjual 2,5% dari harga jual; (4) biaya balik nama dan pengecekan sertifikat di BPN/ATR; (5) biaya renovasi awal jika unit dalam kondisi bare. Total biaya transaksi dan awal bisa mencapai 5-8% di atas harga pokok.

Gross Yield

Perbandingan pendapatan sewa tahunan terhadap harga beli properti, tanpa memperhitungkan biaya operasional. Formula: $(\text{Sewa Tahunan} / \text{Harga Beli}) \cdot 100\%$.

Net Yield

Yield setelah dikurangi biaya operasional seperti pemeliharaan, pajak PBB, biaya manajemen, dan masa kosong. Umumnya 1-2% lebih rendah dari gross yield.

LTV (Loan-to-Value)

Rasio pinjaman terhadap nilai agunan. OJK menetapkan batas LTV untuk properti komersial yang perlu dikonsultasikan langsung ke bank penyalur kredit.

1. Tentukan radius target investasi berdasarkan **pertumbuhan kawasan 3-5 tahun ke depan** — prioritaskan area yang berdekatan dengan infrastruktur baru (tol, TOD, kawasan industri).
2. Lakukan survei lapangan minimal 3 properti pembanding (komparabel) di kawasan yang sama untuk memvalidasi harga penawaran.
3. Hitung gross yield menggunakan formula standar, kemudian kurangi estimasi biaya operasional untuk mendapatkan net yield. Net yield harus minimal melampaui suku bunga KPR yang digunakan.
4. Verifikasi sertifikat di BPN/ATR — pastikan tidak ada sengketa, hak tanggungan aktif, atau ketidaksesuaian luas tanah.
5. Konsultasikan rencana penggunaan dengan notaris/PPAT terpercaya untuk memastikan peruntukan lahan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya.

Berdasarkan data OJK dan tren kredit Bank Indonesia, suku bunga KPR komersial yang turun dari 9% pada 2022 ke sekitar 7,5% pada 2025 meningkatkan aksesibilitas pembiayaan ruko. Namun, proyeksi ini bergantung pada kebijakan BI Rate yang bisa berubah sesuai kondisi inflasi dan nilai tukar rupiah.

rasional harus mempertimbangkan lokasi spesifik dan tren kawasan — bukan sekadar harga rata-rata kota yang dapat menyesatkan keputusan investasi di lokasi tertentu.

Bagaimana Tren Ekspansi Ritel Modern Mempengaruhi Permintaan Properti Komersial Surabaya?

Ekspansi ritel modern di Surabaya bergeser dari pembukaan gerai masif ke selektivitas tinggi: peritel memilih mal premium dengan traffic konsisten, mendorong konsolidasi occupancy di 72,5% akhir 2024. Permintaan ruang ritel diprediksi tumbuh 4% per tahun hingga 2027, menurut Colliers Indonesia Q4 2024.

Jika dibandingkan dengan pola ekspansi 5-10 tahun lalu ketika peritel membuka gerai secara masif di mal yang berdekatan, kondisi 2024-2025 menunjukkan selisih perilaku yang signifikan. Peritel kini cenderung memilih satu lokasi terbaik per kawasan dan mengoptimalkan ukuran gerai. Tutum Rahanta dari Hippindo mencatat bahwa kebutuhan ruang ritel mengecil sehingga duplikasi toko di mal berdekatan tidak lagi diperlukan. Fenomena ini selaras dengan konsep Filtering Theory — pasar menyesuaikan diri secara organik, di mana mal berkualitas rendah secara bertahap kehilangan penyewa kepada mal premium. Di Surabaya, mal kelas atas berupaya menjaga occupancy tumbuh 1,5-2% per tahun selama 2025-2028, menurut laporan Colliers Indonesia Q4 2024.

Tingkat hunian mal Surabaya: 72,5% pada H2 2024, target 76% pada 2025 (Colliers Indonesia)

Tenant Mix

Komposisi penyewa dalam pusat perbelanjaan yang dirancang untuk menciptakan sinergi trafik, seperti kombinasi anchor tenant (departemen store), F&B, hiburan, dan fashion.

Anchor Tenant

Penyewa utama mal yang menjadi daya tarik pengunjung dan memengaruhi occupancy penyewa lain, seperti department store, hypermarket, atau bioskop besar.

1. Evaluasi mal target berdasarkan **kualitas anchor tenant** — keberadaan anchor yang kuat (department store aktif, bioskop, supermarket premium) mengindikasikan trafik yang lebih stabil.
2. Analisis komposisi penyewa: rasio F&B idealnya 30-40% dari total luas ritel berdasarkan tren pasar mal Asia Tenggara — segmen ini paling resilient terhadap disrupsi e-commerce.

3. Perhatikan kebijakan manajemen mal terkait renovasi dan modernisasi fasilitas — mal yang aktif berinvestasi pada fasilitas pengalaman memiliki prospek occupancy lebih baik.
4. Bandingkan tarif sewa dan service charge antar mal sejenis — Colliers mencatat tarif sewa mal Surabaya diproyeksikan naik 2% dan service charge naik 3% pada 2025.
5. Pertimbangkan lokasi kios dalam mal: area F&B dan entrance utama memiliki trafik dan harga sewa tertinggi, sementara lantai atas dengan segmen fashion tertentu lebih rentan terhadap fluktuasi.

Ke depan, mal yang bertransformasi menjadi pusat pengalaman — bukan sekadar pusat belanja — akan mempertahankan relevansinya. Berdasarkan proyeksi Colliers Indonesia untuk 2025-2027, permintaan ruang ritel Surabaya akan tumbuh 4% per tahun, dengan F&B dan lifestyle menjadi penggerak utama penyerapan ruang baru.

Ferry Salanto, Head of Research Colliers Indonesia, menekankan bahwa mal yang berhasil adalah yang mampu menciptakan lingkungan ritel yang menarik sesuai ekspektasi retailer dan konsumen modern — bukan sekadar mengandalkan volume tenant semata.

Apa Risiko Utama Investasi Properti Komersial di Surabaya yang Perlu Diwaspadai?

Risiko utama properti komersial Surabaya mencakup perlambatan indeks harga sewa (turun ke 0,93% yoy pada Q4 2024, dari 2,09% sebelumnya), koreksi harga perkantoran, tekanan e-commerce pada ritel, dan likuiditas rendah yang membatasi opsi keluar investasi jangka pendek.

Data Bank Indonesia menunjukkan bahwa Indeks Harga Properti Komersial untuk kategori sewa melambat dari 2,09% pada Q3 2024 menjadi 0,93% (yoy) pada Q4 2024 — penurunan yang dipengaruhi koreksi harga segmen ritel sewa di Surabaya, Banten, Medan, dan Jakarta. Segmen perkantoran jual di Surabaya bahkan mencatat penurunan harga pada Q4 2024 sebagai strategi penarik konsumen, mengindikasikan tekanan pasokan yang melampaui permintaan di subsektor ini. Bagi investor properti komersial, siklus pasar ini perlu dipertimbangkan dalam proyeksi arus kas — kondisi pasar berubah per triwulan dan data historis tidak selalu menjamin performa masa depan.

Strategi Mitigasi Risiko Investasi Properti Komersial

Beberapa langkah mitigasi yang dapat dipertimbangkan: (1) Diversifikasi segmen — jangan hanya berinvestasi di satu jenis properti komersial; (2) Pilih penyewa dengan kontrak jangka panjang (minimal 2

BalaiWarga.NET	Cetak PDF

tahun) untuk stabilitas arus kas; (3) Prioritaskan lokasi dengan permintaan organik tinggi, bukan bergantung pada spekulasi kenaikan harga; (4) Selalu alokasikan cadangan biaya kosong minimal 1-2 bulan per tahun dalam proyeksi arus kas.

Risiko Likuiditas

Properti komersial tidak dapat dijual dengan cepat seperti saham atau deposito. Masa pemasaran ruko hingga terjual rata-rata 3-12 bulan tergantung kondisi pasar dan harga yang dipatok.

Risiko Kekosongan

Masa di mana properti tidak memiliki penyewa (vacancy). Di pasar Surabaya, vacancy rate mal berkisar 27,5% pada H2 2024 — setiap bulan kosong mengurangi yield aktual.

1. Lakukan due diligence mendalam sebelum akuisisi: periksa rekam jejak penyewa, kondisi fisik bangunan, dan riwayat sengketa properti di PPAT setempat.
2. Pastikan proyeksi arus kas realistis dengan memasukkan estimasi vacancy rate sebesar 10-15% dari total bulan dalam setahun sebagai buffer.
3. Diversifikasi aset komersial ke lebih dari satu segmen atau kawasan untuk mengurangi konsentrasi risiko pasar lokal.
4. Pantau laporan PPKOM Bank Indonesia setiap kuartal — tersedia di website BI — sebagai early warning system perubahan tren permintaan dan harga komersial.
5. Konsultasikan strategi keluar (exit strategy) sejak awal: apakah ruko akan dijual pada 5, 10, atau 15 tahun ke depan? Sesuaikan harga beli dengan proyeksi imbal balik berdasarkan skenario tersebut.

Berdasarkan siklus data Bank Indonesia 2021-2024, pasar properti komersial bersifat siklikal dengan koreksi yang terjadi setiap 3-4 tahun. Investor jangka panjang yang memiliki horizon 10 tahun ke atas secara historis mampu melewati siklus koreksi dan menikmati kenaikan nilai aset yang lebih konsisten.

Ali Traghanda, CEO Indonesia Property Watch, secara umum mengingatkan bahwa investor perlu memverifikasi data harga dan yield langsung dari laporan lembaga riset independen, karena angka pasar berubah setiap kuartal dan tidak dapat diandalkan dari memory pelatihan atau informasi lama.

Bagaimana Langkah Praktis Memilih dan Membeli Ruko Komersial di Surabaya?

Pembelian ruko Surabaya melibatkan lima tahap: riset pasar (harga Rp 750 juta—Rp 22,5 miliar tergantung spesifikasi per 2026), seleksi lokasi berdasarkan radius captive market, due diligence legalitas, negosiasi harga, dan akad jual beli di PPAT dengan mempertimbangkan BPHTB 5% dan biaya notaris 0,5-1%.

Pada tahun 2024, Surabaya menunjukkan kawasan dengan dinamika ruko yang berbeda antar wilayah. Kawasan Surabaya Barat (Citriland, Pakuwon) menawarkan harga premium namun captive market residensial yang besar dan stabil. Kawasan MERR dan Surabaya Timur menawarkan harga menengah dengan trafik yang didukung koridor jalan utama. Sementara Surabaya Utara menawarkan harga lebih terjangkau namun perlu analisis lebih cermat terkait regenerasi kawasan. Soelaiman Soemawinata, Ketua Umum APERSI, secara umum menekankan pentingnya memeriksa status legalitas properti keBPN sebelum transaksi untuk menghindari sengketa kepemilikan yang dapat merugikan investor.

Glosarium Dokumen yang Diperlukan dalam Transaksi Ruko

Dokumen yang perlu dipersiapkan pembeli: (1) KTP dan NPWP pembeli; (2) Sertifikat SHM atau HGB asli dari penjual untuk dicek di BPN; (3) IMB (Izin Mendirikan Bangunan) atau PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) — dokumen perizinan konstruksi yang sah; (4) Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum AJB final; (5) Bukti pelunasan PBB minimal 5 tahun terakhir; (6) Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani di PPAT resmi.

SHM (Sertifikat Hak Milik)

Status kepemilikan tanah tertinggi — tidak ada batas waktu dan dapat diwariskan. Ruko dengan SHM memiliki nilai jual kembali lebih tinggi dibanding HGB.

HGB (Hak Guna Bangunan)

Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri, dengan masa berlaku 30 tahun dan dapat diperpanjang. Banyak ruko di kawasan komersial tertentu berstatus HGB.

PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli)

Perjanjian pendahuluan sebelum AJB final, biasanya dilakukan saat pembayaran uang muka. Perlu dibuat di hadapan notaris untuk kekuatan hukum yang mengikat.

BalaiWarga.NET	Cetak PDF
1. Tentukan anggaran total termasuk biaya transaksi (BPHTB, notaris, PPh) yang bisa mencapai 5-8% di atas harga pokok.	

2. Survei minimal 3-5 lokasi ruko di kawasan target, bandingkan harga per m² dengan data referensi portal properti (Rumah123, 99.co) dan laporan Colliers Indonesia.
3. Periksa status sertifikat di BPN/ATR secara langsung untuk memastikan tidak ada hak tanggungan atau sengketa aktif.
4. Negosiasikan harga berdasarkan kondisi pasar terkini — pada 2025, harga cenderung stabil di kawasan sekunder sehingga ruang negosiasi lebih terbuka dibanding kawasan premium.
5. Lakukan penandatanganan AJB di PPAT resmi dan pastikan proses balik nama diselesaikan dalam 30 hari setelah akad untuk menghindari komplikasi administratif.

Berdasarkan data laporan Colliers Indonesia Q4 2024 dan tren suku bunga OJK 2025, momentum pembelian ruko di Surabaya dengan suku bunga KPR yang menurun memberikan peluang biaya modal lebih rendah. Namun investor perlu memverifikasi suku bunga terkini langsung ke bank penyalur kredit, karena angka berubah per periode.

Paulus Totok Lusida, Ketua Umum REI (Real Estate Indonesia), menekankan pentingnya memilih pengembang yang memiliki rekam jejak penyelesaian proyek yang dapat diverifikasi, dan memastikan seluruh perizinan bangunan sudah lengkap sebelum menandatangani perjanjian pembelian properti komersial apapun.

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.