

ADVISORY PULSE⁺

Navigating Uncertainty – Outlook Ekonomi dan Peluang Pasar Properti di 2026

Januari 2026



“Jangan khawatir tentang masa depan.
Masa depan kita ada di tangan kita sendiri.”

- Purbaya Yudhi Sadewa, Menteri Keuangan RI -
(kutipan pesan dalam podcast Endgame)

FOREWORD



Memasuki tahun 2026, perekonomian global dan nasional masih berada dalam fase transisi dan prospek pertumbuhan yang relatif solid, namun dinamika struktural dan ketidakpastian tetap perlu diwaspadai. Lembaga-lembaga internasional seperti IMF dan World Bank memproyeksikan pertumbuhan ekonomi global cukup stabil, dengan proyeksi pertumbuhan sedikit melemah, seiring penyesuaian kebijakan moneter, penguatan permintaan domestik, serta normalisasi rantai pasok.

Sedangkan perkembangan perekonomian Indonesia menunjukkan fundamental yang relatif *resilient*, ditopang oleh stabilitas makroekonomi, inflasi yang terjaga, serta bauran kebijakan fiskal dan moneter yang mendukung pertumbuhan. Keberlanjutan agenda pembangunan nasional melalui kerangka “Asta Cita” memberikan arah kebijakan jangka menengah yang jelas, sekaligus membuka peluang pengembangan sektor-sektor strategis, termasuk pasar properti dan infrastruktur pendukungnya. Kondisi ini menjadi modal penting dalam menjaga momentum pertumbuhan ekonomi di tengah ketidakpastian global.

Dalam konteks tersebut, pengelolaan aset negara dituntut untuk semakin adaptif, namun tetap mengedepankan prinsip kehati-hatian dan berbasis data. Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) menyusun laporan “*Navigating Uncertainty – Outlook Ekonomi dan Peluang Pasar Properti di 2026*” sebagai referensi untuk memahami arah ekonomi, dinamika pasar properti, khususnya untuk mendukung strategi optimalisasi aset negara.

Laporan ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi para pemangku kepentingan dalam merumuskan strategi pengelolaan dan optimalisasi aset properti negara ke depan. Di tengah ketidakpastian yang terus berkembang, pengelolaan aset yang tepat, adaptif, dan berorientasi pada manfaat jangka panjang menjadi kunci untuk menjaga nilai dan kontribusi aset negara bagi perekonomian dan masyarakat.

Direktur Utama,

Kristijanindyati Puspitasari



TABLE OF CONTENT

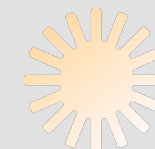
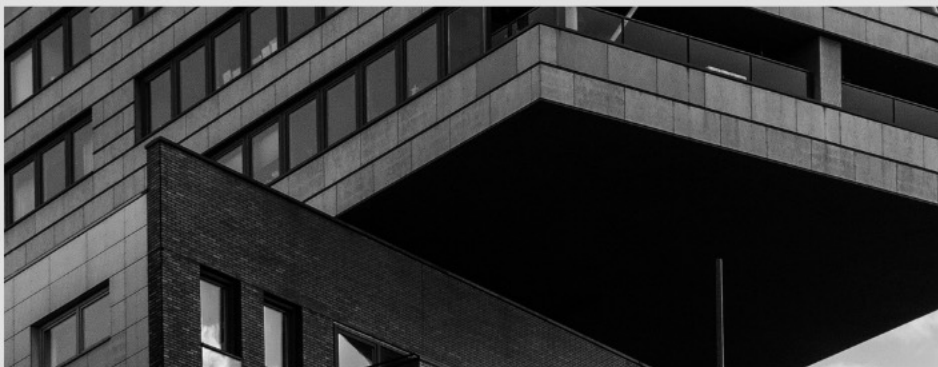
Outlook Makro Ekonomi 2026	06 - 35
Kondisi & Peluang Pasar Properti 2026	36 - 56
Lampiran	58 - 60



Lembaga
Manajemen
Aset
Negara



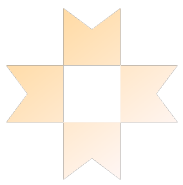
Outlook Makro Ekonomi **2026**



01

Makro Ekonomi Global dan Asia Pasifik

Pada 2026, ekonomi global diperkirakan masih berada dalam fase pertumbuhan moderat cenderung melemah di tengah ketidakpastian yang masih berlanjut, terutama akibat dampak lanjutan kebijakan perdagangan proteksionis Amerika yang menekan aktivitas global sejak 2025. Merespons risiko perlambatan, banyak negara diperkirakan melanjutkan kebijakan moneter yang lebih akomodatif serta stimulus fiskal terarah untuk menopang permintaan domestik. Ketahanan negara berkembang yang telah terbukti, khususnya di Asia Pasifik, menjadi modal meningkatkan kepercayaan investasi dan ekspansi bisnis, meskipun risiko geopolitik dan volatilitas kebijakan tetap membatasi pemulihan yang lebih kuat.



Pemulihan Masih Berjalan Dampak Ketidakpastian yang Tinggi Paska Covid-19

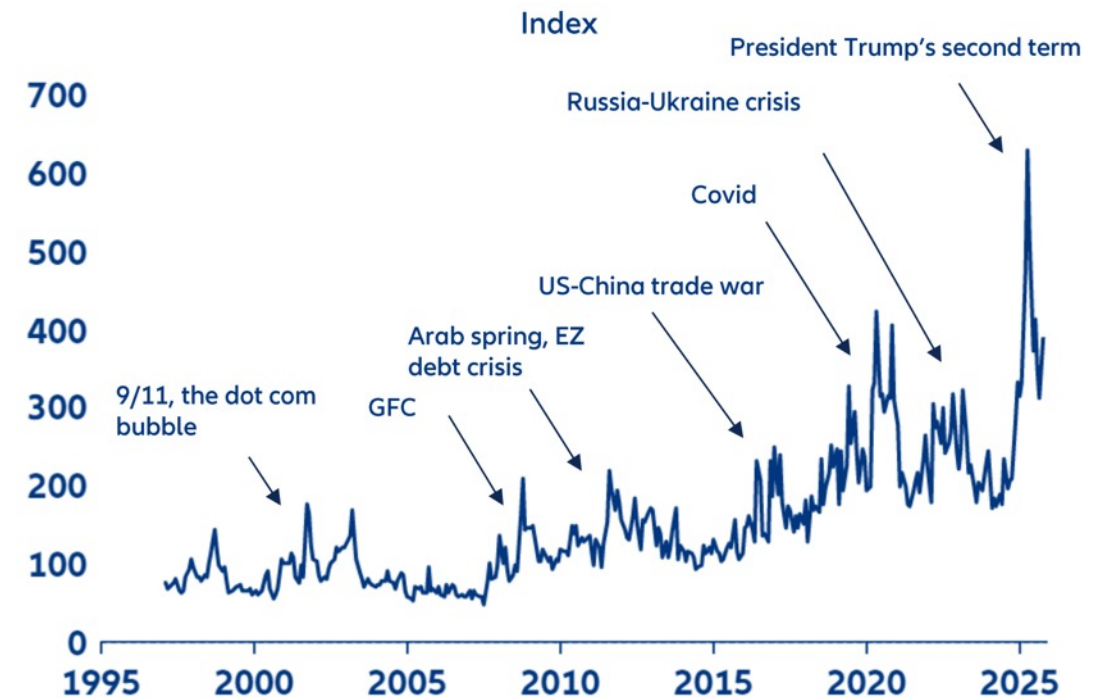


Ketidakpastian global menjadi tema berkepanjangan sejak Covid-19 dan bahkan semakin meningkat di tahun 2025 dampak dari kebijakan Tarif Dagang Amerika (*Trump 2.0 Effect*). Hal ini telah berdampak pada volatilitas pasar yang tinggi dan peningkatan risiko ekonomi global. Tarif AS pada akhirnya diperkirakan tetap berada pada level tinggi, namun lebih rendah dibandingkan dengan perkiraan sebelumnya.

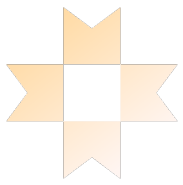
Kebijakan perdagangan US masih menjadi sumber utama ketidakpastian global pada tahun 2025.

Ketidakpastian kebijakan global mereda dari level tertinggi sepanjang sejarah, namun masih bertahan pada tingkat yang sangat tinggi.

Change in economic uncertainty from 2024 to 2025 in standard deviations



Sumber: Allianz Research, Analisis LMAN

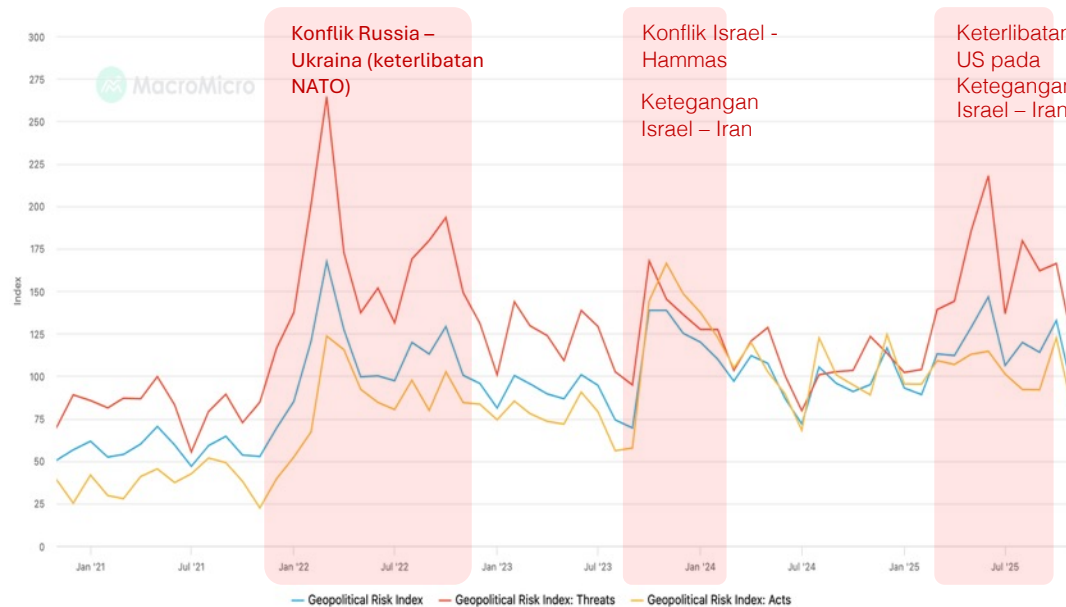


Tema Risiko Utama di 2026 – Geopolitik dan Kebijakan Tarif Trump

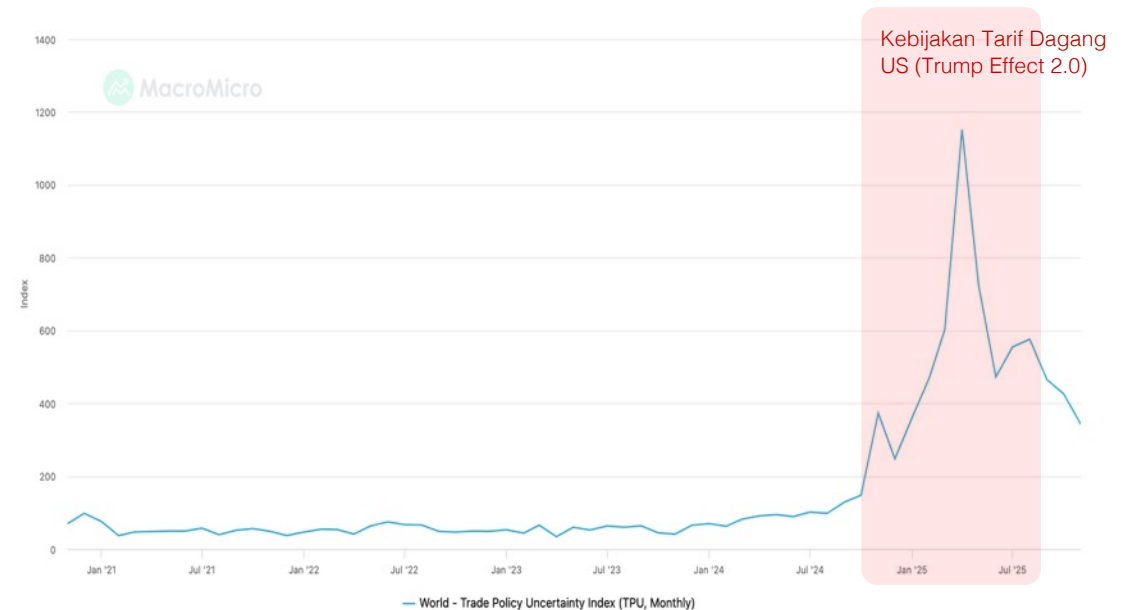


- Ketegangan geopolitik yang meningkat dan ketidakpastian kebijakan perdagangan menjadi risiko utama yang menekan kepercayaan global dan arus modal menuju 2026.
- Risiko geopolitik bersifat semakin persisten pasca konflik Rusia–Ukraina dan eskalasi ketegangan di Timur Tengah serta intervensi dari Amerika.
- Dampak terhadap Indonesia dengan meningkatnya risiko global cenderung menekan pasar negara berkembang, mendorong peralihan ke aset aman dan memicu arus keluar modal asing, yang pada akhirnya meningkatkan volatilitas rupiah, menaikkan biaya impor, memperbesar risiko inflasi, serta menambah tekanan pada kondisi utang eksternal.
- Pergeseran tatanan global yang semakin *inward-looking* memperkuat ketidakpastian dan menjadi beban struktural bagi stabilitas pasar ke depan.

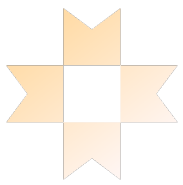
Global Geopolitical Risk Index – 5 Tahun Terakhir



World Trade Policy Uncertainty Index – 5 Tahun Terakhir



Sumber: MicroMacro, Analisis LMAN

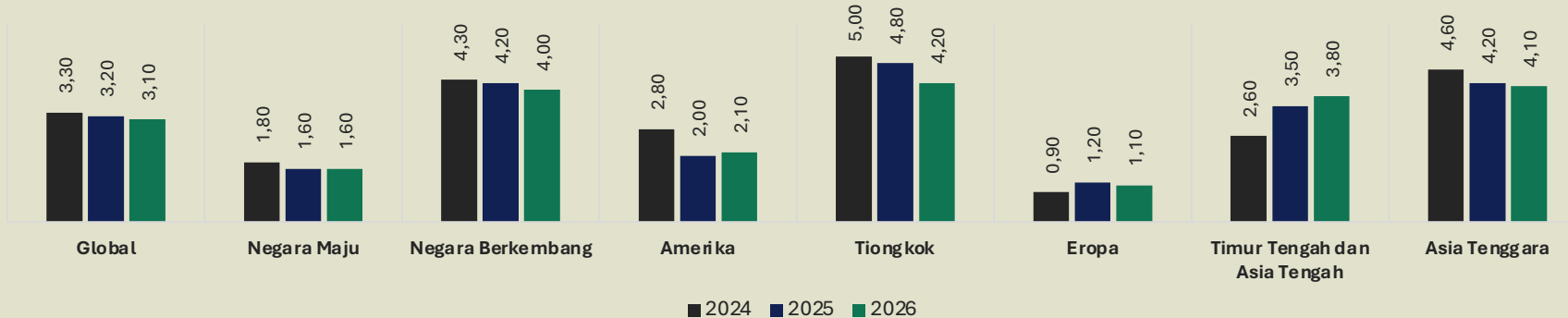


Proyeksi Pertumbuhan GDP Global Diperkirakan Melambat

Ekspektasi permintaan global diperkirakan melemah sebagai dampak dari perang dagang dan ketegangan geopolitik global yang menyebabkan ketidakpastian yang tinggi.

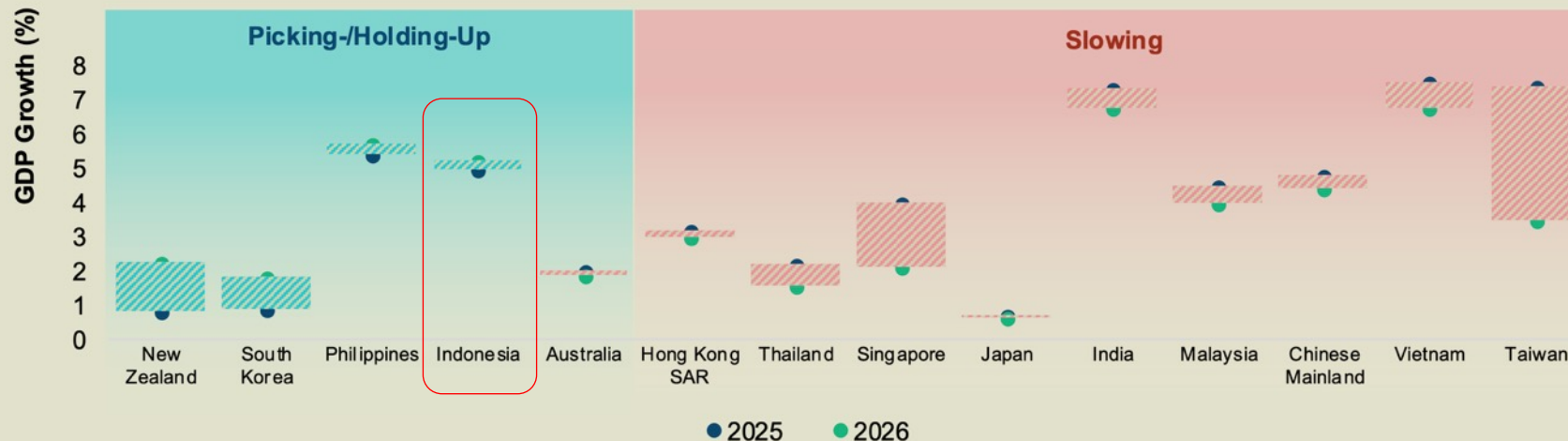


Proyeksi GDP Global

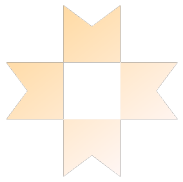


- **Outlook Pertumbuhan Global:** Pertumbuhan ekonomi global diperkirakan melambat di tengah ketidakpastian yang tinggi. IMF dalam *World Economic Outlook* Oktober 2025 memproyeksikan pertumbuhan global masing-masing sebesar 3,2% pada 2025 dan 3,1% pada 2026.
- **Faktor Struktural:** Perlambatan dipengaruhi oleh meningkatnya polarisasi ekonomi dan fragmentasi perdagangan global, perlambatan produktivitas, serta tantangan struktural terkait tenaga kerja dan dinamika demografi.
- **Faktor Siklis:** Dari sisi siklus ekonomi, perbedaan arah kebijakan moneter antarnegara, volatilitas pasar keuangan yang masih tinggi, serta meningkatnya kembali risiko tensi geopolitik turut membayangi prospek pertumbuhan global.
- **Indonesia tetap tumbuh resilient:** di tengah tren penurunan ekonomi Global, Indonesia termasuk negara yang diperkirakan tetap *resilient* dengan pertumbuhan stabil/meningkat terbatas.

Proyeksi GDP Negara-Negara Asia Pasifik



Sumber: World Economic Outlook Update (IMF, Oktober 2025), Knight Frank (2025), Analisis LMAN



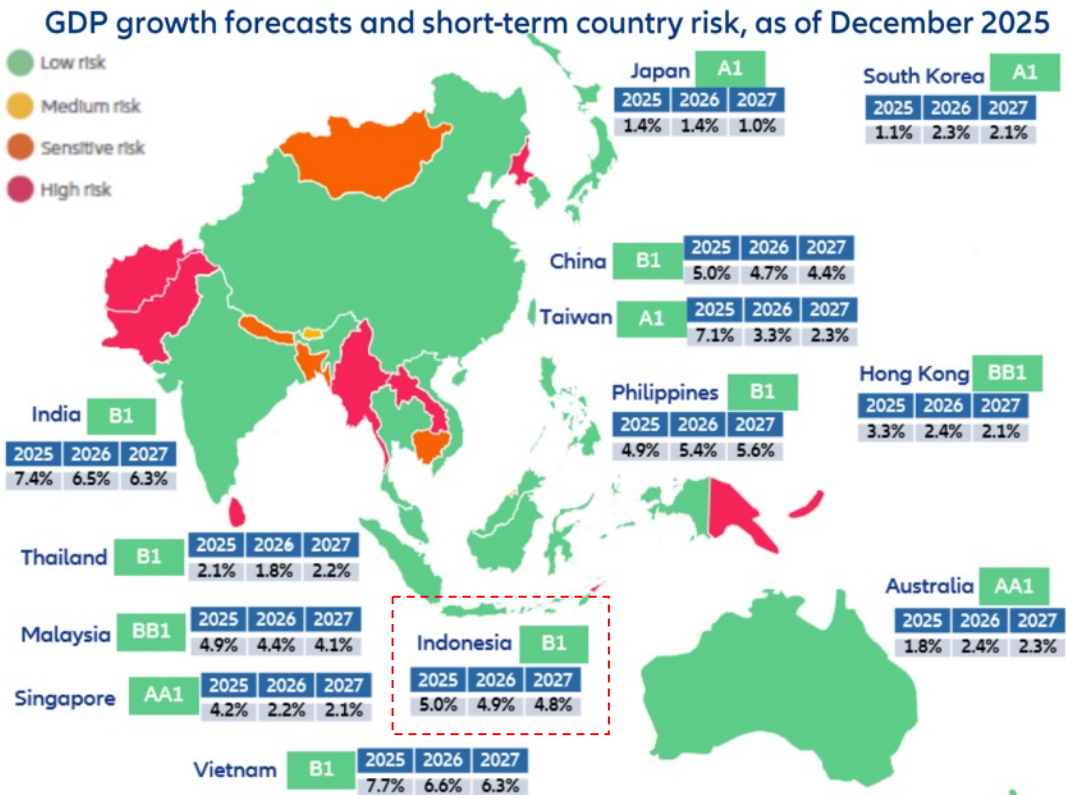
Di tengah Tren Perlambatan, Asia-Pasifik menunjukkan resiliensi yang baik



Perdagangan yang tangguh dan pelonggaran kebijakan moneter menopang prospek pertumbuhan ekonomi Asia-Pasifik, namun risiko tetap ada. Negara-negara eksportir Asia-Pasifik, termasuk Indonesia, tetap mampu meningkatkan pangsa pasar globalnya.

Pertumbuhan agregat Asia-Pasifik diperkirakan sebesar 4,5% pada 2025, 4,2% pada 2026, dan 4,0% pada 2027.

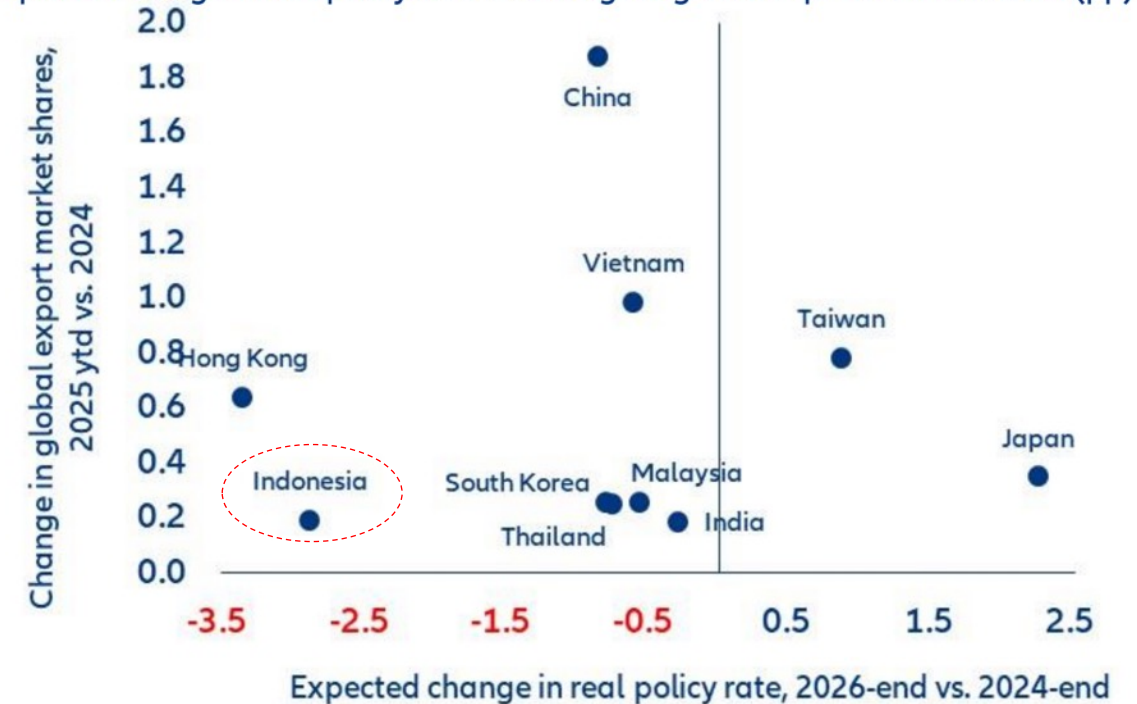
Hampir seluruh eksportir Asia meningkatkan pangsa pasar global pada 2025 dan tengah melonggarkan kebijakan moneter.



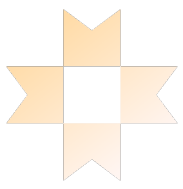
Source: national sources, Allianz Research

Notes: Country ratings composed of medium-term country grade AA-D and short-term risk level 1-4 going from low to high risk (see [Country Risk Atlas](#))

Expected change in real policy rate vs. Change in global export market shares (pp)



Sumber: Allianz Research, Analisis LMAN



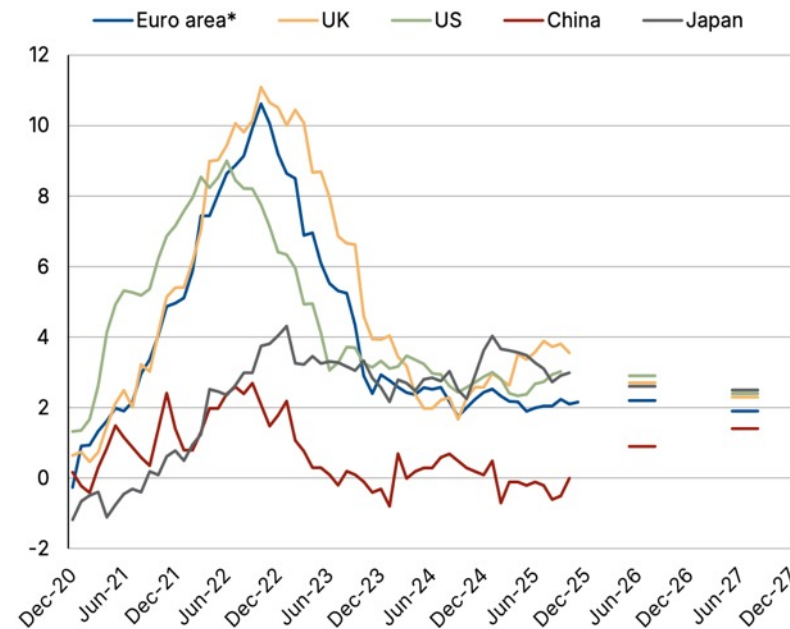
Inflasi Global Lebih Terkendali, Namun Risiko Kenaikan Masih Tinggi



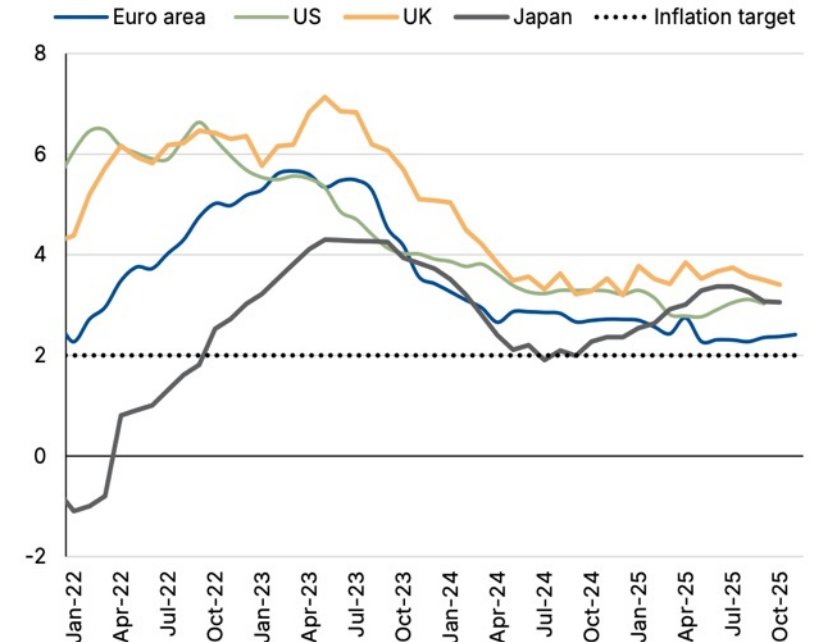
Secara umum proyeksi inflasi global diperkirakan lebih terkendali di tahun 2026, namun potensi peningkatan perlu diwaspadai sebagai dampak dari ketidakpastian global yang berlanjut.

Inflation (yearly %)	2023	2024	2025f	2026f	2027f
Global	6.1	4.5	4.0	3.5	3.0
USA	4.1	3.0	2.8	3.0	2.8
Latin America	14.8	16.6	11.1	9.2	4.9
Brazil	4.6	4.4	5.3	4.3	3.1
UK	7.3	2.5	3.4	2.6	2.3
Eurozone	5.4	2.4	2.1	1.9	2.0
Germany	6.0	2.3	2.2	2.1	2.2
France	4.9	2.0	0.9	1.3	1.6
Italy	5.6	1.0	1.6	1.7	2.0
Spain	3.5	2.8	2.6	2.1	2.1
Central and Eastern Europe	11.0	3.9	5.0	3.9	3.2
Poland	11.4	3.8	3.9	3.1	2.9
Russia	5.9	8.4	8.9	6.1	2.6
Türkiye	53.9	58.5	35.0	25.1	15.7
Asia-Pacific	3.1	2.2	1.3	1.6	1.9
China	0.2	0.2	0.0	0.4	0.9
Japan	3.3	2.7	3.2	1.9	2.4
India	5.7	5.0	2.5	4.2	4.4
Middle East	16.3	10.4	17.3	12.4	9.1
Saudi Arabia	2.5	1.5	1.9	2.6	2.2
Africa	16.9	15.0	11.5	9.1	7.5
South Africa	5.9	4.4	3.1	3.0	3.1

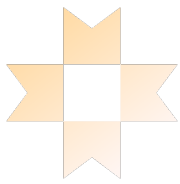
Tren dan Proyeksi Inflasi (% , yoy)



Tren dan Proyeksi Inflasi Inti (% , yoy)



Sumber: Allianz Research, Analisis LMAN

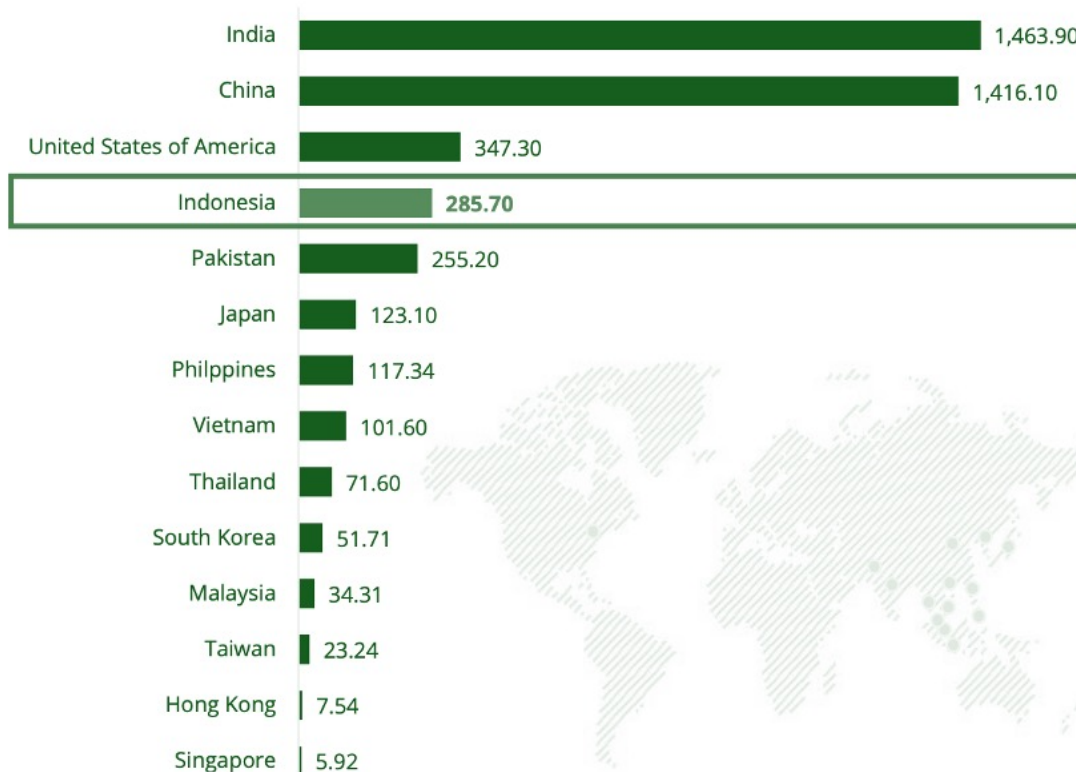


Faktor Keunggulan Demografi Menjadi Salah Satu Keuntungan Struktural Dengan Catatan Dikelola dengan Tepat

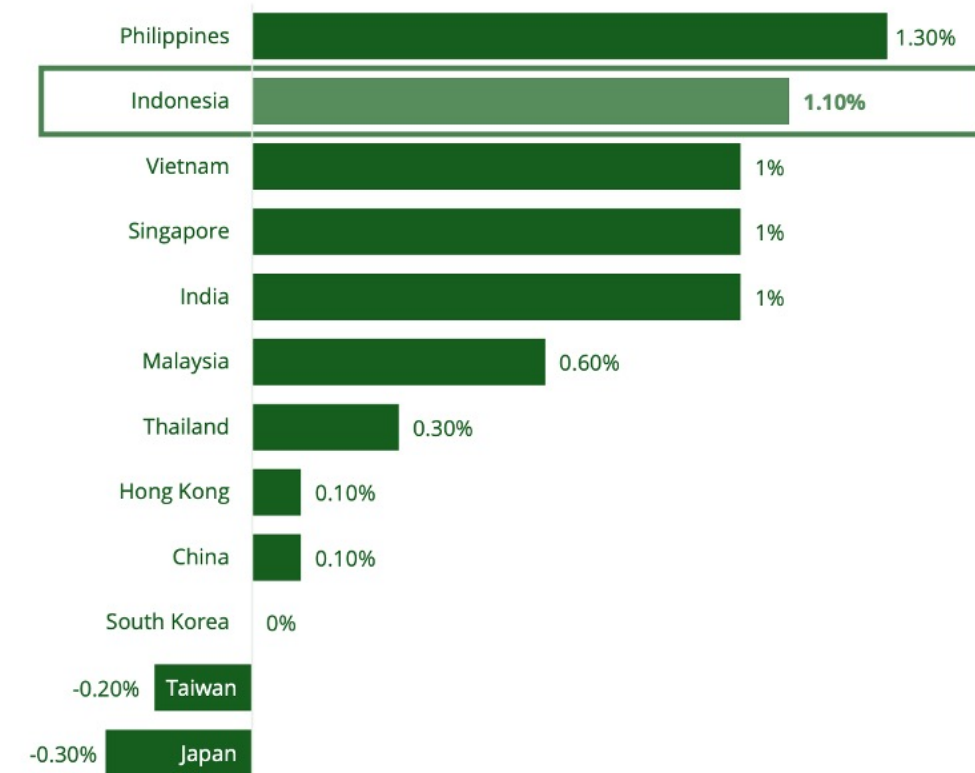


Faktor demografi menjadi salah satu indikator penting dalam pemetaan potensi permintaan. Indonesia dengan jumlah penduduk 285,7 juta jiwa dan pertumbuhan 1,10% di tahun 2025 menjadi pasar yang sangat potensial.

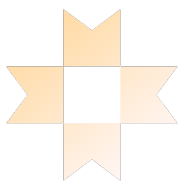
Jumlah Populasi Penduduk Tahun 2025, Indonesia menjadi negara tertinggi ke -4 sehingga tetap menjadi pasar yang sangat potensial



Ditengah tren perlambatan pertumbuhan penduduk secara global, Indonesia tetap tumbuh lebih tinggi dari Negara Asia Pasifik Lainnya



Sumber: Colliers Research, Analisis LMAN

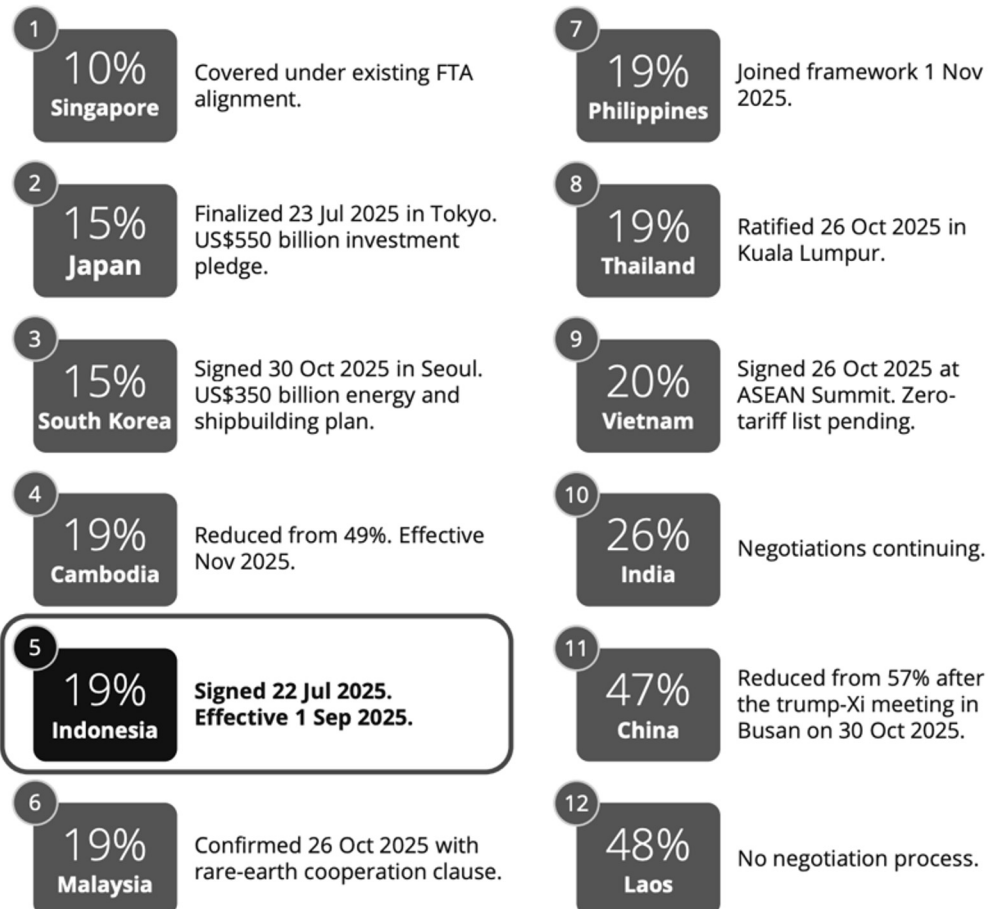


Melihat Peluang dari Tarif Dagang Resiprokal Amerika



Tarif Impor produk Indonesia ke US adalah 19% yang relatif rendah jika dibandingkan dengan beberapa Negara Asia Pasifik lainnya.

Perbandingan Tarif Dagang Resiprokal Amerika terhadap negara-negara di Asia Pasifik (per November 2025)



Perbandingan Tarif Dagang Resiprokal Amerika terhadap negara-negara di Asia Pasifik (per November 2025)

1. Peluang FDI yang Meningkat akibat Kebijakan Tarif dan Pasar Domestik yang Besar

Perubahan kebijakan perdagangan global mendorong perusahaan Tiongkok untuk berekspansi ke Indonesia, didukung oleh regulasi tarif serta besarnya pasar domestik yang menjadikan Indonesia destinasi investasi yang semakin menarik.

2. Potensi Pengembangan Gudang, Logistik, dan Pabrik

Wilayah Bekasi, Karawang, dan Purwakarta memiliki prospek kuat untuk pengembangan fasilitas logistik dan manufaktur ringan, seiring meningkatnya permintaan dari penyewa yang membutuhkan kecepatan implementasi dan efisiensi operasional.

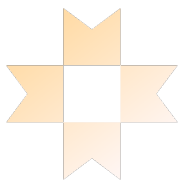
3. Pemanfaatan Koridor Pertumbuhan Baru

Peluang strategis terdapat di Bekasi dan Karawang, terutama pada kawasan dengan ketersediaan lahan besar yang semakin terbatas namun telah siap dikembangkan, menjadikannya koridor utama ekspansi industri dan logistik.

4. Investasi pada Utilitas Siap Pakai dan Desain Modular

Pengembangan kawasan dengan utilitas siap guna dan desain bangunan modular memungkinkan ekspansi yang fleksibel, meningkatkan daya saing jangka panjang serta mendukung retensi penyewa.

Sumber: Colliers Research, Analisis LMAN



Prediksi Peristiwa Global Penting pada 2026-27



Ketidakpastian yang tinggi masih berlanjut dampak dari perang dagang dan kondisi geopolitik global yang rentan. Peluang dan tantangan tetap seimbang di tengah dinamika yang masih tinggi.

Main events that will shape 2026

	January-March	January	January	February	February	May	July	November	November
	Supreme court on Fed's Lisa Cook's ousting	Supreme Court Ruling on IEEPA Tariffs	Dutch pension reform	US government shutdown	4 years of war in Ukraine	End of Fed Chair Jerome Powell's term	USMCA review	US Mid-Term Elections	China-US trade truce expires
Baseline scenario	Rejected	Ruling against, but White House finds alternatives (average tariff at 15%)	Limited impact as it is priced in	No or limited shutdown	Truce or negotiated peace reached by 2025 or 2026	Kevin Hassett or similar candidate succeeds	Higher regional & US content thresholds	Democrats take House, Republicans keep Senate	Trade truce extended or it becomes permanent
Most likely alternative scenario	Case admitted – Fed independence damaged	Ruling against with effective tariffs from 5% if no further action or 9% if usage of section 122 with sectorial exemptions	Reduced demand for long-dated EGBs and interest rate swaps push up the long end of the yield curve	Extended shutdown (new record) with US negative economic impact	Escalation, NATO gets involved, China invades Taiwan	Highly dovish / politicized candidate takes over with inflationary risks to follow in 2027	Negotiations break down – tariff and non-tariff barriers increase	Democrats win both House and Senate	Renewed tariff hikes potentially back to 100%

Risks throughout 2026 and 2027

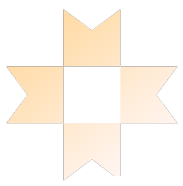
	De-dollarization shock reloaded	AI bubble burst	Private markets	Truss moments	German stimulus	Banking deregulation	US immigration policy	ECB governing council rotation
Baseline scenario	No Revenge Tax or similar policy that triggers de-dollarization	Soft landing of the stock market	Stable	High deficit countries (FR, US, UK) continue to issue debt without market turmoil	Stimulus hitting bureaucracy wall delivering only 0.9% GDP growth in 2026	USD2.6tn in capital relief from a decline of 2pp in the CET 1 ratio to 14% against 16% in Europe	Continued tight immigration policy leading to population growth at 0.2%	End of Lagarde term, replaced by a balanced Governor
Most likely alternative scenario	Revenge tax scares off international investors, weaker dollar, higher rates	AI bubble burst triggering corrections in the S&P 500 of up to 25-30% late 2026	Bank run on private debt causes market turbulence	In one or more high-deficit country, markets loose trust causing FX and rates volatility	Full blown stimulus triggers with high multiplier lifts growth to 2-3% in 2026	Europe is joining the deregulation efforts and eases Basel III rules in 2027-28	Loosening of deportation policy to limit high labor shortages in some sectors	A hawkish Governing member takes over

Sumber: Allianz Research, Analisis LMAN

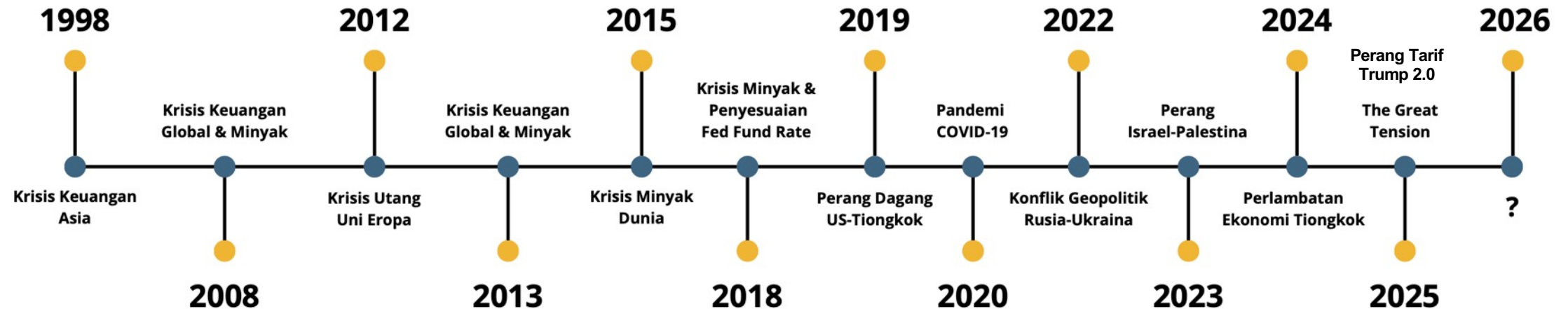
02

Makro Ekonomi Indonesia

Ekonomi Indonesia telah berkali-kali membuktikan resiliensinya dari berbagai krisis. Dalam 6 tahun terakhir ditandai oleh rangkaian guncangan, gejolak, serta penataan ulang yang membentuk ulang lanskap ekonomi dan pasar. Laporan ini merefleksikan dinamika lima tahun terakhir sebagai dasar untuk memahami konteks saat ini. Pada tahun 2026, diproyeksikan membawa tantangan sekaligus peluang yang memerlukan kesiapan dan strategi yang adaptif.

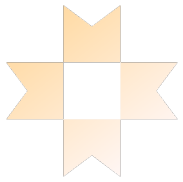


Perjalanan Ekonomi Indonesia Dalam Menghadapi Krisis



Pemerintah dan Masyarakat harus beradaptasi dengan ketidakpastian dan perubahan yang semakin cepat

- **2008–2019:** Krisis global bersumber dari sektor keuangan, energi, dan perdagangan, dengan dampak yang relatif terbatas terhadap keseimbangan permintaan dan penawaran secara keseluruhan. Beberapa sektor, termasuk pariwisata, tetap menunjukkan ketahanan.
- **Sejak 2020:** Krisis global terjadi akibat pandemi Kesehatan akibat Covid-19 secara global. Dampaknya tidak hanya pada sektor keuangan namun pada aktivitas manusia yang sangat terbatas yang berdampak secara struktural pada hampir semua sektor.
- **Perubahan Lanskap:** Perekonomian global memasuki fase baru yang lebih kompleks, ditandai oleh meningkatnya ketegangan struktural (*The Great Tension*) yang berpotensi mendorong penataan ulang ekonomi global (*The Great Reset*).
- **Implikasi bagi Indonesia:** Pengalaman menghadapi krisis selama dua dekade terakhir telah memperkuat kapasitas adaptasi dan inovasi Indonesia. Tantangan ke depan terletak pada kemampuan menjaga dan meningkatkan resiliensi tersebut dalam menghadapi risiko yang semakin multidimensional.

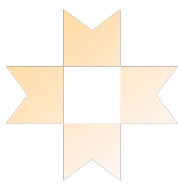


Bagaimana Perjalanan Ekonomi Indonesia Dalam 6 Tahun Terakhir ?



Enam tahun terakhir menjadi periode penuh dinamika bagi perekonomian dan kebijakan nasional Indonesia. Ketidakpastian global dan tekanan geopolitik global dan domestik telah mendorong kebutuhan akan adaptasi dan perumusan kebijakan yang cepat serta terukur. Meski demikian, Indonesia mampu menjaga stabilitas dan menunjukkan resiliensi yang kuat dalam merespons berbagai guncangan.



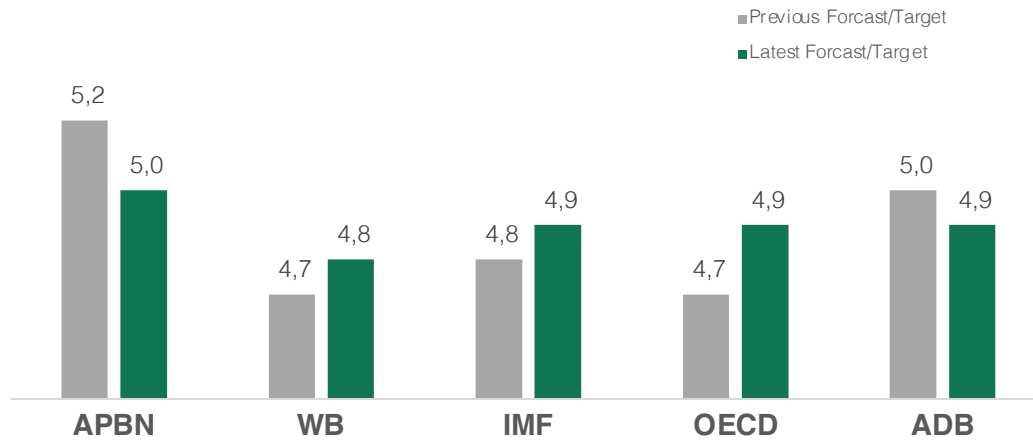


Perkembangan Ekonomi Indonesia Menunjukkan Ketahanan Berkelanjutan



Resiliensi pertumbuhan ekonomi Indonesia kembali menguat di paruh kedua 2025 membawa optimisme di 2026. Hal ini disebabkan dari dinamika geopolitik global yang mereda dan bauran kebijakan Pemerintah RI dan BI yang mendorong pertumbuhan ekonomi.

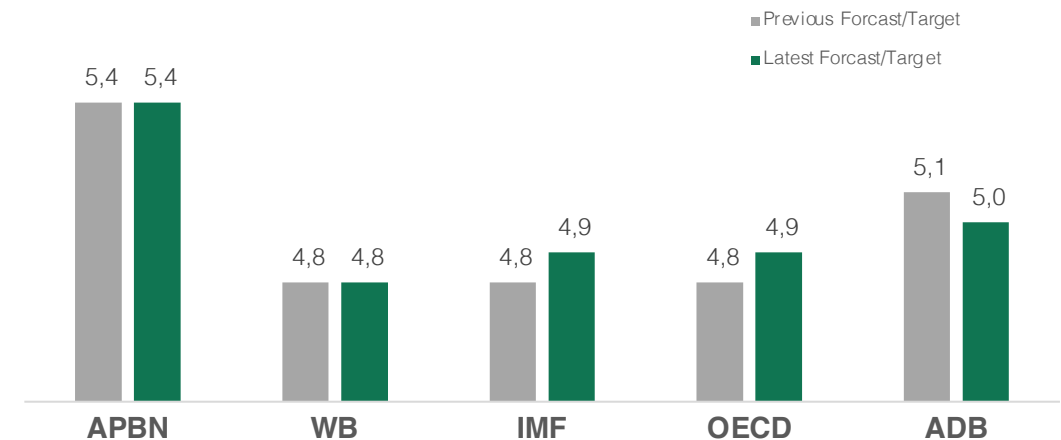
Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2025



Prospek Pertumbuhan 2025

- Pemerintah merevisi turun *outlook* pertumbuhan dari 5,2% menjadi kisaran 4,7 – 5,0%. Namun realisasi Q2-Q3 menunjukkan pertumbuhan di atas 5% mengindikasikan optimisme yang meningkat di paruh kedua 2025.
- IMF, Bank Dunia, dan OECD merevisi naik proyeksi pertumbuhan ekonomi Indonesia mengindikasikan optimisme yang meningkat dibandingkan pada pertengahan awal tahun 2025.
- Revisi didorong oleh penguatan permintaan domestik dampak bauran kebijakan yang *pro-growth*.
- Dukungan stimulus fiskal dan kebijakan moneter yang lebih akomodatif memperkuat konsumsi dan investasi.

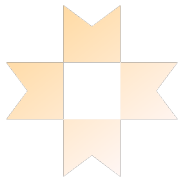
Proyeksi Pertumbuhan Ekonomi Indonesia 2026



Prospek Pertumbuhan 2026

- Pemerintah menargetkan pertumbuhan di 5,4%, lebih tinggi dari proyeksi beberapa Lembaga internasional. Namun secara umum proyeksi pertumbuhan ekonomi di 2025 tetap stabil dengan ruang peningkatan yang relatif terbatas.
- IMF dan OECD mempertahankan *outlook* optimistis seiring kesinambungan dukungan kebijakan.
- Bank Dunia mempertahankan proyeksi pertumbuhan Indonesia.
- ADB melakukan revisi turun ringan, mencerminkan berlanjutnya tekanan dan ketidakpastian eksternal.

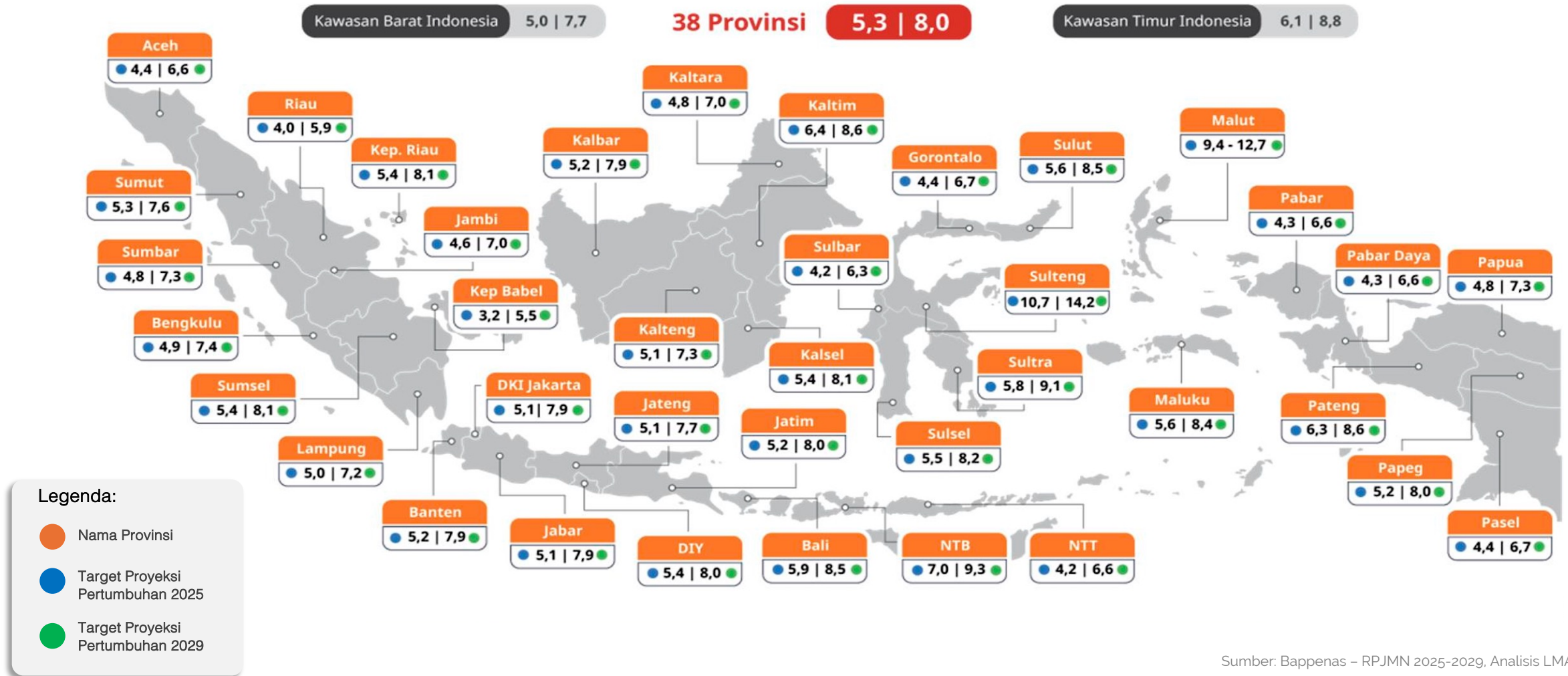
Sumber: Kemenkeu RI, IMF, ADB, OECD, WB, Analisis LMAN



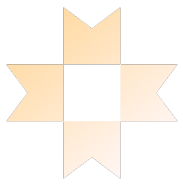
Sasaran Pertumbuhan Ekonomi Regional dalam RPJMN 2025-2029



Untuk mencapai target pertumbuhan 8%, Bappenas memproyeksi laju pertumbuhan ekonomi regional melalui strategi Pembangunan wilayah, terutama fokus Pembangunan di luar Jawa untuk mengurangi ketimpangan antar wilayah yang tinggi.



Sumber: Bappenas – RPJMN 2025-2029, Analisis LMAN

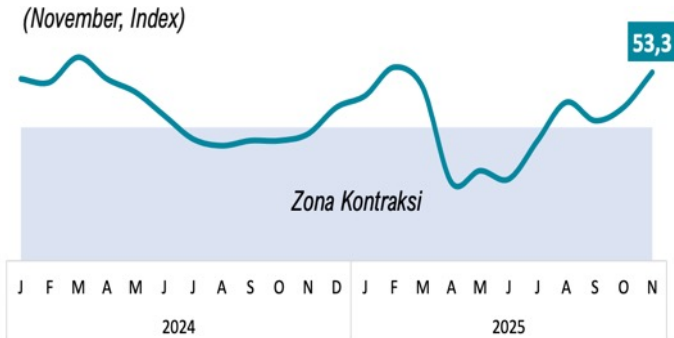


Aktivitas Ekonomi Membaik, Optimisme 2026 Lebih Terjaga

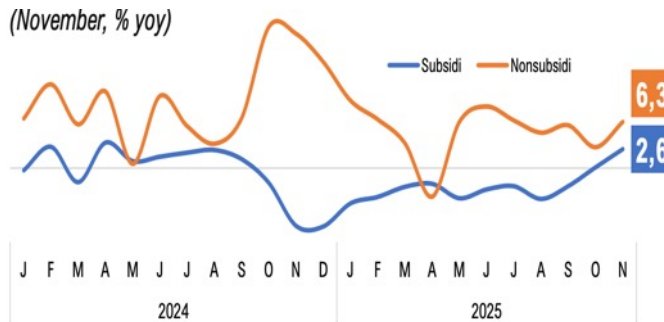


Beberapa indikator makro menunjukkan indikasi positif pemulihan daya beli dan aktivitas bisnis di penghujung tahun 2025.

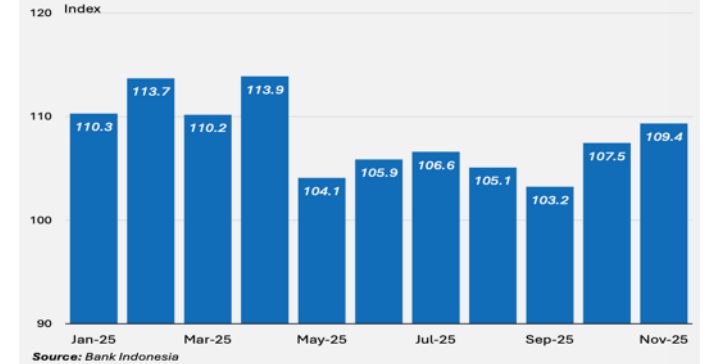
PMI Manufaktur Indonesia menunjukkan tren ekspansi yang semakin kuat, seiring dengan kenaikan permintaan domestik



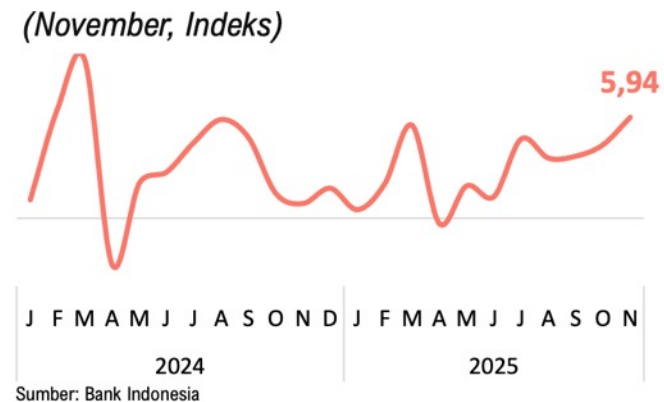
Konsumsi BBM menunjukkan tren ekspansif, mencerminkan meningkatnya aktivitas ekonomi masyarakat dan dunia usaha.



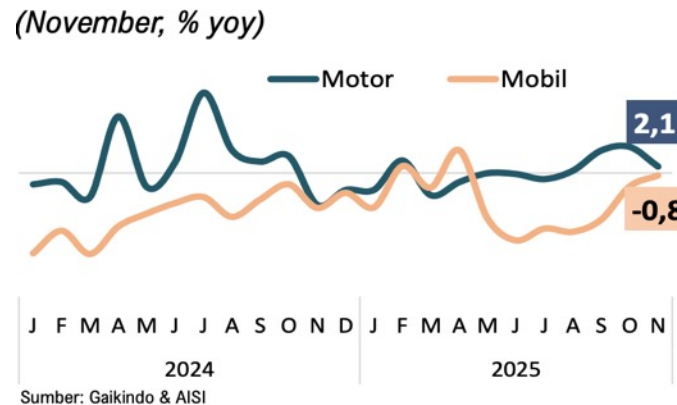
Kepercayaan konsumen terhadap pembelian barang tahan lama mulai menunjukkan perbaikan setelah mencapai titik terendah pada Kuartal III-2025.



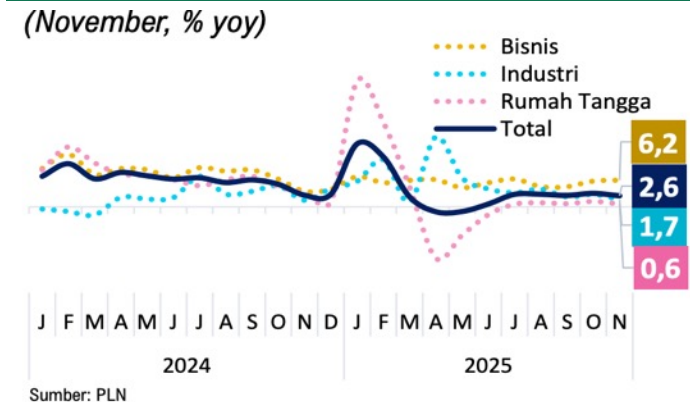
Penguatan Indeks Penjualan Riil di akhir tahun terutama ditopang oleh kinerja kelompok makanan dan minuman serta suku cadang kendaraan



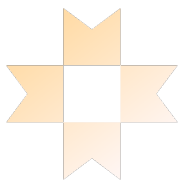
Penjualan sepeda motor mempertahankan pertumbuhan, sedangkan penjualan mobil mulai membaik



Penjualan listrik sektor bisnis meningkat, sementara penjualan listrik rumah tangga dan industri tumbuh stabil.



Sumber: Bank Indonesia, Kemenkeu – APBN Kita (Des 2025), Analisis LMAN

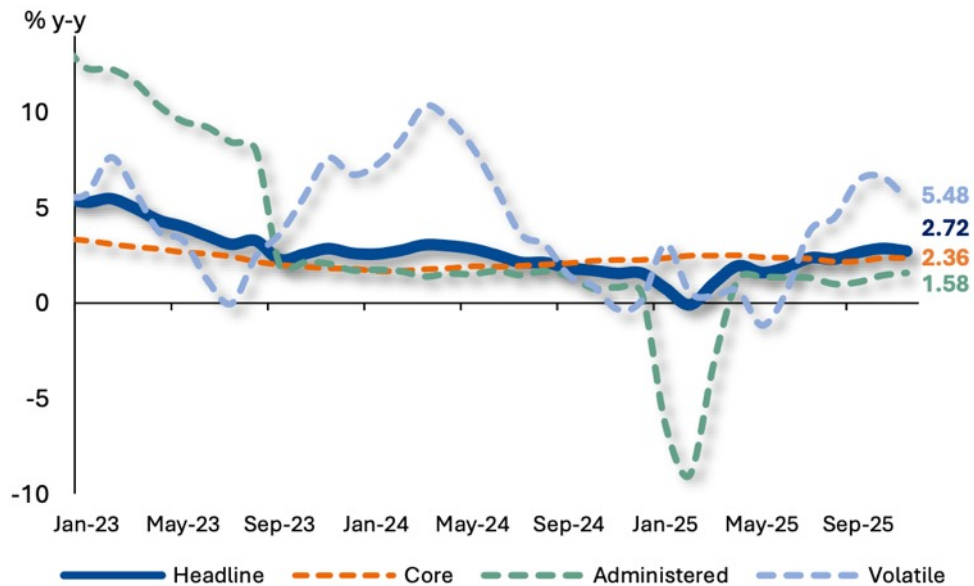


Inflasi Diproyeksikan Tetap Terjaga di Level Target

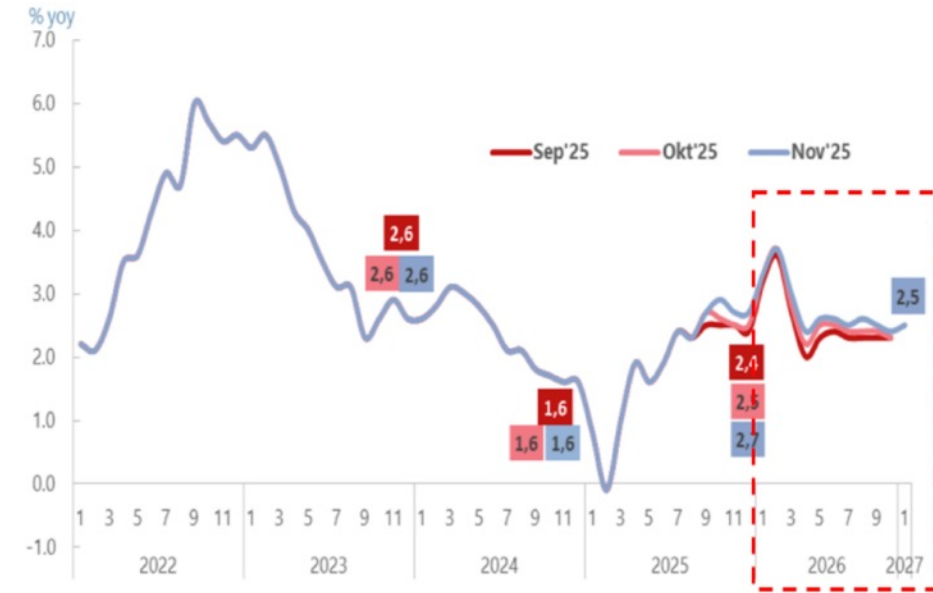


Di penghujung 2025, Inflasi mengalami peningkatan namun masih dalam rentang target pemerintah dan BI. Peningkatan terbatas diperkirakan akan berlanjut di awal 2026, terutama lonjakan harga dampak hari raya Idul Fitri pada Q1 2026.

Tren Inflasi Indonesia Jan 2023 – Nov 2025

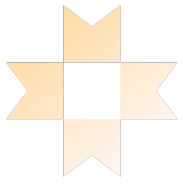


Proyeksi Inflasi Indonesia di 2026 – 2027



- Inflasi Indonesia diproyeksikan tetap berada dalam sasaran Pemerintah dan BI, yaitu sebesar 2,5% $\pm$ 1%, didukung oleh rendahnya inflasi impor, normalisasi cuaca, serta koordinasi yang kuat melalui Tim Pengendalian Inflasi Pusat dan Daerah.
- Meskipun risiko global masih ada, terutama dari melemahnya permintaan eksternal dan penurunan harga batu bara, namun dampaknya diperkirakan sebagian teredam oleh pengembangan proyek hilirisasi nikel, peningkatan nilai tambah manufaktur, dan diversifikasi ekspor. Likuiditas perbankan yang memadai dan permodalan yang kuat turut menopang pertumbuhan kredit, sehingga memperkuat landasan domestik bagi pelaksanaan kebijakan yang terukur pada 2026.

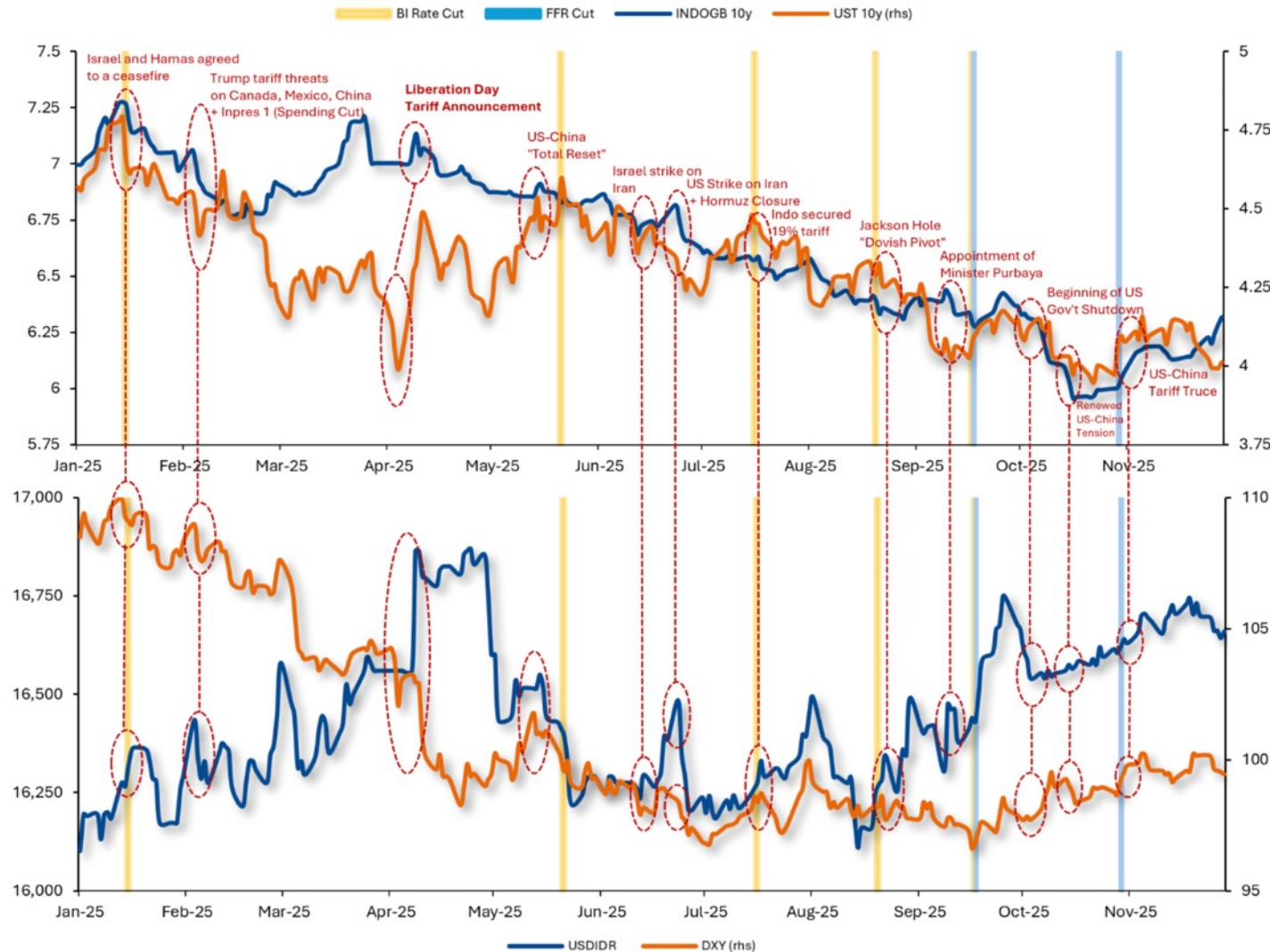
Sumber: Bank Indonesia, BRIDS Research, Analisis LMAN



Perjalanan Nilai Tukar, BI Rate, dan *Yield* pada Tahun 2025

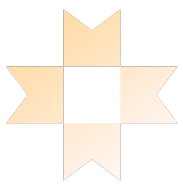


Tahun 2025 ditandai oleh volatilitas tinggi akibat tekanan kebijakan perdagangan, geopolitik, dan dinamika permintaan domestik. Meski demikian, kondisi global relatif bertahan dan perekonomian Indonesia tetap *resilient* di tengah fluktuasi tekanan.



- Tahun 2025 diwarnai dengan banyak peristiwa global yang berdampak pada volatilitas yang tinggi dan ketidakpastian yang tinggi.
- Bank Indonesia sekurangnya telah melakukan lima kali pemangkasan suku bunga sejak Januari – November 2025 yaitu dari 6,00% menjadi 4,75% atau turun sebesar 125 bps. Penurunan ini sebagai respon kebijakan BI terhadap kebijakan suku bunga The Fed dan juga perkembangan ekonomi domestik.
- Sepanjang 2025, nilai tukar rupiah terhadap US Dollar mengalami fluktuasi pada rentang Rp16.000 - 16.800/USD. Pada tahun 2026 tekanan terhadap rupiah diperkirakan akan mereda namun diproyeksikan tetap berada di atas Rp16.000/USD (target Pemerintah di angka Rp16.500/USD).
- Seiring dengan penurunan FFR dan BI Rate maka *yield* obligasi pemerintah juga berada pada tren yang menurun. Hal ini diharapkan dapat menjadi momentum untuk mendorong investasi dan penurunan suku bunga kredit yang akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi kedepannya.

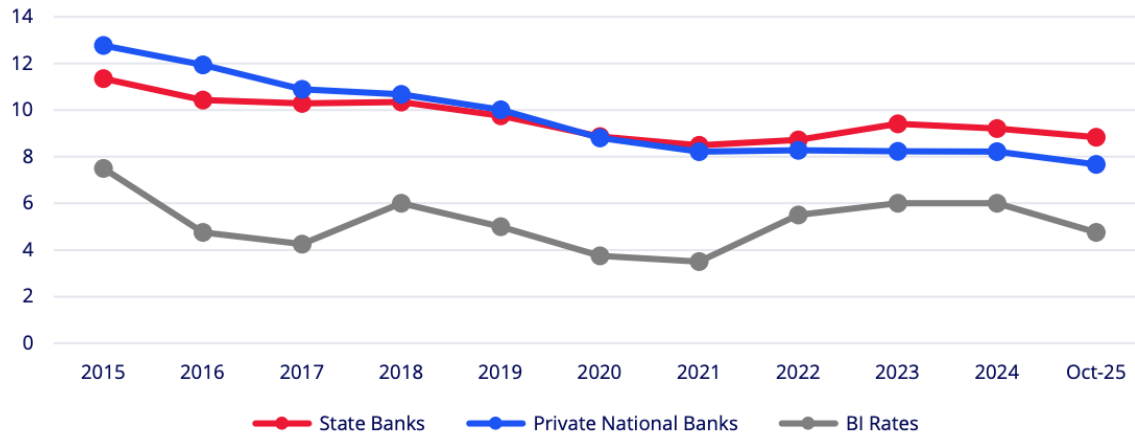
Sumber: BRI Danareksa Research, Analisis LMAN



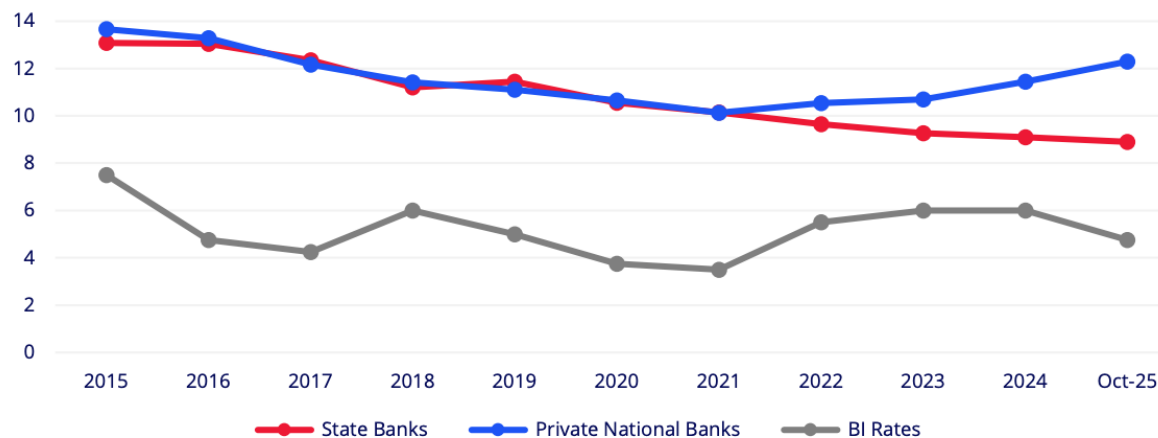
Kebijakan Penurunan BI Rate Tidak Sepenuhnya Berdampak Pada Penurunan Kredit Perbankan di Tahun 2025



Tren BI Rate dan Tren Suku Bunga Kredit Konsumsi



Tren BI Rate dan Tren Suku Bunga Kredit Korporasi

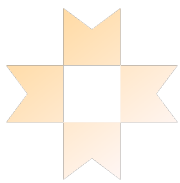


- BI Rate adalah instrumen kebijakan moneter dan menjadi acuan utama. ketika BI Rate naik, bank-bank cenderung menaikkan bunga kredit (pinjaman) dan bunga simpanan (deposito) secara bertahap, menyebabkan pinjaman lebih mahal dan dorongan menabung meningkat. Sebaliknya, saat BI Rate turun, bunga bank juga cenderung turun, menyebabkan kredit lebih murah untuk mendorong ekonomi,
- Kebijakan penurunan BI rate di tahun 2025 adalah strategi untuk mendorong ekspansi ekonomi yang sejalan dengan kondisi makro domestik dan global.
- Berdasarkan grafik di samping ini, Penurunan BI Rate di 2025 berdampak pada penurunan suku bunga kredit konsumsi (*consumer*) meskipun penurunannya terbatas. Hal ini dikarenakan:
 1. Bank swasta semakin selektif dalam menyalurkan kredit konsumsi.
 2. Selera risiko perbankan tetap konservatif, dengan fokus kuat pada menjaga rasio kredit bermasalah (NPL) konsumsi tetap rendah.
 3. Penyaluran kredit kepemilikan rumah/apartemen (KPR/KPA) meningkat, namun dilakukan secara selektif dan tidak merata.

Sedangkan dampak kebijakan BI Rate pada suku bunga kredit korporasi justru berlawanan, dimana kredit korporasi meningkat, terutama pada Bank Swasta terutama untuk sektor properti. Hal ini dikarenakan:

1. Kredit konstruksi belum menunjukkan pemulihan yang luas meski suku bunga relatif stabil.
2. Fokus pembiayaan konstruksi: kawasan industri & logistik, pusat data, serta hunian *end-user*.
3. Segmen tertekan: proyek komersial spekulatif dan pasar sekunder.
4. Pengembang cenderung lebih bersikap defensif, fokus kualitas aset, disiplin *leverage*, dan mengandalkan *pre-sales*.

Sumber: Colliers Research, Bank Indonesia, Analisis LMAN



Perkembangan Realisasi APBN 2025



Defisit terkendali di level 2,35% PDB dan APBN tetap Ekspansif mendorong pertumbuhan ekonomi yang optimal di 2025

Pendapatan Negara (IDR)

2.351,5 Triliun

(82,1% terhadap Outlook Lapsem)

Belanja Negara (IDR)

2.911,8 Triliun

(82,5% terhadap Outlook Lapsem)

Defisit APBN (IDR)

560,3 Triliun

(2,35% terhadap PDB)

Defisit Keseimbangan Primer (IDR)

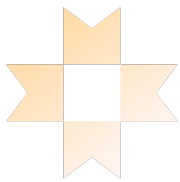
82,2 Triliun

Uraian

(triliun rupiah)

Uraian	2024				2025		
	LKPP (Audited)	Real s.d. 30 Nov	% thd LKPP	Real Des	Outlook (Lapsem)	Real s.d. 30 Nov	% thd Outlook (Lapsem)
A. PENDAPATAN NEGARA	2.850,6	2.492,5	87,4	358,1	2.865,5	2.351,5	82,1
a./ I. Penerimaan Perpajakan	2.231,8	1.946,4	87,2	285,4	2.387,3	1.903,9	79,8
1. Penerimaan Pajak	1.931,6	1.688,6	87,4	243,0	2.076,9	1.634,4	78,7
2. Kepabeanan & Cukai	300,2	257,7	85,9	42,5	310,4	269,4	86,8
II. PNBP	584,4	522,5	89,4	61,9	477,2	444,9	93,2
B. BELANJA NEGARA	3.359,8	2.894,5	86,2	465,3	3.527,5	2.911,8	82,5
I. Belanja Pemerintah Pusat	2.496,2	2.098,6	84,1	397,6	2.663,4	2.116,2	79,5
1. Belanja K/L	1.324,0	1.049,7	79,3	274,3	1.275,6	1.110,7	87,1
2. Belanja non-K/L	1.172,2	1.048,9	89,5	123,3	1.387,8	1.005,5	72,5
II. Transfer Ke Daerah	863,5	795,8	92,2	67,7	864,1	795,6	92,1
C. KESEIMBANGAN PRIMER	(20,7)	46,9	(226,0)	(67,6)	(109,9)	(82,2)	74,8
D. SURPLUS/ (DEFISIT)	(509,2)	(402,0)	78,9	(107,2)	(662,0)	(560,3)	84,6
% thd PDB	(2,30)	(1,82)		(0,48)	(2,78)	(2,35)	
E. PEMBIAYAAN ANGGARAN	554,9	428,8	77,3	126,1	662,0	573,5	86,6

Sumber: Kemenkeu – APBN Kita Des 2025, Analisis LMAN



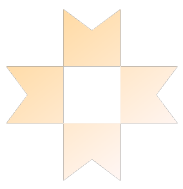
Perkembangan Realisasi Program Prioritas Pemerintah Pusat 2025



Realisasi Program Prioritas Pemerintah Pusat per November 2025 telah mencapai Rp752,7 Triliun atau sekitar 81,2% dari Pagu Rp927,2 Triliun. Manfaat berbagai program prioritas yang dirasakan Masyarakat secara langsung di berbagai wilayah Indonesia seperti yang dilaporkan dalam APBN Kita Bulan Desember 2025 sebagai berikut:

Penguatan & Proteksi Daya Beli			Pelayanan Publik			Sarpras Publik & Produktivitas		
10 Jt KPM	Program Keluarga Harapan Rp28,1 T (pagu Rp28,7 T)	98%	50,7 jt* Penerima	Makan Bergizi Gratis Rp52,9 T (pagu Rp71 T)	74,6%	12,5 _{rb} Sekolah	Renovasi/Revitalisasi Sekolah Rp16,4 T (pagu Rp20 T)	82%
14,9 Jt Siswa	PIP/KIP Kuliah/beasiswa lainnya Rp25,3 T (pagu Rp27,7 T)	91%	69,6 Jt Peserta CKG & skrining TB	Cek Kesehatan Gratis & TB, revitalisasi 32 RS Rp6,0 T (pagu Rp9,3 T)	64%	80,5% progress Bend, Irigasi, & sarpras SDA	Bendungan, Irigasi, & Operasi- pemeliharaan Sarpras SDA Rp14,3 T (pagu Rp23,0 T)	62%
18,3 Jt KPM	Kartu Sembako/BPNT Rp41,7 T (pagu Rp43,9 T)	95%	166 Sekolah	Sekolah Rakyat dan Sekolah Unggul Garuda Rp2,3 T (pagu Rp10,2 T)	22%	60,4% Progres Jalan	Preservasi Jalan dan Jembatan Rp11,7 T (pagu Rp19,5T)	60,2%
28,1 Jt KPM	BLTS Kesra Rp25,3 T (pagu Rp31,5 T)	80%	Stabilisasi Harga & Produksi			100 Kelompok Masyarakat	Kampung nelayan, pergaraman nasional & budidaya ikan nila salin (BINS) Rp2,1 T (pagu Rp2,6 T)	81%
96,6 Jt Peserta	Bantuan Iuran PBI JKN Rp44,8 T (pagu Rp46,5 T)	96%	10,4 Jt Petani	Subsidi Non Energi, a.l. Subsidi KUR dan Pupuk Rp72,4 T (pagu Rp104,5 T)	69%	* per 15 Desember 2025		
1,2 Jt Guru/ Dosen	TPG/TPD Non PNS Rp20,7 T (pagu Rp22,2 T)	93%	42,6 Jt Pelanggan Listrik Bersubsidi	Subsidi/Kompensasi Energi Rp345,1 T (pagu Rp394,3 T)	72,6%			
232,7 ribu Rumah	Perumahan Rp33,9 T (pagu Rp50,3 T)	67,4%	2,5 jt ha kawasan padi	Lumbung Pangan Rp12,7 T (Rp20,0T pagu)	64%			
			2,1 Jt ton Beras/ Gabah	Bulog dan cadangan pangan Rp22,1 T (pagu Rp22,1 T)	100%			

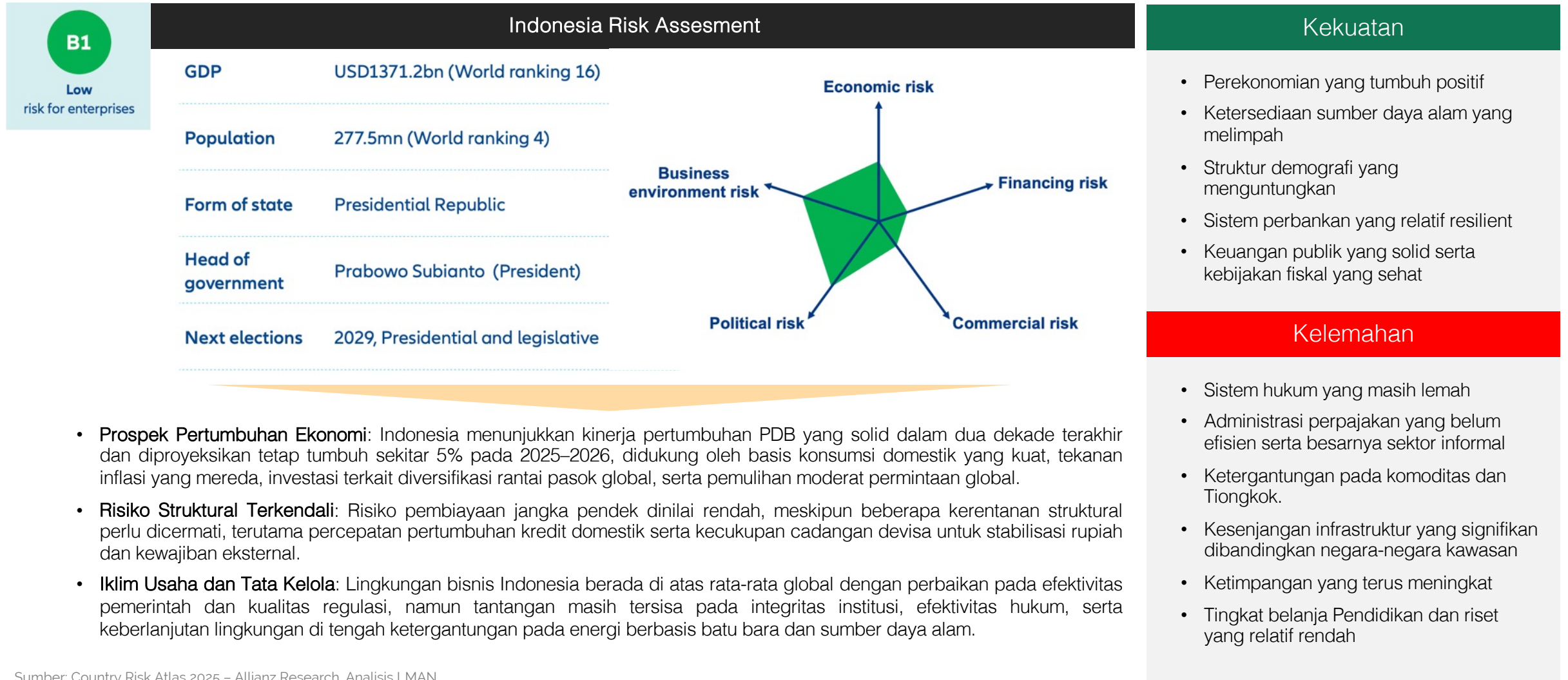
Sumber: Kemenkeu – APBN Kita Des 2025, Analisis LMAN



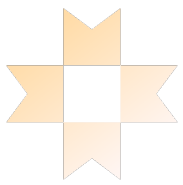
Profil Risiko Indonesia Tahun 2025



Indonesia termasuk negara kategori *Low Risk for Enterprise*, didukung pertumbuhan yang tangguh di tengah fundamental yang membaik.



- **Prospek Pertumbuhan Ekonomi:** Indonesia menunjukkan kinerja pertumbuhan PDB yang solid dalam dua dekade terakhir dan diproyeksikan tetap tumbuh sekitar 5% pada 2025–2026, didukung oleh basis konsumsi domestik yang kuat, tekanan inflasi yang mereda, investasi terkait diversifikasi rantai pasok global, serta pemulihan moderat permintaan global.
- **Risiko Struktural Terkendali:** Risiko pembiayaan jangka pendek dinilai rendah, meskipun beberapa kerentanan struktural perlu dicermati, terutama percepatan pertumbuhan kredit domestik serta kecukupan cadangan devisa untuk stabilisasi rupiah dan kewajiban eksternal.
- **Iklim Usaha dan Tata Kelola:** Lingkungan bisnis Indonesia berada di atas rata-rata global dengan perbaikan pada efektivitas pemerintah dan kualitas regulasi, namun tantangan masih tersisa pada integritas institusi, efektivitas hukum, serta keberlanjutan lingkungan di tengah ketergantungan pada energi berbasis batu bara dan sumber daya alam.

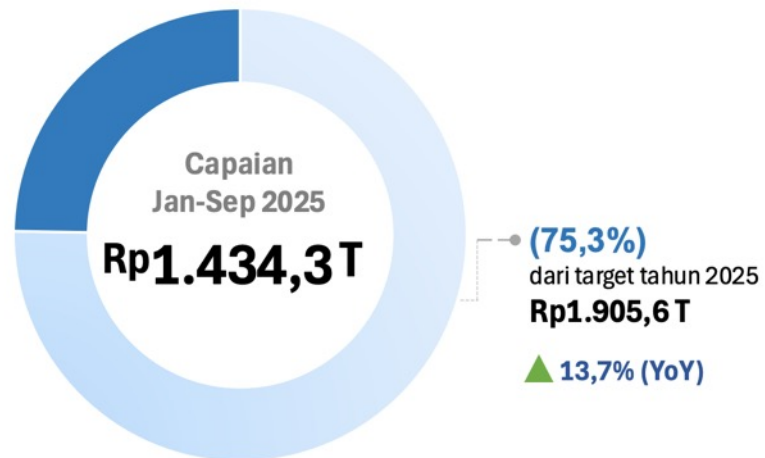


Perkembangan Investasi di Indonesia



- Berdasarkan data Kementerian Investasi/BKPM, Total Investasi per September 2025 telah mencapai Rp1.434,3 Triliun atau 75,3% dari target 2025 (1,905,6 Triliun).
- PMDN masih menjadi kontributor utama yang mencapai 55% atau sekitar Rp789,7 Triliun dengan tujuan investasi utama di Pulau Jawa yaitu DKI Jakarta, Jawa Barat, Jawa Timur, dan Banten. Sedangkan PMA berfokus pada sektor Industri dan hilirisasi dengan alokasi investasi terbesar berada di Jawa Barat, Sulawesi Tengah, DKI Jakarta dan Maluku Utara.
- Sedangkan alokasi investasi menurut sektor usaha di 2025 yaitu Sektor Industri Logam Dasar, Barang Logam, Bukan Mesin dan Peralatannya (Rp196,4 Triliun), Transportasi, Gudang, dan Telekomunikasi (Rp163,3 Triliun), Pertambangan (Rp158,1 Triliun), Jasa lainnya (Rp130,0 Triliun), dan Perumahan, Kawasan Industri dan Perkantoran (Rp105,2 Triliun).

Realisasi Investasi Jan-Sep 2025



Realisasi Penyerapan Tenaga Kerja



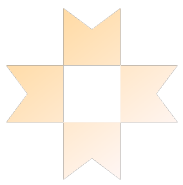
1.956.346 orang

Tren Realisasi Investasi Kuartalan Q1 2021 – Q3 2025 (IDR Triliun)



Catatan: Menggunakan kurs APBN USD 1 = Rp16.000,00; T = Triliun; Tidak termasuk Sektor Hulu Migas dan Jasa Keuangan

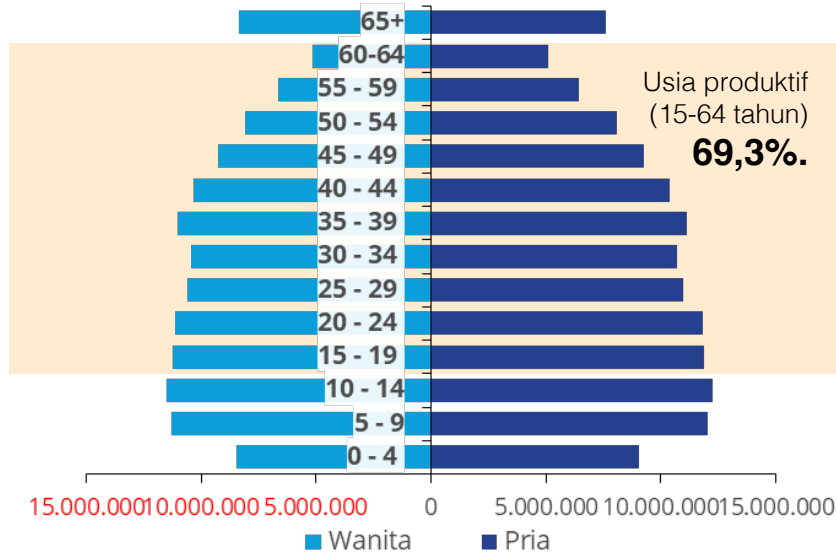
Sumber: BKPM, Analisis LMAN



Faktor Demografi Indonesia Dalam Mendukung Ekonomi Berkelanjutan



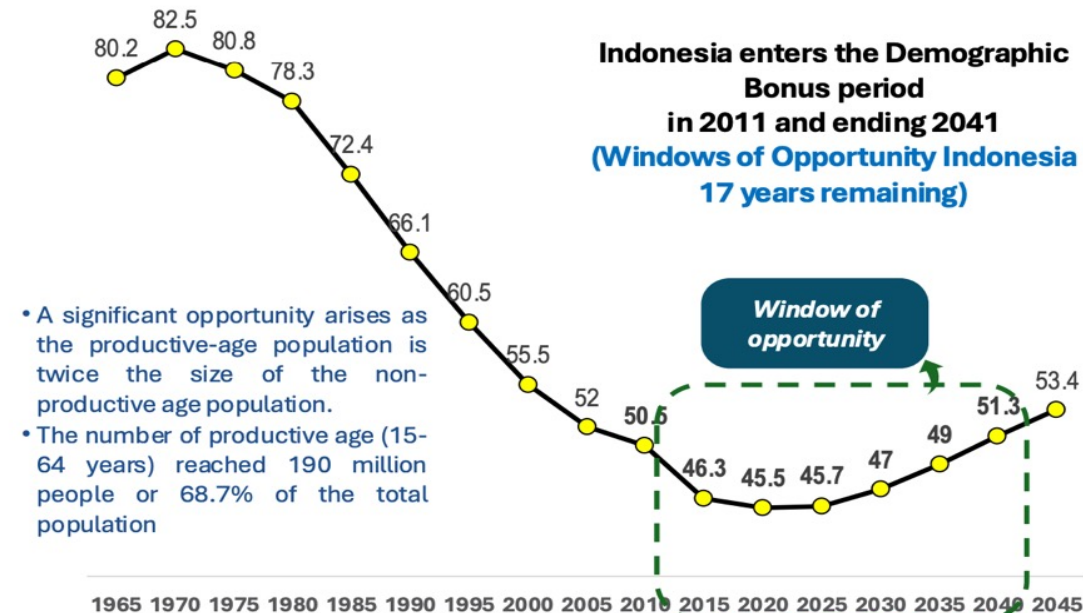
Distribusi Penduduk Menurut Kelompok Usia



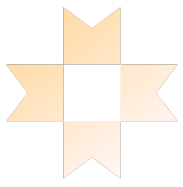
Populasi Penduduk berdasarkan Pulau	Jumlah Populasi 2020 (Ribuan Jiwa)	Jumlah Populasi 2025 * (Ribuan Jiwa)
Jawa	151.591	158.079
Sumatera	58.557	62.260
Bali & Nusa Tenggara	14.963	15.935
Kalimantan	16.626	17.951
Sulawesi	19.897	21.045
Maluku dan Papua	8.570	9.169
Indonesia	270.204	284.439

*Proyeksi Penduduk Indonesia oleh BPS Tahun 2020-2050 hasil Sensus Penduduk Tahun 2020 (Pertengahan tahun/Juni)

- Bappenas memproyeksikan Indonesia akan mencapai puncak bonus demografi di 2041 berdasarkan indikator rasio ketergantungan. Rasio ketergantungan merupakan perbandingan antara jumlah penduduk berusia 0–14 tahun dan 65 tahun ke atas (kelompok usia non-produktif) dengan jumlah penduduk berusia 15–64 tahun (kelompok usia produktif).
- Strategi Optimalisasi Bonus Demografi** - Dominasi penduduk usia produktif perlu dikelola melalui kebijakan terintegrasi untuk memaksimalkan bonus demografi dan mendukung pertumbuhan ekonomi berkelanjutan.
- Penguatan Kualitas SDM** - Pertumbuhan penduduk menjadi momentum strategis untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia guna menopang pembangunan nasional.
- Kebijakan dan Investasi Masa Depan** - Pemerintah perlu menerapkan kebijakan yang responsif terhadap kebutuhan generasi mendatang, didukung investasi pada pendidikan, kesehatan, dan layanan digital untuk mencegah risiko bencana demografi.



Sumber: Bappenas, BPS, INDEF, Analisis LMAN



Tantangan Pada Sektor Tenaga Kerja Indonesia

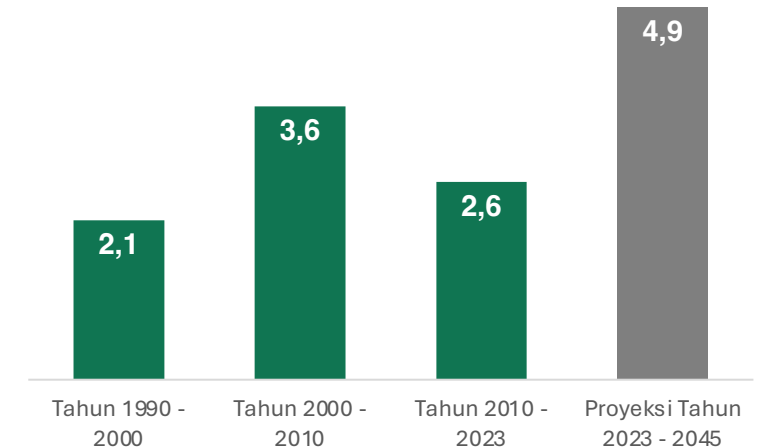


- **Perlambatan Pertumbuhan Ekonomi** - pada periode 2010–2023 dengan rata-rata sekitar 4,6%, mencerminkan tantangan struktural dalam akselerasi pertumbuhan.
- **Tekanan Produktivitas Tenaga Kerja** - Produktivitas tenaga kerja diperkirakan hanya tumbuh sekitar 0,6% per tahun pada periode 2023–2045, mengindikasikan risiko stagnasi produktivitas jangka panjang.
- **Tenaga Kerja Indonesia didominasi oleh Pekerja Mandiri** – sekitar 46% adalah tenaga kerja mandiri yang artinya bekerja di sektor informal, hal ini menimbulkan risiko pada kepastian pendapatan di tengah persaingan kerja yang meningkat.
- **Implikasi terhadap Kesejahteraan** - Penurunan PDB per pekerja selama 2010–2023 menegaskan bahwa isu kesejahteraan dan kualitas pendapatan tenaga kerja menjadi tantangan utama dalam pembangunan ekonomi nasional.

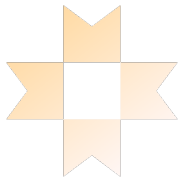
Komposisi Tenaga Kerja Indonesia

Sektor	Deskripsi	Pekerja Mandiri	Mikro	Kecil	Menengah	Besar	Total
Pertanian	Pertanian, peternakan, perikanan	28,9	<0,1				29
Manufaktur	Manufaktur	2,3	5,8	2	1,4	4,6	16
Sumber Daya	Pertambangan dan penggalian	0,2	0,3	0,2	0,1	0,3	1
	Listrik, gas, uap, dan AC	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	
	Air bersih	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	
Jasa	Konstruksi	<0,1	1	1,6	0,4	0,8	54
	Perdagangan besar dan eceran	8,3	10,2	1,7	0,8	1,7	
	Transportasi dan pergudangan	1,2	0,4	0,4	0,2	0,3	
	Akomodasi dan penyediaan makanan &	3,1	3,4	0,7	0,3	1	
	Informasi dan komunikasi	0,5	0,3	0,3	0,1	0,2	
	Keuangan dan asuransi	<0,1	0,4	0,7	0,4	0,2	
	Real estat	0,4	<0,1	0,1	0,1	0,2	
	Profesional, ilmiah, dan teknis	0,5	0,2	0,5	0,3	0,3	
	Administrasi dan layanan pendukung	<0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	
	Pendidikan	<0,1	1,5	3,6	0,4	0,1	
	Kesehatan dan pekerjaan sosial	0,2	0,2	0,3	0,4	0,5	
	Seni, hiburan, dan rekreasi	0,6	0,1	0,3	0,1	0,2	
	Aktivitas jasa lainnya	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	
Total		46	25	12	6	11	100

PDB per Pekerja, CAGR (%)



Sumber: INDEF, McKinsey Global Institute 2025, Analisis LMAN

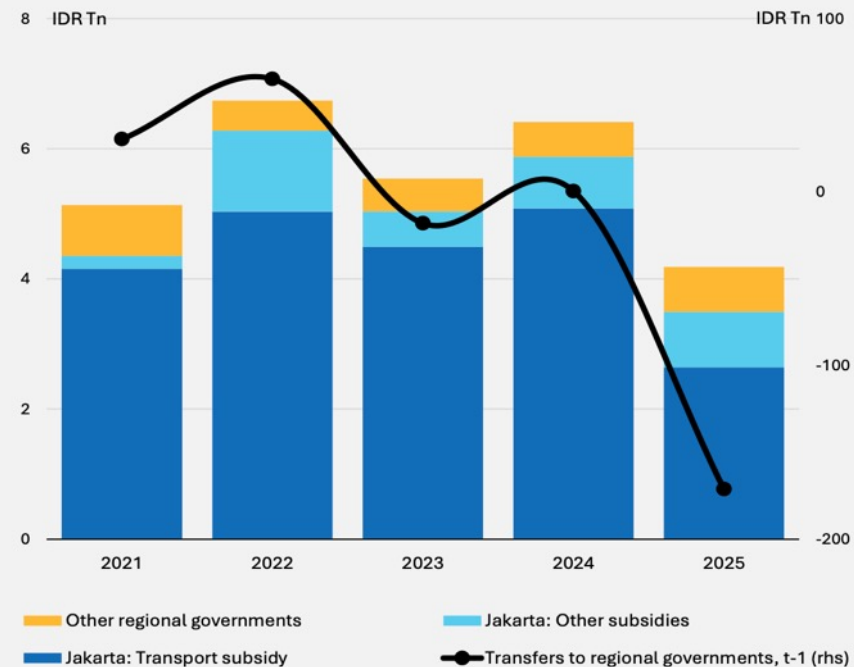


Kebijakan Pemotongan Dana Transfer ke Daerah dalam APBN 2025-2026



Pemotongan dana transfer ke daerah adalah sebagai upaya pemerintah melakukan *refocusing* anggaran untuk efisiensi, program prioritas pusat, dan membina daerah dalam pengelolaan APBD yang lebih *prudent*. Namun kebijakan ini ternyata berdampak besar ke pelayanan dan program pemerintah daerah. Evaluasi kebijakan ini terus dilakukan agar program strategis dan pelayanan dasar kepada masyarakat tidak terganggu.

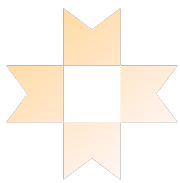
Penurunan transfer TKD secara tahunan mendorong pemerintah daerah menyesuaikan belanja subsidi, yang berpotensi menekan dukungan fiskal di tingkat lokal.



Source: Indonesia MoF, PPID DKI Jakarta, BCA Economic Research

Selain kekhawatiran pelayanan daerah yang terganggu, kekhawatiran kebijakan pemotongan dana daerah yang berlanjut dapat berdampak pada daya beli rumah tangga karena ruang fiskal daerah yang terbatas.

- **Arah Kebijakan Fiskal Pusat** - Keputusan untuk memusatkan lebih banyak sumber daya di pemerintah pusat mencerminkan keyakinan pemerintah dalam mendorong pertumbuhan melalui program-program unggulan. Namun, keterbatasan fiskal di tingkat daerah berpotensi menimbulkan risiko lanjutan.
- **Penurunan Transfer ke Daerah** - Proyeksi penurunan tajam transfer ke daerah pada 2025 menimbulkan kekhawatiran atas kemampuan pemerintah daerah mempertahankan belanja diskresioner, termasuk subsidi. Meski dampak langsung di luar Jakarta relatif terbatas, implikasi terhadap kesejahteraan rumah tangga tetap signifikan.
- **Tekanan Pendapatan Daerah** - Menyusutnya pendapatan transfer dapat mendorong pemerintah daerah mencari sumber pendapatan alternatif untuk menjaga layanan publik, seperti kenaikan pajak daerah, tarif utilitas, atau biaya layanan lainnya yang berdampak langsung pada pengeluaran rumah tangga.
- **Implikasi terhadap Daya Beli** - Penyesuaian tersebut berpotensi melemahkan daya beli dan mengimbangi manfaat dari inflasi nasional yang terkendali serta kebijakan pemerintah pusat yang mendukung konsumsi, sehingga menegaskan pentingnya koordinasi kebijakan fiskal lintas tingkat pemerintahan.



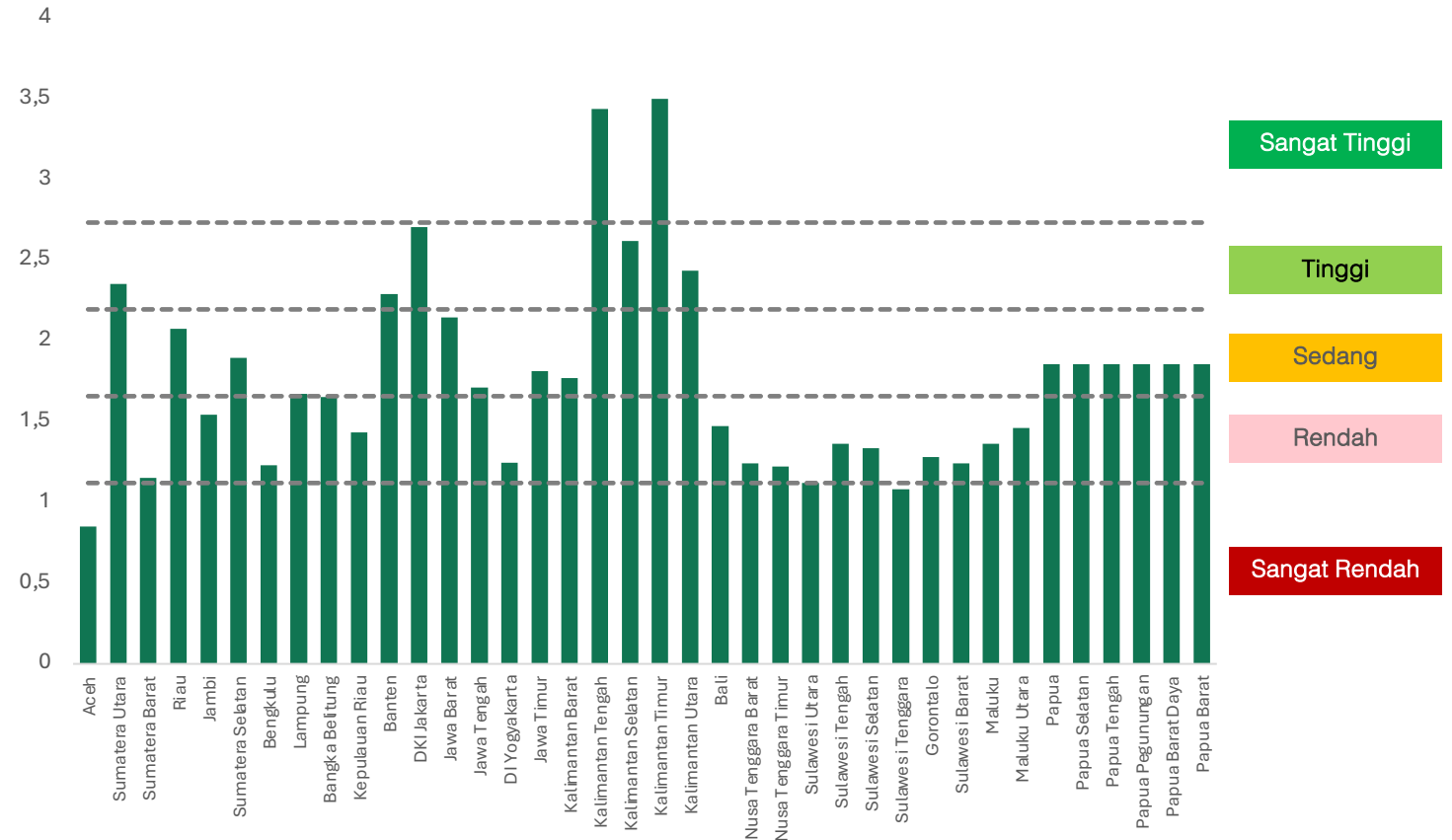
Ketimpangan Kapasitas Fiskal Daerah yang Tinggi Antar Wilayah



Peta kapasitas fiskal daerah tahun 2024 menunjukkan bahwa masih banyak provinsi dengan rasio kapasitas fiskal daerah (KFD) pada kategori rendah dan sangat rendah. Hal ini menunjukkan kemampuan provinsi untuk membiayai kebutuhan pembangunan dan pelayanannya secara mandiri sangat terbatas dan kebijakan pemotongan transfer daerah sangat memberatkan bagi daerah kategori ini.

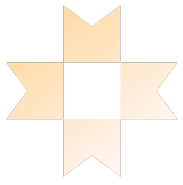
Pulau	Provinsi	Rasio KFD	Kategori KFD
Sumatera	Aceh	0,849	Sangat Rendah
	Sumatera Utara	2,351	Tinggi
	Sumatera Barat	1,151	Rendah
	Riau	2,074	Sedang
	Jambi	1,542	Rendah
	Sumatera Selatan	1,894	Sedang
	Bengkulu	1,227	Rendah
	Lampung	1,671	Sedang
	Bangka Belitung	1,651	Rendah
	Kepulauan Riau	1,432	Rendah
Jawa	Banten	2,289	Tinggi
	DKI Jakarta	2,702	Tinggi
	Jawa Barat	2,142	Sedang
	Jawa Tengah	1,708	Sedang
	DI Yogyakarta	1,246	Rendah
	Jawa Timur	1,811	Sedang
Kalimantan	Kalimantan Barat	1,769	Sedang
	Kalimantan Tengah	3,431	Sangat Tinggi
	Kalimantan Selatan	2,617	Tinggi
	Kalimantan Timur	3,497	Sangat Tinggi
	Kalimantan Utara	2,431	Tinggi
Bali-Nusa Tenggara	Bali	1,471	Rendah
	Nusa Tenggara Barat	1,241	Rendah
	Nusa Tenggara Timur	1,221	Rendah
Sulawesi	Sulawesi Utara	1,119	Rendah
	Sulawesi Tengah	1,362	Rendah
	Sulawesi Selatan	1,336	Rendah
	Sulawesi Tenggara	1,081	Sangat Rendah
	Gorontalo	1,279	Rendah
	Sulawesi Barat	1,241	Rendah
Maluku-Papua	Maluku	1,36	Rendah
	Maluku Utara	1,46	Rendah
	Papua	1,853	Sedang
	Papua Selatan	1,853	Sedang
	Papua Tengah	1,853	Sedang
	Papua Pegunungan	1,853	Sedang
	Papua Barat Daya	1,853	Sedang
	Papua Barat	1,853	Sedang

*KFD = Kapasitas Fiskal Daerah



Rentang Rasio Kapasitas Fiskal Daerah	Kategori Kapasitas Fiskal Daerah
Rasio Kapasitas Fiskal Daerah < 1,119	sangat rendah
1,119 ≤ Rasio Kapasitas Fiskal Daerah < 1,656	rendah
1,656 ≤ Rasio Kapasitas Fiskal Daerah < 2,193	sedang
2,193 ≤ Rasio Kapasitas Fiskal Daerah < 2,730	tinggi
2,730 ≤ Rasio Kapasitas Fiskal Daerah	sangat tinggi

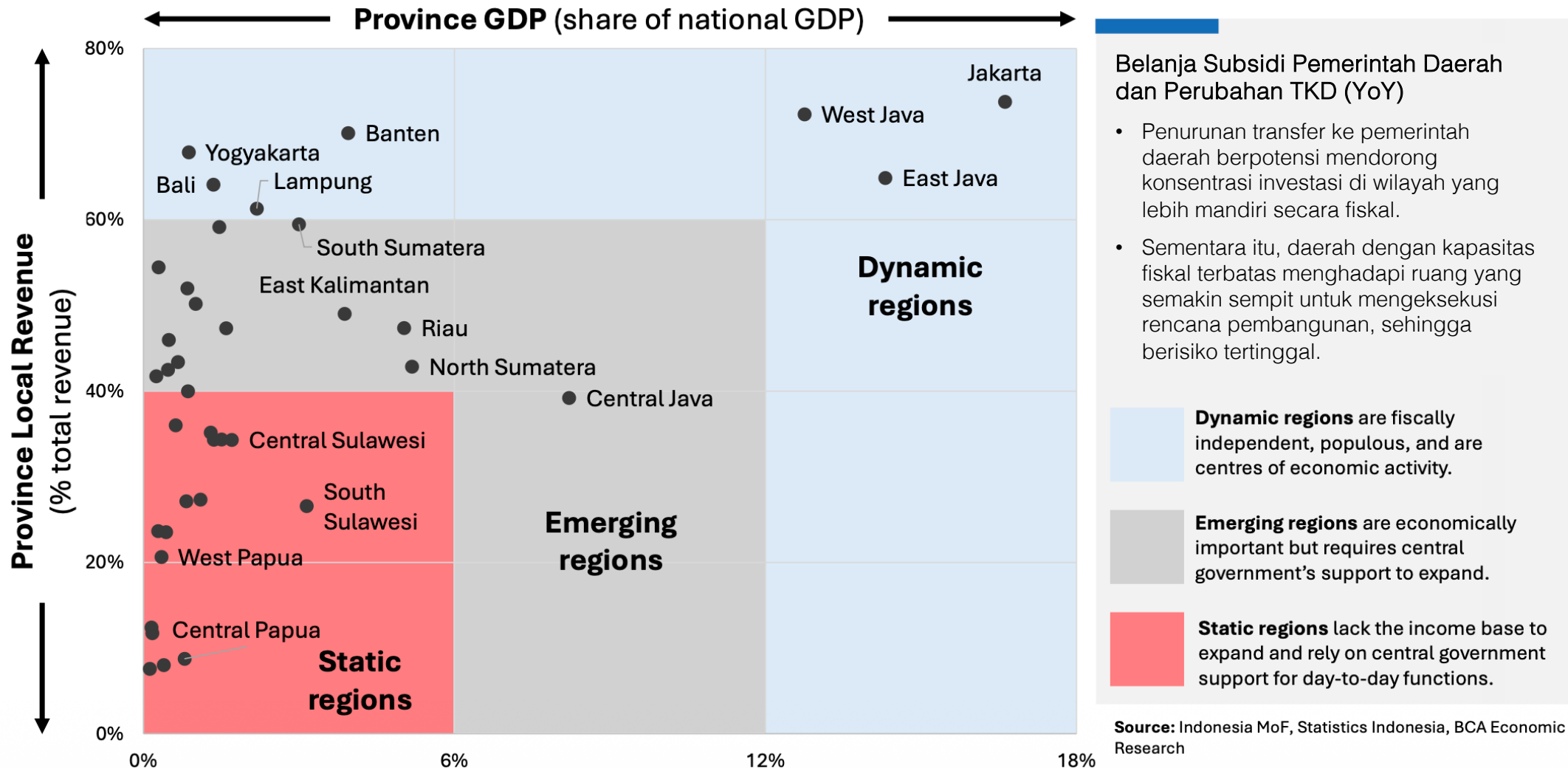
Sumber: Kemenkeu – PMK 65 Tahun 2024, Analisis LMAN

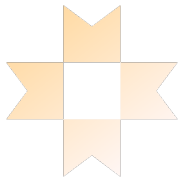


Implikasi Pemotongan Dana Transfer ke Daerah dalam APBN 2025-2026



... Lebih lanjut, evaluasi secara menyeluruh terhadap kebijakan ini harus dilakukan secara cepat untuk menghindari implikasi yang lebih struktural pada daerah, terutama pada daerah-daerah yang memiliki kemampuan fiskal terbatas.





Paket Kebijakan *Pro-Growth* Pemerintah Dalam Mendukung Pertumbuhan 8%



Pemerintah terus meluncurkan paket stimulus ekonomi pada 2025 – 2026 untuk memperkuat konsumsi domestik dan mendorong investasi untuk mencapai target pertumbuhan pemerintah yang optimis di 8%.

01

Paket Stimulus Ekonomi Pertama – Rp33 Triliun (Awal 2025)

Pemerintah meluncurkan stimulus sebesar Rp33 triliun pada Januari 2025 untuk memperkuat daya beli rumah tangga dan mendukung pemulihan konsumsi pasca libur akhir tahun. Kebijakan utama meliputi diskon 50% tarif listrik bagi 79,3 juta rumah tangga, subsidi PPN untuk pembelian rumah, serta pengurangan PPh Pasal 21 bagi pekerja berpenghasilan rendah. Program ini juga mencakup jaminan kehilangan pekerjaan, subsidi iuran kecelakaan kerja bagi industri padat karya, serta insentif pembelian kendaraan listrik untuk mendorong manufaktur dan penyerapan tenaga kerja.

02

Paket Stimulus untuk Penguatan Daya Beli Rumah Tangga dan Mobilitas Pariwisata Domestik

Paket stimulus kedua senilai Rp24,44 triliun diluncurkan pada Juni 2025 dengan fokus pada diskon tarif transportasi, subsidi upah, dan perluasan bantuan sosial. Bantuan tunai dan pangan diberikan kepada 18,3 juta rumah tangga serta dukungan upah bagi lebih dari 17 juta pekerja berpenghasilan rendah dan guru honorer. Insentif perjalanan berupa potongan harga kereta, pesawat, dan transportasi laut ditujukan untuk mendorong pariwisata domestik dan konsumsi selama musim liburan pertengahan tahun.

03

Ringkasan Program Stimulus Ekonomi Pemerintah 2025–2026 (8+4+5)

Pemerintah memperkenalkan delapan program percepatan pada Semester II 2025 (September 2025) senilai Rp16,23 triliun untuk mendukung UMKM, sektor padat karya, dan penciptaan lapangan kerja. Program mencakup bantuan pangan, insentif fiskal, serta relaksasi pembiayaan perumahan bagi pekerja formal dan informal. Program lanjutan akan berlanjut hingga 2026 dengan fokus pada UMKM, perlindungan sosial, pariwisata, dan pengembangan ekonomi perdesaan.

04

Paket Stimulus Ekonomi Keempat

Pemerintah meluncurkan stimulus keempat senilai Rp46,2 triliun pada 17 Oktober 2025 untuk memperkuat daya beli masyarakat dan menjaga momentum pertumbuhan hingga akhir tahun. Paket ini mencakup tambahan bantuan tunai (BLT) sebesar Rp30 triliun bagi 35 juta keluarga berpenghasilan rendah serta perluasan program magang untuk 100.000 lulusan muda.

05

Penempatan Dana Pemerintah (SAL) di Bank BUMN (Himbara)

Pemerintah menempatkan dana SAL sebesar Rp200 triliun pada bank BUMN, terdiri dari BRI (Rp55 triliun), BNI (Rp55 triliun), BTN (Rp25 triliun), dan BRIS (Rp10 triliun). Dana ditempatkan dalam bentuk simpanan on-call dengan imbal hasil 4% (80% BI Rate) dan akan disalurkan kembali sebagai kredit untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Apabila dana disalurkan sebagai kredit untuk program Koperasi Merah Putih, tingkat imbal hasil diturunkan menjadi 2%.

KEY TAKEAWAYS



Ekonomi Global

Prospek Pertumbuhan Global - Pertumbuhan ekonomi global pada 2026 diperkirakan melambat seiring tingginya ketidakpastian global. IMF dalam World Economic Outlook Oktober 2025 memproyeksikan pertumbuhan global masing-masing sebesar 3,2% pada 2025 dan 3,1% pada 2026.

Iklim Usaha dan Investasi - Iklim usaha dan investasi global masih dibayangi risiko ketidakpastian, terutama terkait kebijakan tarif Amerika Serikat dan dinamika geopolitik global. Kondisi ini mendorong pelaku usaha dan investor untuk tetap berhati-hati, dengan pendekatan ekspansi yang lebih selektif sepanjang 2026.

Resiliensi Kawasan Asia Pasifik - Negara-negara Asia Pasifik relatif lebih tangguh di tengah risiko geopolitik dan volatilitas kebijakan global. Resiliensi ini ditopang oleh kebijakan fiskal dan moneter domestik yang mendukung investasi, serta faktor demografi yang memperkuat stabilitas permintaan domestik.



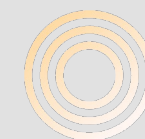
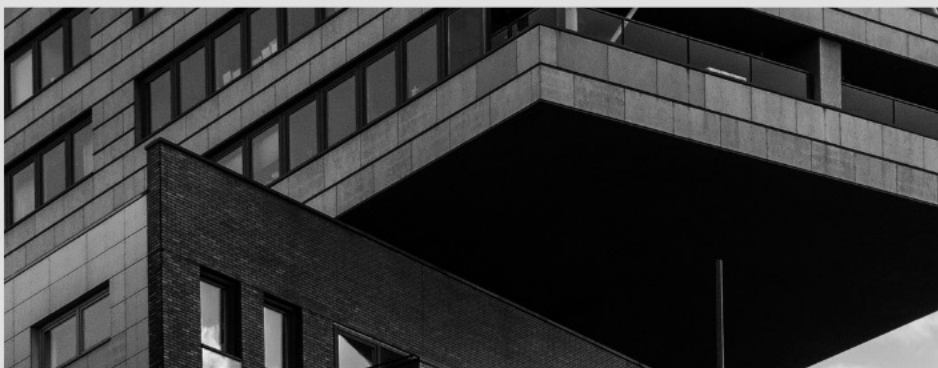
Ekonomi Indonesia

Outlook Pertumbuhan Nasional - Pertumbuhan ekonomi Indonesia diperkirakan tetap solid dan berkelanjutan dengan target 5,4% pada 2026, didukung bauran kebijakan fiskal dan moneter yang akomodatif. Namun, pencapaian target pertumbuhan yang lebih tinggi memerlukan kondisi eksternal yang lebih kondusif serta implementasi kebijakan pro-pertumbuhan yang lebih konkret.

Dinamika Permintaan Domestik - Pemulihan permintaan domestik pada kuartal IV 2025 menjadi fondasi penting dalam menyambut 2026 dengan optimisme. Perbaikan ini tercermin dari stabilnya inflasi, nilai tukar rupiah yang terjaga, serta penguatan indikator sektor riil dan konsumsi.

Kebijakan Fiskal dan Tantangan Implementasi - Strategi APBN yang akomodatif serta evaluasi efektivitas program prioritas akan menjadi faktor kunci dalam menjaga kepercayaan publik dan mencapai target ekonomi 2026. Di sisi lain, stabilitas politik dan kepastian hukum tetap menjadi tantangan struktural yang perlu dikelola secara konsisten.

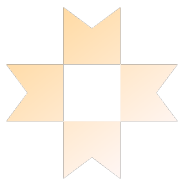
Kondisi & Peluang Pasar Properti **2026**





01

PROSPEK PROPERTI KOMERSIAL 2026

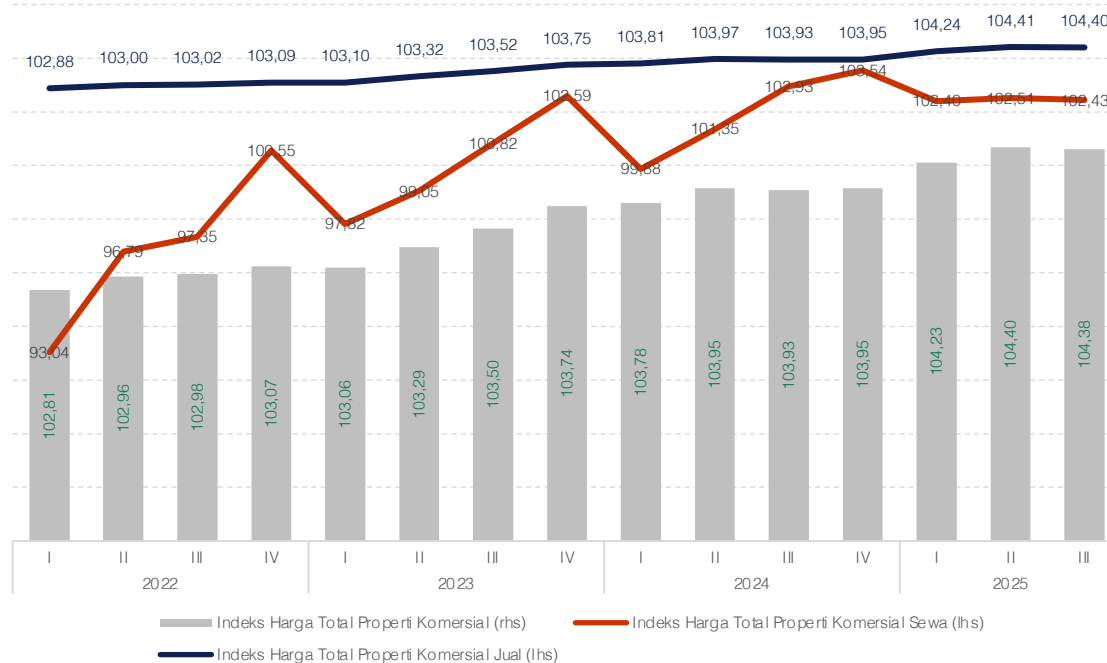


Tren Indeks Perkembangan Harga Properti Komersial (Gabungan)

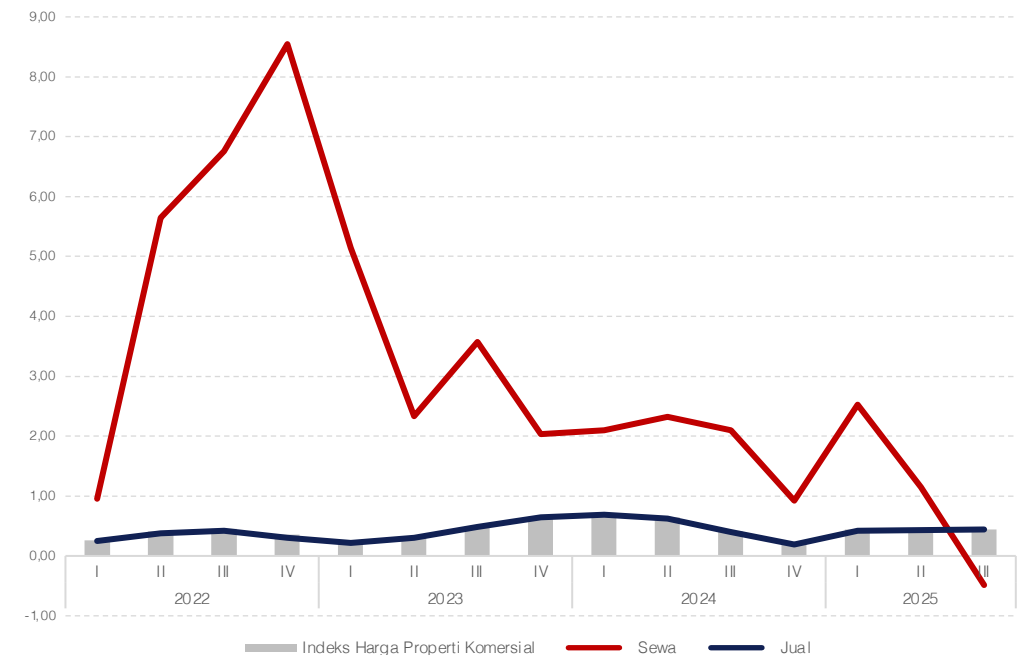


- Berdasarkan Indeks harga total properti komersial di 11 kota hasil survei PPKOM BI menunjukkan tren stabil dengan pertumbuhan yang relatif terbatas hingga Q3 2025.
- Pada properti komersial jual, pergerakan indeks harga cenderung stabil dengan kenaikan yang moderat dan konsisten.
- Sementara itu, properti komersial sewa menunjukkan volatilitas yang lebih tinggi, dengan perlambatan pertumbuhan yang semakin nyata pada 2025, bahkan mengarah pada penurunan.

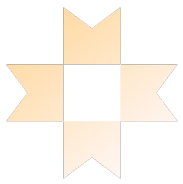
Tren Indeks Harga Properti Komersial (2022 – Q3 2025)



Tren Pertumbuhan Harga Properti Komersial (% yoy)



Sumber: Bank Indonesia, Analisis LMAN



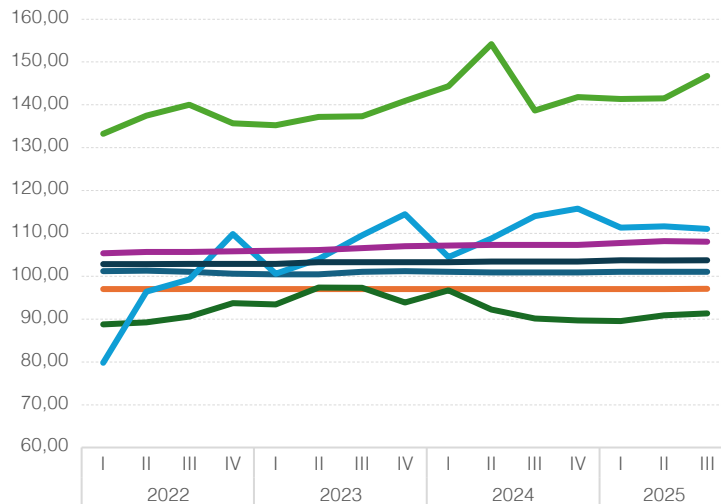
Tren Indeks Properti Komersial Menurut Sektor



Berdasarkan Data Survei Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Bank Indonesia (BI) Menurut Sektor pada 11 Kota di Indonesia tahun 2025:

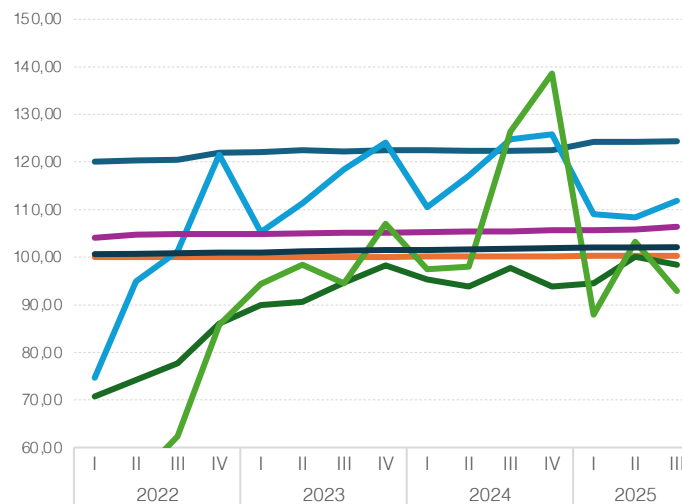
- Harga (*Price*): Harga properti komersial sepanjang 2025 relatif stabil di sebagian besar sektor. Kenaikan paling menonjol terjadi pada *Convention Hall*, sementara Hotel mencatat tren naik moderat. Apartemen masih tertekan meskipun mulai menunjukkan stabilisasi seiring dukungan insentif PPN DTP.
- Permintaan (*Demand*): Permintaan meningkat secara terbatas dan selektif. Hotel dan *Convention Hall* mencatat penguatan permintaan paling jelas, meski disertai volatilitas. Perkantoran tumbuh moderat, sementara Apartemen melemah kembali pada Q3 2025 setelah pemulihan bertahap.
- Pasokan (*Supply*): Pasokan properti komersial tumbuh terkendali pada 2025. Lahan Industri menjadi satu-satunya sektor dengan peningkatan pasokan yang konsisten, sedangkan pasokan Convention Hall melambat setelah lonjakan pada 2024.

Tren Indeks Harga (*Price*) Properti Komersial Menurut Sektor 2022 – Q3 2025



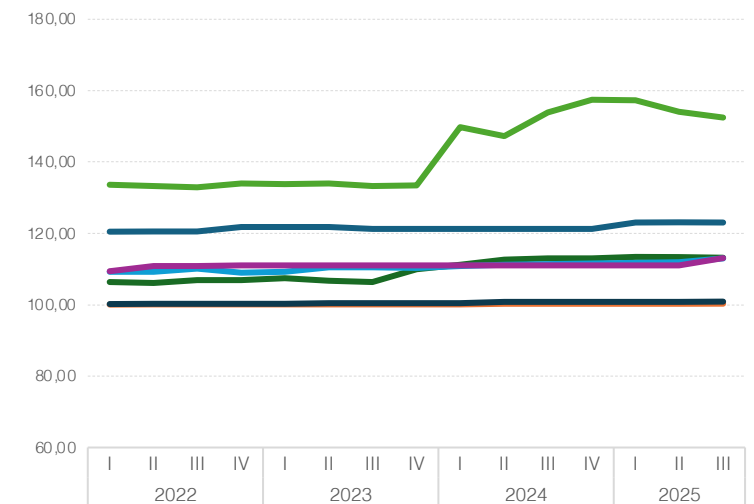
Perkantoran
Apartemen
Lahan Industri
Warehouse Complex
Ritel
Hotel
Convention Hall

Tren Indeks Permintaan (*Demand*) Properti Komersial Menurut Sektor 2022 – Q3 2025



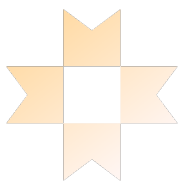
Perkantoran
Apartemen
Lahan Industri
Warehouse Complex
Ritel
Hotel
Convention Hall

Tren Indeks Pasokan (*Supply*) Properti Komersial Menurut Sektor 2022 – Q3 2025



Perkantoran
Apartemen
Lahan Industri
Warehouse Complex
Ritel
Hotel
Convention Hall

Sumber: PPKOM-Bank Indonesia, Analisis LMAN

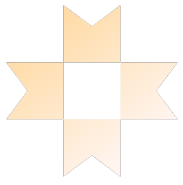


Kondisi Pasar Secara Umum

- Pasar masih bersifat *tenant-driven*, dengan pemilik properti terus menawarkan paket sewa yang kompetitif serta berbagai insentif untuk menarik dan mempertahankan penyewa.
- Pasokan kantor baru sangat terbatas di 2025 yang berasal dari proyek yang sudah berjalan. Kondisi pasar yang masih *over-supply* mempengaruhi keputusan pengembangan gedung kantor baru.
- Dalam kondisi ekonomi yang lebih baik, peluang meningkat terutama pada segmen perkantoran kelas atas (Premium atau Grade A) di wilayah CBD atau luar CBD yang sudah mapan dengan infrastruktur penunjang yang mapan (terutama Transportasi Publik).
- Transaksi perpanjangan sewa masih jauh lebih dominan dibandingkan relokasi. Meskipun jumlah perusahaan yang melakukan relokasi pada 2025 meningkat dibandingkan 2024.
- Tingkat okupansi kantor di kawasan dekat dengan transportasi publik menunjukkan tren yang lebih tinggi. Berdasarkan data Colliers Indonesia, Tingkat okupansi perkantoran di Kawasan Sudirman-Thamrin yang dekat stasiun MRT dan Rasuna Said-Gatot Subroto yang dekat LRT memiliki okupansi yang lebih tinggi, yaitu sekitar 76%, dibandingkan pada area yang tidak mendapatkan akses dekat MRT/LRT yang hanya sekitar 68%.

Peluang

- Sedikitnya ada 5 (lima) kriteria pertimbangan bagi tenant dalam memilih lokasi kantor:
 - 1) **Kenyamanan pegawai** – akses yang lebih dekat dengan transportasi publik dan konektivitas yang baik antar moda dan area komersial.
 - 2) **Biaya okupansi/sewa;**
 - 3) **Proksimitas terhadap basis klien dari *tenant*,**
 - 4) **Brand Alignment** – Lokasi kantor di Kawasan prestisius atau Gedung yang berkelas dapat meningkatkan *branding* perusahaan.
 - 5) **Alasan keberlanjutan** - Perusahaan multinasional semakin *aware* terhadap isu keberlanjutan dan gedung yang tersertifikasi *green building* memiliki nilai yang lebih baik.
- **Bagi pemilik Gedung**, strategi yang tepat dalam mempertahankan tenant lama dan mengakuisisi *tenant* baru dengan paket penawaran yang menarik menjadi semakin krusial untuk menjaga okupansi.
- **Bagi *tenant***, kondisi pasar saat ini menguntungkan untuk melakukan negosiasi perpanjangan dengan pengelola atau relokasi ke tempat yang lebih strategis untuk mendapatkan penawaran optimal.

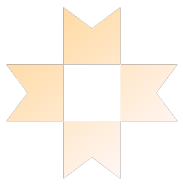


Kondisi Pasar Secara Umum

- Secara umum pasar properti apartemen masih tertekan namun sudah menunjukkan peningkatan di banding tahun sebelumnya. Hal ini terutama didorong oleh kebijakan insentif pajak PPN DTP yang membantu penjualan unit *ready stock* pada pengembang.
- Pasokan apartemen pada tahun 2025 secara umum meningkat sekitar 450 unit yang berasal dari penyelesaian proyek berjalan. Untuk periode 2025–2027, tambahan pasokan baru terutama tersebar di area non-CBD (Jakarta Selatan, Utara, Timur, dan Barat), dengan segmen menengah dan menengah atas tetap menjadi kontributor utama.
- Pertumbuhan serapan unit tumbuh moderat dengan serapan tertinggi pada segmen menengah. Meskipun mengalami perlambatan tajam, namun properti apartemen masih menjadi salah satu aset investasi perorangan.
- Pada apartemen servis, Tingkat hunian diperkirakan lebih baik dibandingkan 2024 dengan pertumbuhan sekitar 1–2%, sementara tarif sewa berpotensi meningkat didorong oleh momentum libur akhir tahun dan Tahun Baru. Pada periode 2025–2027, persaingan semakin ketat dengan apartemen *non-serviced*, mendorong operator menawarkan skema harga yang lebih fleksibel, layanan terbatas dengan fasilitas yang ditingkatkan, serta didukung proyek baru seperti Oakwood Sliipi (2026) dan Capri by Fraser (2027).

Peluang

- Dari sisi **supply**, pengembang dapat membuat skema inovatif untuk penawaran produk kepada Masyarakat. Beberapa opsi yang potensial:
 - 1) Skema *Built to Rent*
 - 2) Pengembangan *co-living/micro* unit untuk anak muda atau profesional muda
 - 3) *Affordable + Flexible Unit (flex units)*
 - 4) *Adaptive Reuse* pada unit lama
 - 5) Skema *Rent-to-own / Lease to buy*
 - 6) Pengurangan pada biaya *service charge*
 - 7) Paket *ready to use (fully furnished apartment)*
- Peluang program pemerintah untuk penyediaan 3 juta rumah dapat menjadi potensi yang baik untuk mendorong serapan unit *ready stock* atau pengembangan baru. Selain itu potensi kerja sama ini juga dapat didukung regulasi dan insentif. Dengan kondisi *supply unit* yang masih tinggi, kerja sama dengan pemilik unit untuk *joint program* lebih cepat dieksekusi dibandingkan dengan Pembangunan baru dengan keterbatasan lahan. Namun isu dari sisi harga dapat menjadi penghambat utama.

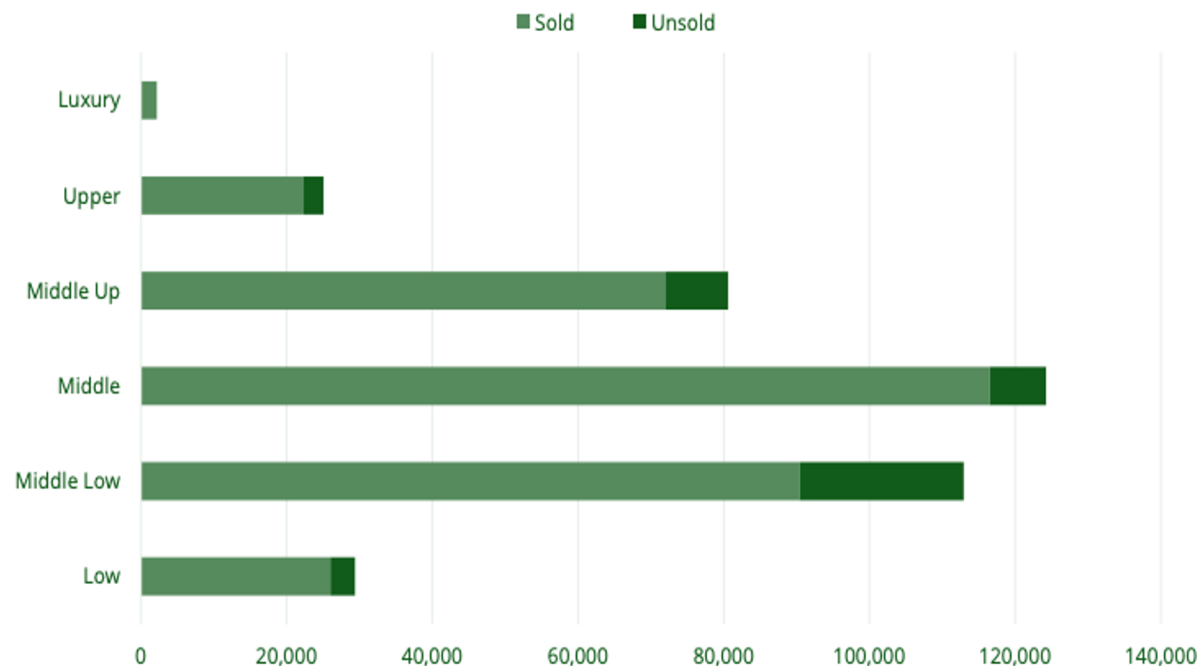


Properti Apartemen

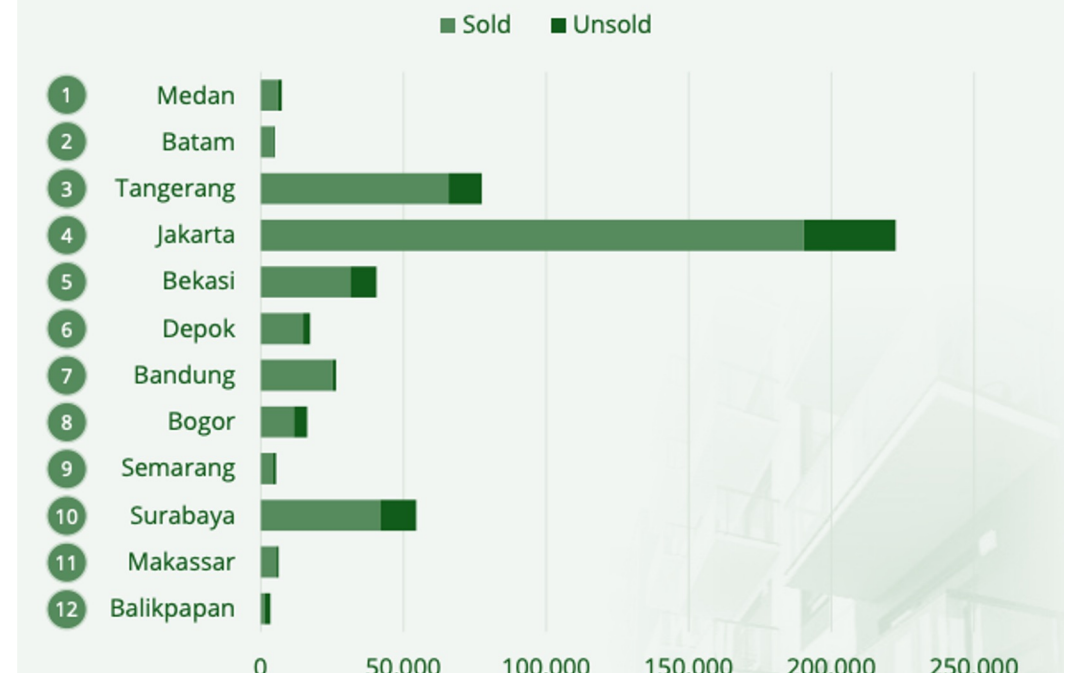


- Secara umum, pasar apartemen dominan berada di Jakarta, Bodetabek, dan Surabaya, terutama di Jakarta dengan total pasokan yang sangat signifikan.
- Berdasarkan riset Colliers Indonesia, Pasar apartemen Jabodetabek didominasi oleh segmen menengah dan menengah bawah, dengan segmen menengah mencatat tingkat serapan yang relatif kuat, mencerminkan permintaan yang solid terhadap produk terjangkau. Sementara itu, segmen menengah dan menengah atas mulai menunjukkan peran yang lebih signifikan, sedangkan segmen atas dan mewah masih sangat terbatas dengan pasokan kecil serta tingkat serapan yang rendah hingga nyaris tidak ada.

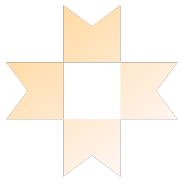
Data Penjualan Total Unit Apartment Menurut Kelas (Jakarta dan Bodetabek)



Data Sebaran Unit Apartemen di Indonesia



Sumber: Colliers Indonesia, Analisis LMAN

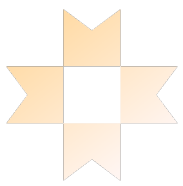


Kondisi Pasar Secara Umum

- **Kondisi ekonomi yang ditandai penurunan daya beli menimbulkan fenomena Rojoli dan Rohana.** Meskipun mall/pusat belanja terlihat ramai, namun data menunjukkan penjualan yang menurun oleh *tenant*. Perubahan pola perilaku pembeli ini berdampak negatif pada okupansi.
- **Pengembang masih berhati-hati dalam melakukan pengembangan mall/pusat ritel baru.** Hal ini dampak tingginya persaingan, rendahnya okupansi, dan terbatasnya lahan dan harga yang sangat tinggi di Lokasi strategis.
- Untuk tetap relevan, strategi yang dilakukan pengelola mall adalah melakukan renovasi dan *re-branding* mall lama dan meningkatkan pengalaman belanja agar lebih kompetitif dengan melakukan kurasi *tenant mix* untuk meningkatkan pengalaman belanja, terutama generasi muda.
- Meskipun bukan merupakan pesaing langsung dari Mall, **dalam beberapa tahun terakhir pusat ritel berskala kecil dengan konsep gaya hidup dan ruang terbuka semakin banyak bermunculan**, terutama di kota besar sebagai strategi menangkap tren pada generasi muda sekaligus meminimalkan investasi dan meningkatkan potensi pendapatan sewanya.
- **Ekspansi bisnis di mall dan pusat ritel masih didominasi oleh *tenant* sektor F&B.** Pengalaman belanja sekaligus kuliner yang menyenangkan menjadi kunci dalam meningkatkan *traffic* kunjungan dan okupansi.
- Bisnis *tenant* lokal mengalami tekanan besar dari *e-commerce* dan juga banjir produk asing, terutama China dan Jepang.

Peluang

- Kondisi awal tahun 2025 diprediksi membaik yang didorong oleh peningkatan belanja di bulan puasa (Februari – Maret 2026) dan kondisi ekonomi yang menunjukkan perbaikan terutama sejak Q3 2025.
- **Bagi pemilik/pengelola,**
 - 1) berinvestasi pada aset *existing* melalui strategi renovasi, *rebranding*, dan kurasi *tenant mix*.
 - 2) Pengalaman baru dalam berbelanja dan aktivitas gaya hidup menjadi kunci saat ini untuk meningkatkan *traffic* pengunjung, terutama menyediakan hiburan keluarga, tempat bermain, sport, dan area F&B yang nyaman dan populer saat ini.
- **Bagi *retailer*,**
 - 1) tingginya populasi penduduk usia muda dan trend sosial media menjadi peluang untuk penjualan produk yang relevan dengan trend terkini.
 - 2) *Retailer* harus dapat beradaptasi dengan terhadap perubahan preferensi konsumen yang cepat, sustainabel, omni-channel, dan kebutuhan produk berkualitas tinggi.
 - 3) Bekerja sama dengan pengelola mall/pusat belanja dan *brand* untuk mengadakan *event* berkala.

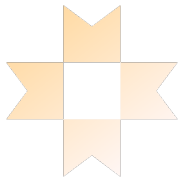


Kondisi Pasar Secara Umum

- **Kebijakan efisiensi pemerintah di tahun 2025 memukul sektor *Hospitality***, terutama Hotel lebih besar dari yang diperkirakan. Kebijakan ini telah menurunkan okupansi hotel hampir seperti saat pandemi terutama dari sektor pemerintahan.
- **Meskipun terdapat peningkatan pada pasar korporasi, hal tersebut belum mampu mengimbangi penurunan pada pasar pemerintah.** Pada 2025, pasar MICE pemerintah diperkirakan menyusut, baik dari sisi jumlah peserta maupun intensitas kegiatan.
- **Tahun 2026 masih akan menantang**, dengan pola H1 2025 yang berpotensi terulang pada H1 2026. Dengan Ramadan jatuh di Q1 dan sejumlah hari libur nasional di Q2, aktivitas bisnis diperkirakan kembali mengalami gangguan moderat. Selain itu, kebijakan efisiensi diperkirakan berlanjut, meskipun tidak akan sebesar tahun 2025.
- **Sedangkan pasar hotel resor, khususnya Bali juga mengalami tantangan yang berat di 2025.** Pasar wisata Bali masih didominasi oleh wisatawan Australia, India, dan Tiongkok. Hingga Oktober 2025, kunjungan wisatawan mancanegara telah mencapai 91% dari target 6,5 juta, sehingga diperkirakan target tersebut akan tercapai, sementara kunjungan wisatawan domestik baru mencapai 76% dari target 10 juta dan cenderung tidak terpenuhi, dipengaruhi oleh tingginya biaya tiket penerbangan dan akomodasi domestik yang mendorong preferensi liburan ke luar negeri.

Peluang

- Pelonggaran kebijakan efisiensi pemerintah di tahun 2026 dapat meningkatkan okupansi hotel.
- **Peralihan ke Wisata Berkualitas dan Berkelanjutan (*Quality & Sustainable Tourism*)**: Fokus industri bergeser dari sekadar kuantitas menjadi kualitas, di mana wisatawan tahun 2026 diprediksi lebih bersedia membayar lebih untuk akomodasi yang menawarkan nilai keberlanjutan dan tanggung jawab sosial.
- **Diversifikasi Target Pasar dan Segmen Mewah**: Di tengah kebijakan efisiensi anggaran pemerintah yang mengurangi frekuensi rapat di hotel (MICE), pengembang mulai melirik pasar internasional serta domestik yang mencari pengalaman mewah dan retreat kesehatan (*wellness retreats*).
- **Optimalisasi Pendapatan Recurring melalui Inovasi Model Bisnis**: Pengembang hotel besar kini fokus pada penguatan pendapatan berulang (*recurring income*) untuk menjaga stabilitas keuangan hingga 2027. Tren ini didorong oleh model investasi baru seperti kepemilikan kamar hotel (*hotel room investing*) dan integrasi layanan digital untuk meningkatkan efisiensi operasional di tengah pasar yang menantang namun tetap prospektif.

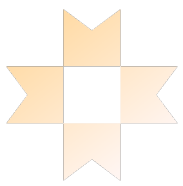


Kondisi Pasar Secara Umum

- Berdasarkan data Colliers Indonesia, Aktivitas pasar lahan industri pada Q3 2025 mengalami perlambatan sementara akibat demonstrasi pada akhir Agustus, namun secara *year-to-date* transaksi telah mencapai 200,48 hektar. Pengembangan SFB (*strata factory building*) menjadi pelengkap strategis penjualan lahan dengan memberikan fleksibilitas bagi *tenant* sekaligus diversifikasi pendapatan bagi pengembang.
- Investor baru cenderung mengevaluasi opsi sewa terlebih dahulu sebelum berkomitmen melakukan investasi. Di sisi lain, sejumlah Perusahaan, terutama dari sektor padat karya, mulai merelokasi operasional ke wilayah dengan upah minimum lebih rendah, sehingga banyak fasilitas *existing* menjadi tersedia untuk dijual.
- Pada periode Januari–September 2025, total investasi asing mencapai sekitar Rp640 triliun, atau hampir 45% dari total investasi. Kontributor utama pada Q3 2025 berasal dari Tiongkok, Hong Kong, Malaysia, Singapura, dan Amerika Serikat.
- Perusahaan Tiongkok menjadi salah satu pemain paling aktif di pasar kawasan industri Indonesia. Selain sektor otomotif dan EV, terdapat sejumlah sektor lain yang secara agresif melakukan akuisisi lahan di Indonesia, antara lain sektor manufaktur, FMCG, *Renewable Energy*, dan Logistik.

Peluang

- FDI diperkirakan meningkat seiring kebijakan tarif dan besarnya pasar domestik Indonesia. Merespons dinamika kebijakan perdagangan global, perusahaan Tiongkok semakin berekspansi ke Indonesia, didorong oleh potensi pasar konsumen yang besar.
- Memanfaatkan koridor pertumbuhan baru, khususnya peluang di Bekasi dan Karawang, yang meskipun ketersediaan lahannya semakin terbatas, masih siap dikembangkan dan strategis untuk ekspansi.
- Potensi pengembangan gudang/logistik dan pabrik tetap kuat, khususnya di Bekasi, Karawang, dan Purwakarta, yang menarik bagi *tenant* logistik dan manufaktur ringan karena kecepatan realisasi, efisiensi operasional, dan kesiapan kawasan.



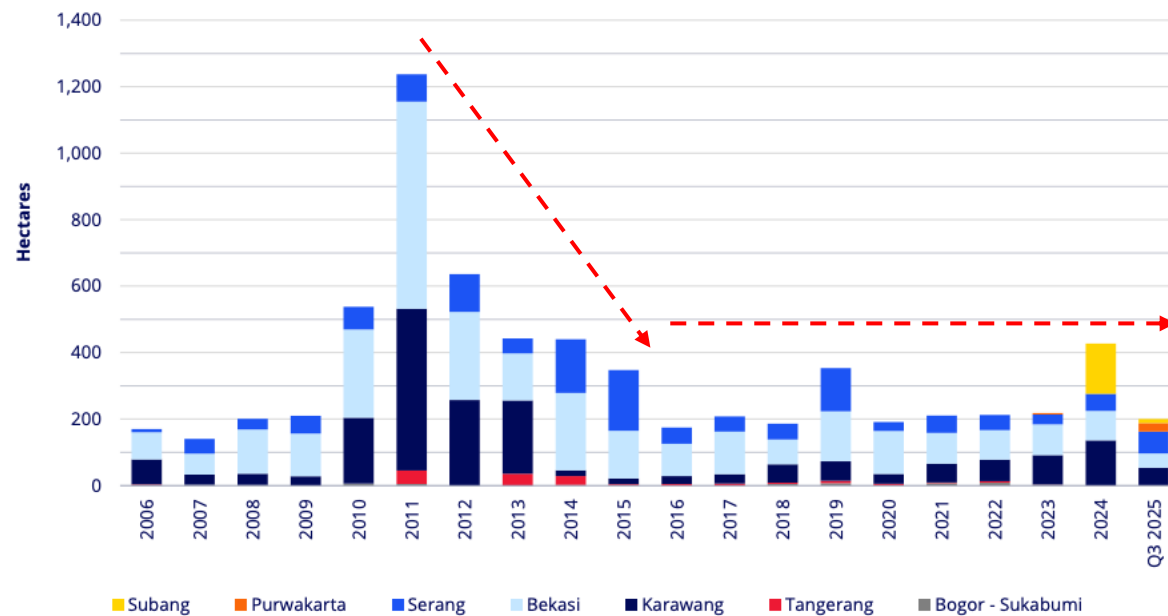
Properti Lahan Industri & Logistik



- Secara umum, serapan lahan industri pada tren yang stabil sejak 2016, dengan Kawasan luar Jakarta menjadi wilayah pengembangan utama.
- Minat yang kuat berasal dari sektor otomotif, EV, logistik, serta industri pendukung dalam rantai pasok terkait.

Tren serapan lahan industri pada beberapa wilayah

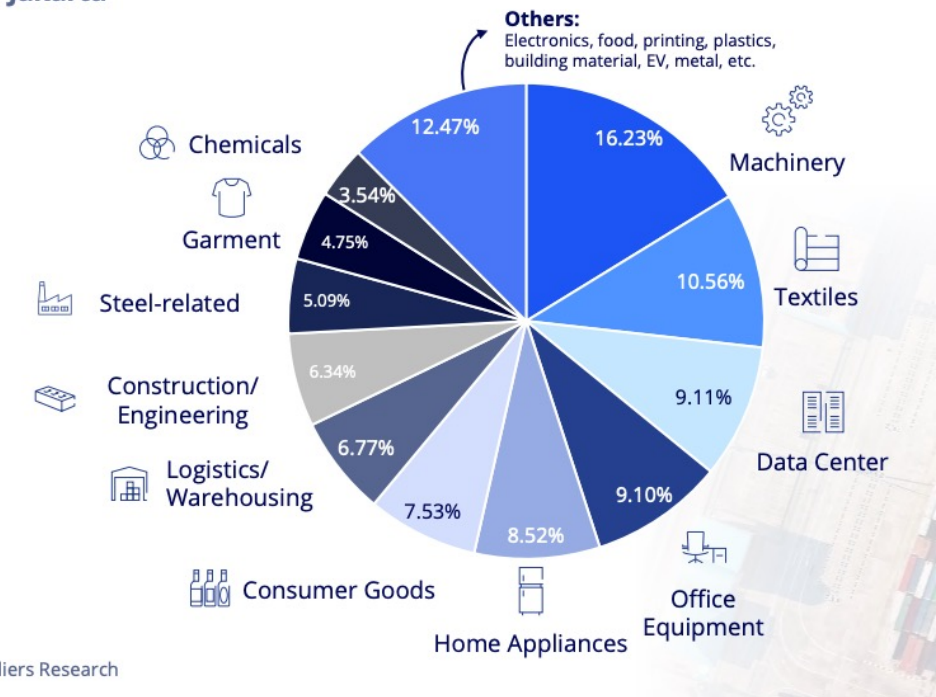
Greater Jakarta



Source: Colliers Research

Sektor-sektor yang diminati Investor

Greater Jakarta



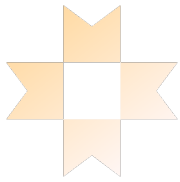
Source: Colliers Research

Sumber: Colliers Indonesia, Analisis LMAN



02

PROSPEK PROPERTI RESIDENSIAL 2026

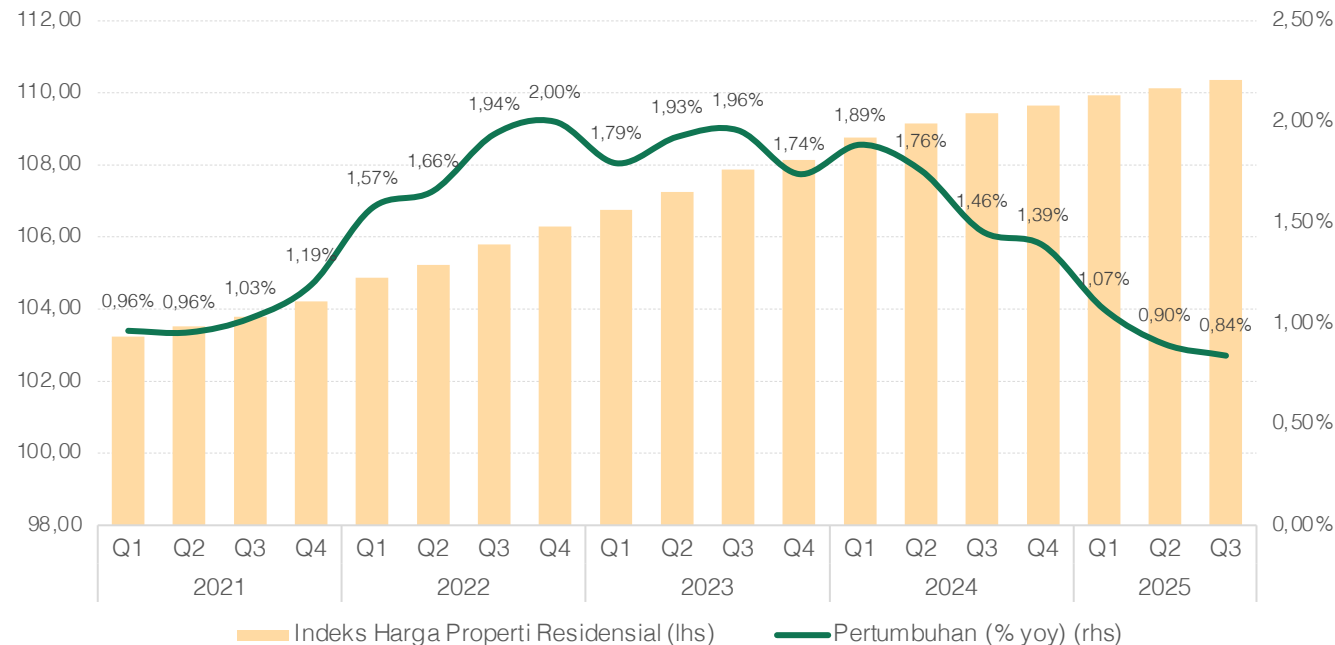


Indeks Harga dan Penjualan Properti Residensial Masih Tertekan Sepanjang 2025

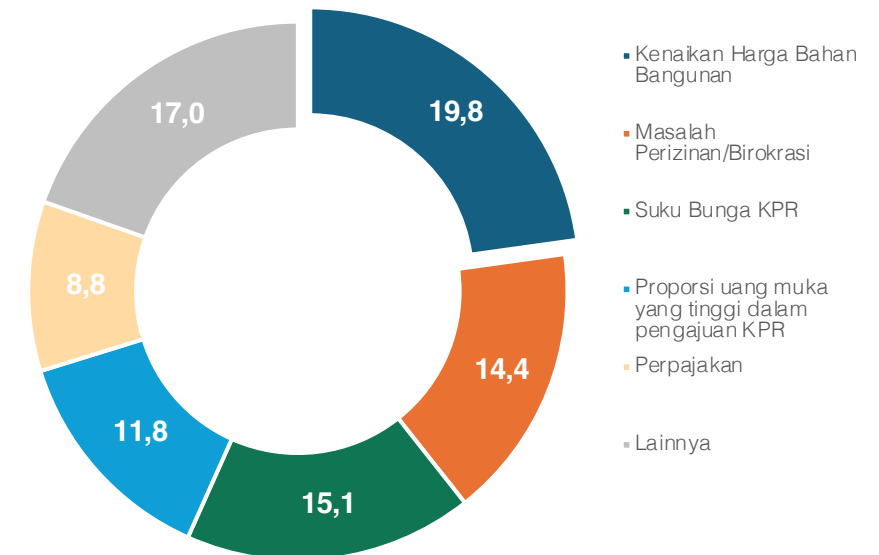


- Berdasarkan Data Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia (BI), indeks harga properti residensial di tahun 2025 pada 18 Kota yang disurvei melanjutkan tren penurunan sejak 2024.
- Meski telah mendapat dukungan insentif Pemerintah, penjualan properti residensial masih berkontraksi pada semua kelompok dampak kenaikan harga properti yang meningkat sedangkan daya beli masyarakat masih tertekan.
- Berdasarkan hasil survei BI, beberapa faktor yang menjadi penghambat penjualan properti residensial, terutama kenaikan harga bahan bangunan, masalah perijinan/birokrasi, dan suku bunga KPR yang masih tinggi meskipun telah mengalami penurunan seiring dengan penurunan BI Rate di 2025.

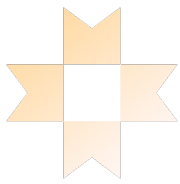
Tren Indeks Harga Properti Residensial Indonesia



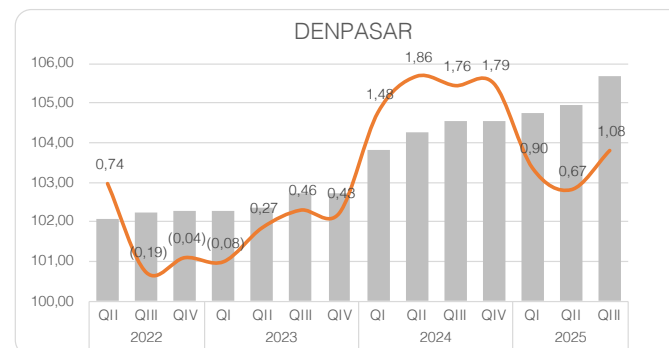
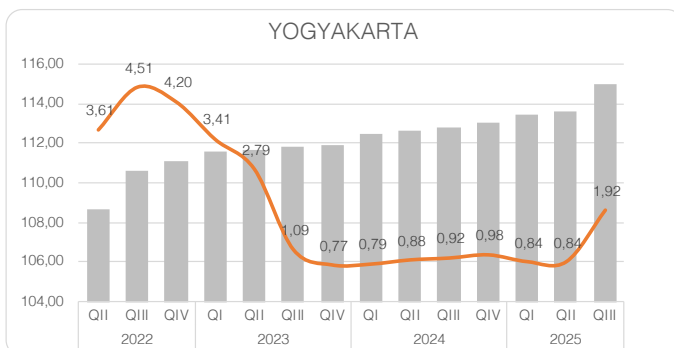
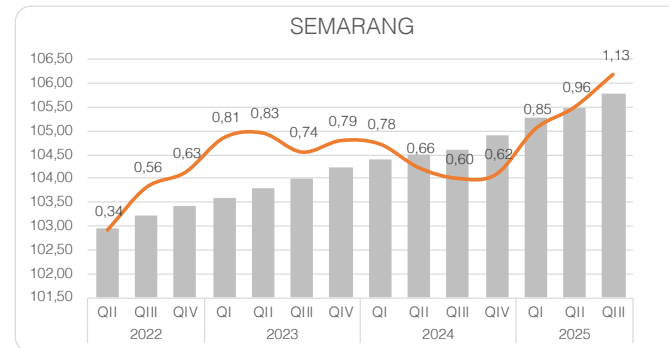
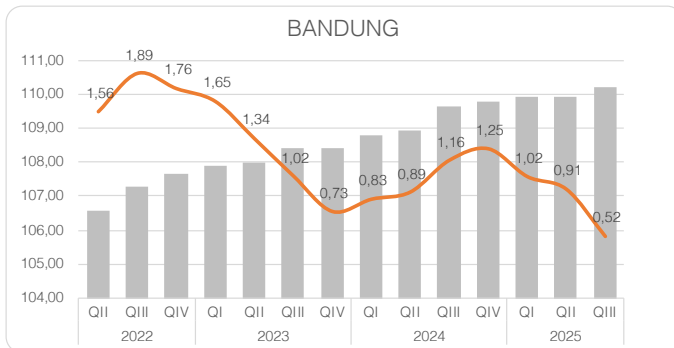
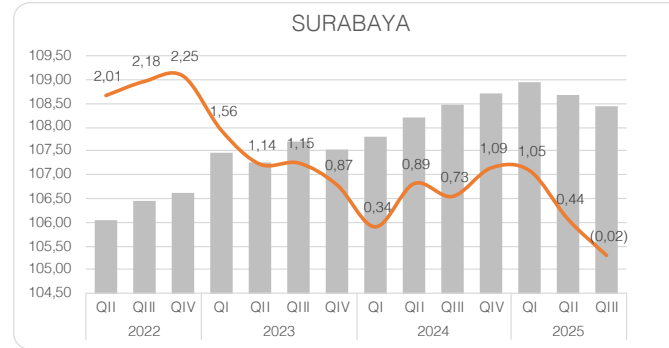
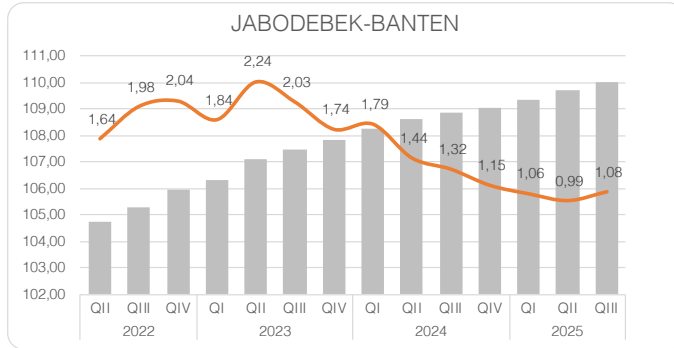
Hasil Survei Faktor Penghambat Penjualan Properti Residensial (2025) - %



Sumber: Bank Indonesia, Analisis LMAN

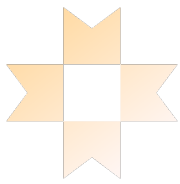


Tren Indeks Harga Properti Residensial – Wilayah Jawa dan Bali

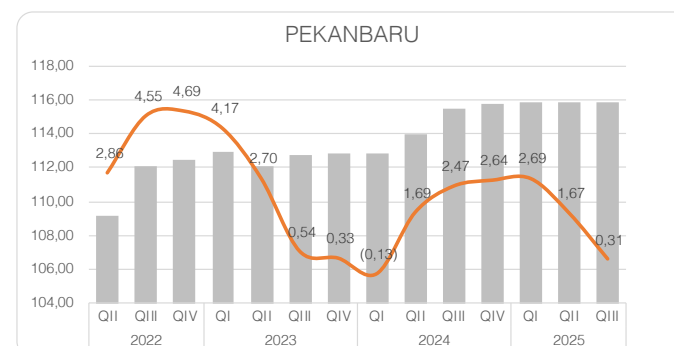
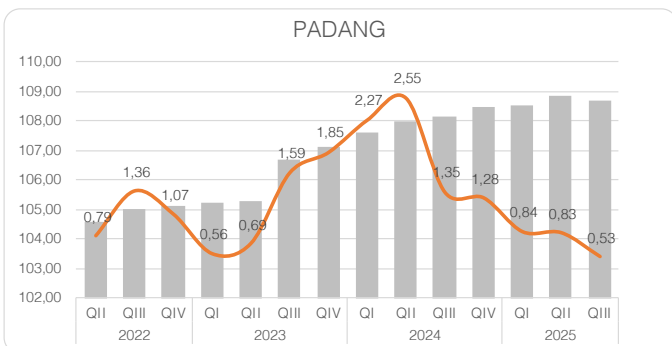
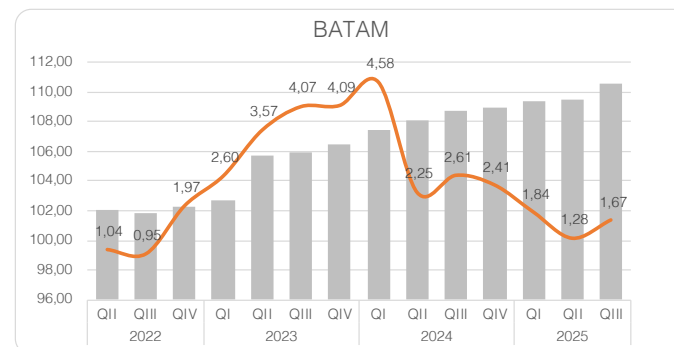
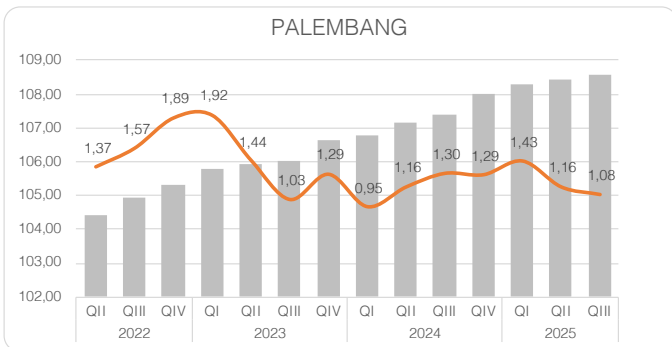
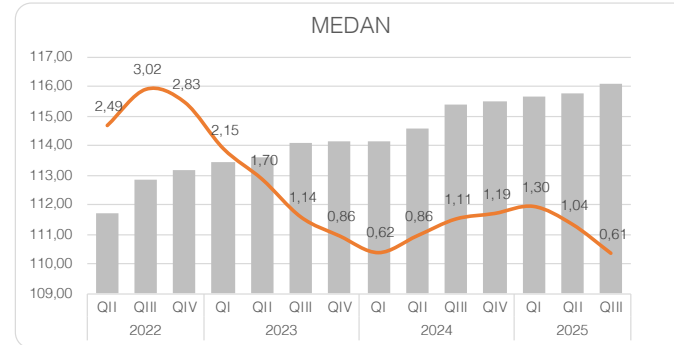
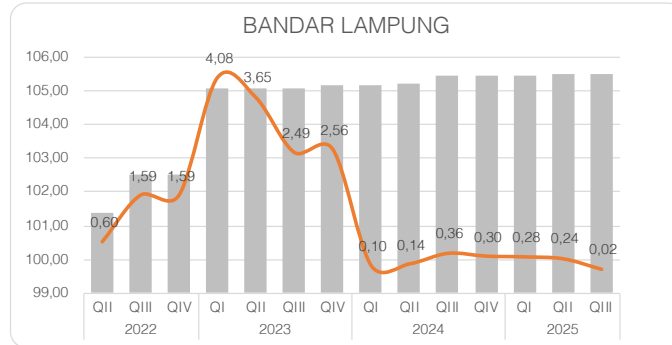


- **Jabodetabek–Banten:** Indeks harga properti residensial menunjukkan tren kenaikan yang konsisten sejak 2022. Namun, laju pertumbuhan melambat sejak Q1 2024, sebelum kembali menunjukkan tanda penguatan pada Q3 2025, mencerminkan stabilitas pasar di tengah penyesuaian permintaan.
- **Surabaya (Jawa Timur):** Indeks harga residensial Surabaya menunjukkan tren penurunan sejak 2023, dengan tekanan yang berlanjut hingga 2025. Pada Q3 2025 tercatat pertumbuhan negatif, mengindikasikan pelemahan permintaan atau penyesuaian harga yang masih berlangsung.
- **Bandung (Jawa Barat):** Harga properti residensial di Bandung masih mencatat tren meningkat secara level, namun pertumbuhannya semakin terbatas sejak Q4 2024. Kondisi ini mencerminkan pasar yang relatif matang dengan kenaikan harga yang lebih moderat.
- **Semarang (Jawa Tengah):** Semarang menunjukkan tren pertumbuhan yang stabil dan menguat, terutama sepanjang 2025. Kenaikan indeks yang konsisten mengindikasikan permintaan yang solid dan kondisi pasar yang relatif sehat.
- **Yogyakarta (DI Yogyakarta):** Indeks harga residensial Yogyakarta bergerak positif dan relatif stabil sejak Q4 2023 hingga Q2 2025. Pada Q3 2025 terjadi lonjakan pertumbuhan ($\pm 1,92\%$ yoy), menunjukkan kembali menguatnya minat pasar.
- **Denpasar (Bali):** Denpasar mencatat pertumbuhan harga yang kuat pada 2024, terutama di awal tahun. Namun, pertumbuhan melambat pada Q1–Q2 2025, sebelum kembali menunjukkan indikasi pemulihan pada Q3 2025.

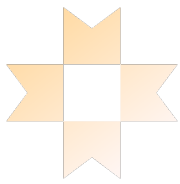
Sumber: SHPR-Bank Indonesia, Analisis LMAN



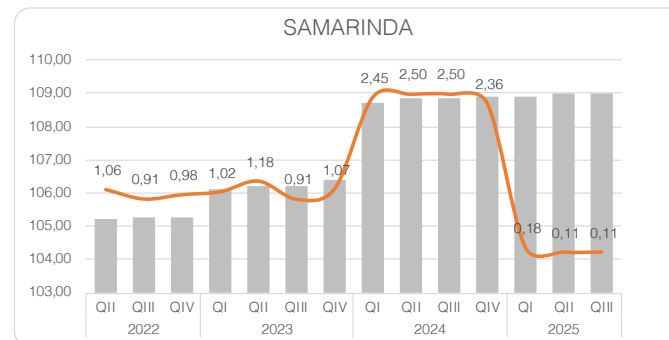
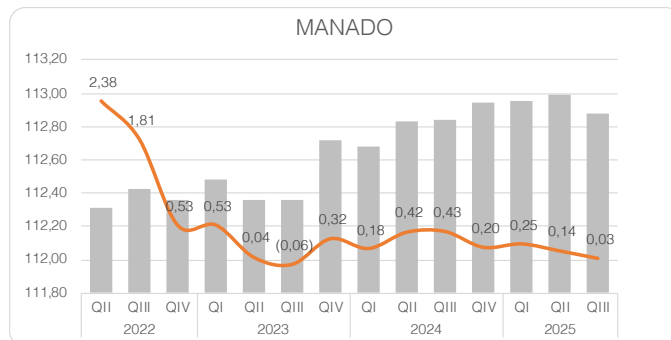
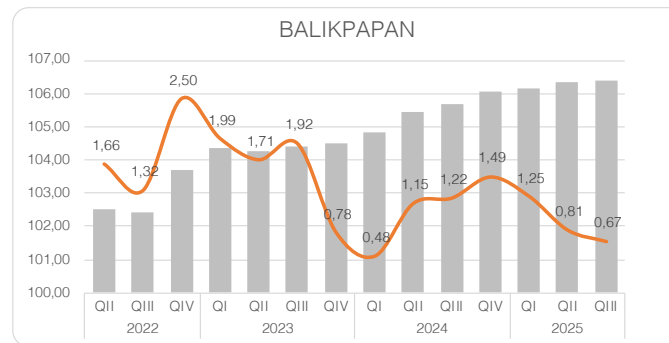
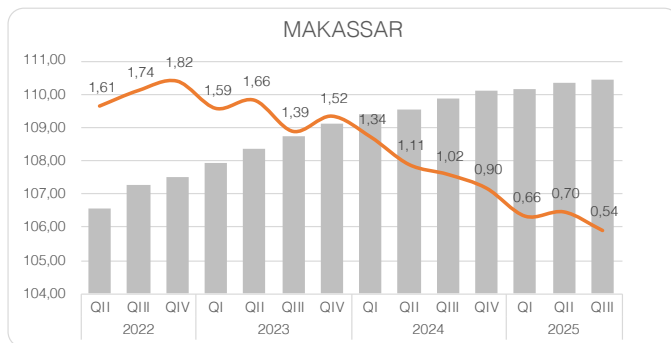
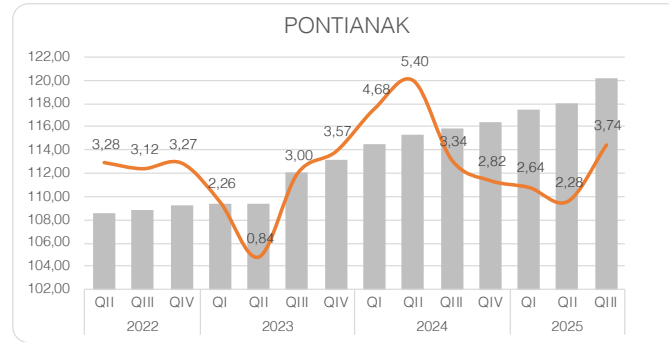
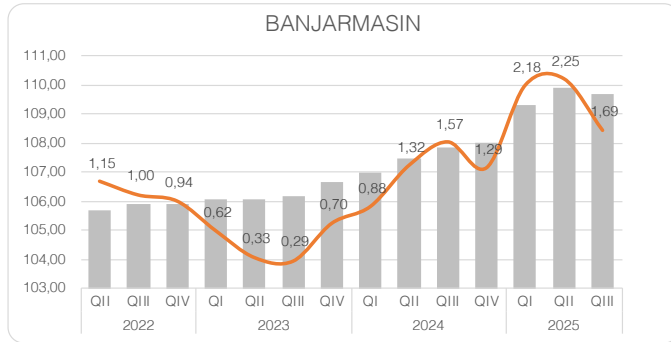
Tren Indeks Harga Properti Residensial – Wilayah Sumatera



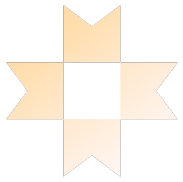
- **Bandar Lampung (Lampung):** Indeks harga properti residensial mencatat lonjakan signifikan pada Q1 2023, kemudian bergerak relatif datar dan stabil. Sejak 2024, laju pertumbuhan melemah dan berada pada level sangat rendah hingga 2025, mencerminkan pasar yang memasuki fase konsolidasi.
- **Medan (Sumatera Utara):** Indeks harga residensial Medan menunjukkan tren melemah secara bertahap sejak 2022. Meski sempat terjadi *rebound* terbatas pada 2024–awal 2025, pertumbuhan kembali melambat dan menurun pada Q3 2025, mengindikasikan tekanan permintaan yang masih berlangsung.
- **Palembang (Sumatera Selatan):** Palembang mencatat tren kenaikan indeks yang relatif konsisten sepanjang periode pengamatan. Namun, laju pertumbuhan mulai melambat pada 2025, menunjukkan normalisasi pasar setelah fase ekspansi sebelumnya.
- **Batam (Kep. Riau):** Indeks harga residensial Batam mengalami pertumbuhan kuat pada periode 2022–Q1 2024. Sejak Q2 2024, pertumbuhan melemah dan cenderung menurun, sebelum kembali menunjukkan tanda pemulihan pada Q3 2025.
- **Padang (Sumatera Barat):** Harga properti residensial Padang menunjukkan tren peningkatan hingga Q2 2024, kemudian memasuki fase perlambatan dengan pertumbuhan yang terus menurun sejak Q3 2024 hingga 2025, mengindikasikan pelemahan momentum pasar.
- **Pekanbaru (Riau):** Pekanbaru mencatat pertumbuhan harga yang kuat pada 2022, diikuti koreksi pada 2023. Pemulihan terjadi sepanjang 2024 hingga awal 2025, namun pertumbuhan kembali melemah pada Q2–Q3 2025, menandakan meningkatnya kehati-hatian pasar.



Tren Indeks Harga Properti Residensial – Wilayah Kalimantan dan Sulawesi



- **Banjarmasin (Kalimantan Selatan):** Indeks harga properti residensial menunjukkan tren peningkatan kuat sejak Q4 2023 hingga Q2 2025. Pada Q3 2025 terjadi perlambatan, dengan pertumbuhan turun ke sekitar 1,7% yoy, menandakan mulai terbatasnya momentum kenaikan.
- **Pontianak (Kalimantan Barat):** Indeks harga residensial meningkat signifikan pada Q3 2023–Q2 2024, kemudian melemah hingga Q2 2025. Pada Q3 2025 terlihat rebound kuat dengan pertumbuhan sekitar 3,7% yoy, mengindikasikan pemulihan permintaan.
- **Balikpapan (Kalimantan Timur):** Indeks harga residensial menunjukkan pertumbuhan positif namun fluktuatif. Sejak 2024, pertumbuhan cenderung melemah dan menurun, mengindikasikan pasar yang bergerak lebih hati-hati.
- **Samarinda (Kalimantan Timur):** Samarinda mencatat pertumbuhan kuat dan stabil sepanjang 2024 di kisaran 2–2,5% yoy. Namun, pada 2025 terjadi penurunan signifikan, dengan pertumbuhan turun ke di bawah 0,2% yoy, menandakan pelemahan pasar.
- **Makassar (Sulawesi Selatan):** Secara level, indeks harga residensial terus meningkat, namun laju pertumbuhan menunjukkan tren menurun sejak Q4 2022, mencerminkan perlambatan yang gradual meskipun harga masih naik.
- **Manado (Sulawesi Utara):** Indeks harga residensial Manado tetap bergerak positif, namun pertumbuhannya relatif stagnan dan berada di bawah 0,5% yoy sejak Q2 2023, mencerminkan permintaan yang stabil namun terbatas.

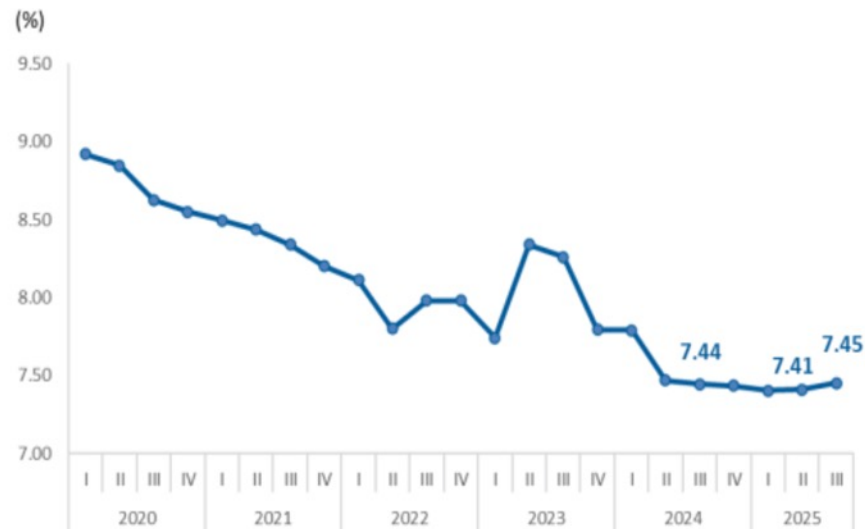


Tren Suku Bunga KPR dan Sumber Pembiayaan Properti Residensial

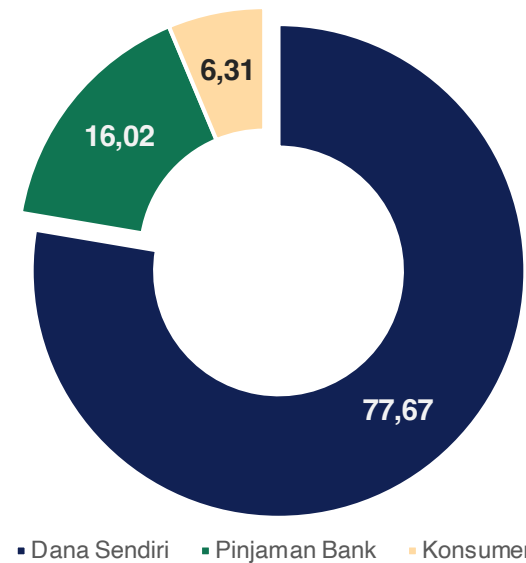


- Berdasarkan Data Bank Indonesia per September 2025, suku bunga kredit KPR relatif stabil di kisaran 7,4 – 7,5% sejak Q2 2025. Meskipun Bank Indonesia telah melakukan beberapa kali penurunan BI Rate, namun suku bunga KPR cenderung tidak terpengaruh dampak risiko pasar yang masih tinggi.
- Survei BI terhadap sumber dana terkait properti residensial pada Q3 2025 menunjukkan bahwa pengembang properti masih mengandalkan sumber dana internal untuk pengembangan proyek baru (77,67%). Sedangkan konsumen dalam membeli rumah primernya mengandalkan pembiayaan KPR.

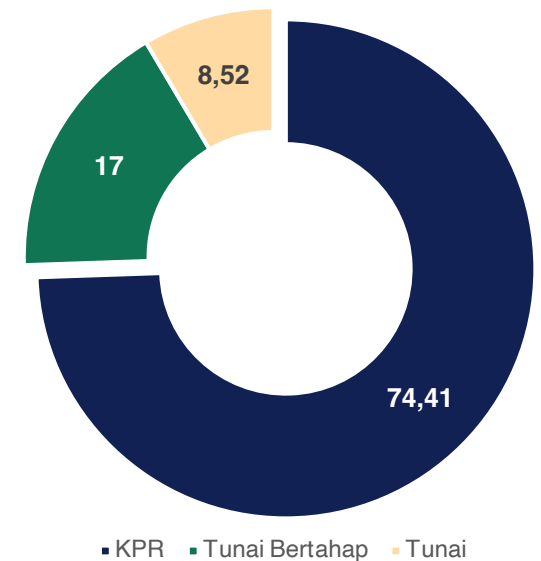
Tren Suku Bunga KPR (%)



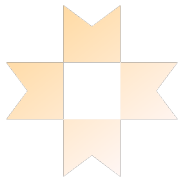
Komposisi Sumber Pembiayaan Pengembang Properti Residensial



Komposisi Sumber Dana Konsumen Membeli Properti Residensial



Sumber: Bank Indonesia, Analisis LMAN

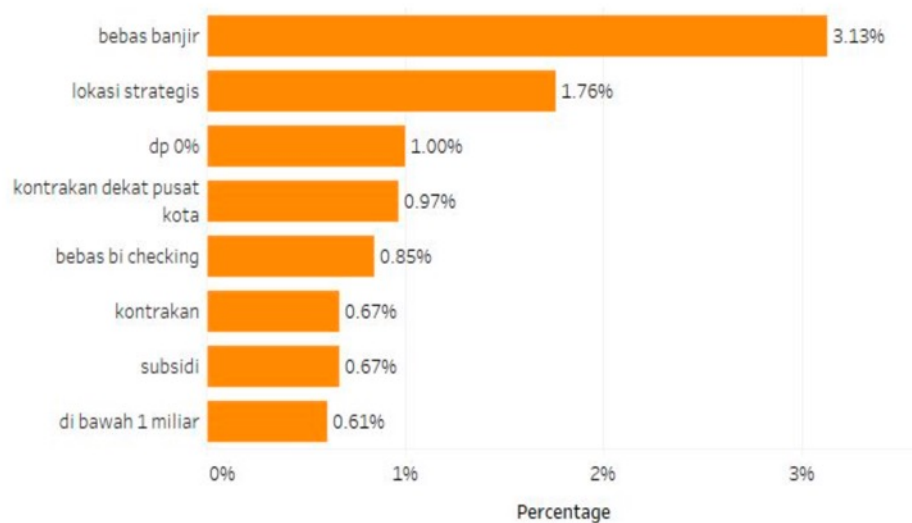


Pertimbangan Utama Konsumen Dalam Pencarian Hunian



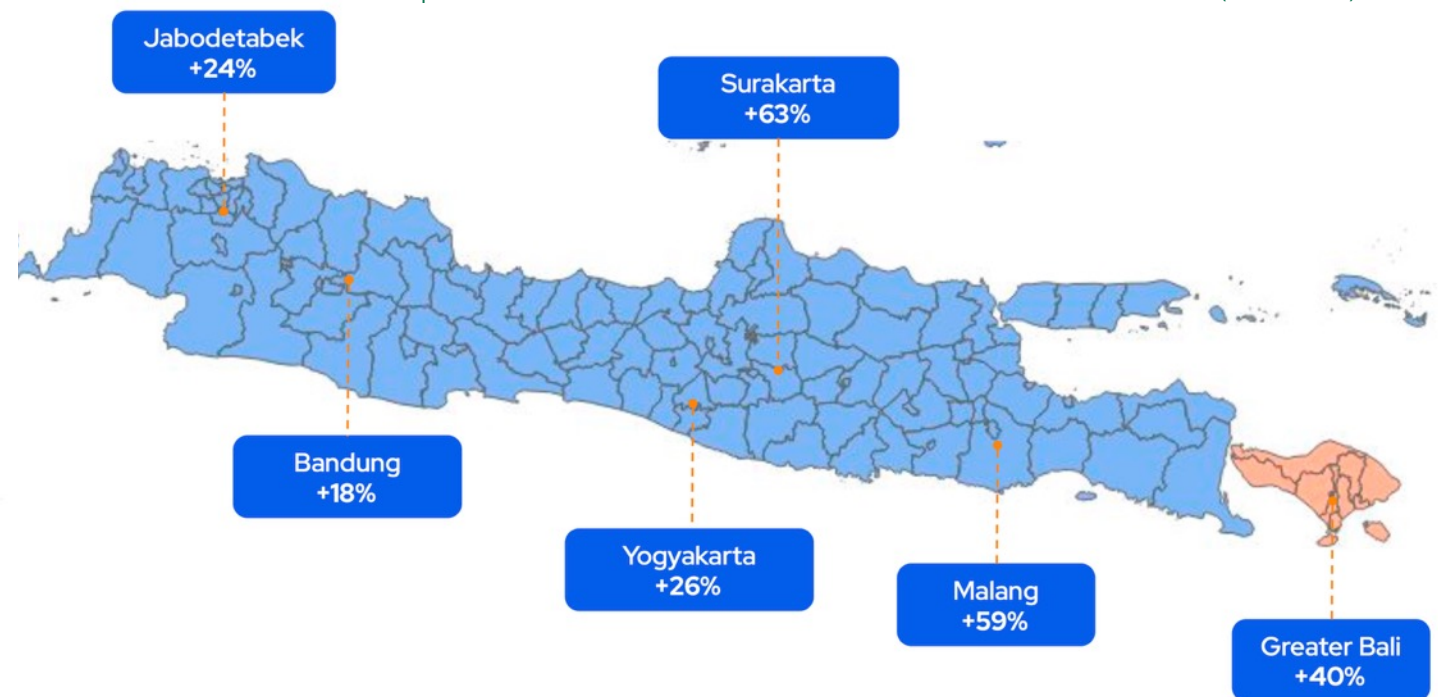
- Berdasarkan Survei Pinhome, Bebas Banjir, Lokasi Strategis, dan DP 0% adalah Tiga Kata Kunci yang Mendefinisikan Pasar Properti Hunian Semester I 2025.
- Selain kata kunci tersebut, pencari properti juga banyak menggunakan nama kawasan atau kompleks perumahan tertentu dalam pencarian. Fasilitas pendukung seperti pendidikan dan layanan kesehatan menjadi prioritas berikutnya, sementara pusat perbelanjaan berada pada tingkat kepentingan sekunder.
- Pengembang juga terus mencari lahan baru yang potensial dan harga masih realistis untuk menambah inventori lahan mereka. Salah satu tren pasca pandemi yang menjadi faktor pendorong adalah *Lifestyle Trend*, yang mana pengembangan residensial terintegrasi dengan properti komersial pendukung gaya hidup.

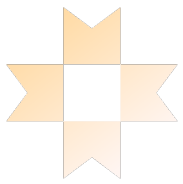
| Kata Kunci Utama Pencarian Properti (H1 2025)



Sumber: Pinhome Research, Analisis LMAN

| Pertumbuhan Total Inventori Lahan di Jawa dan Bali (H1 2025)



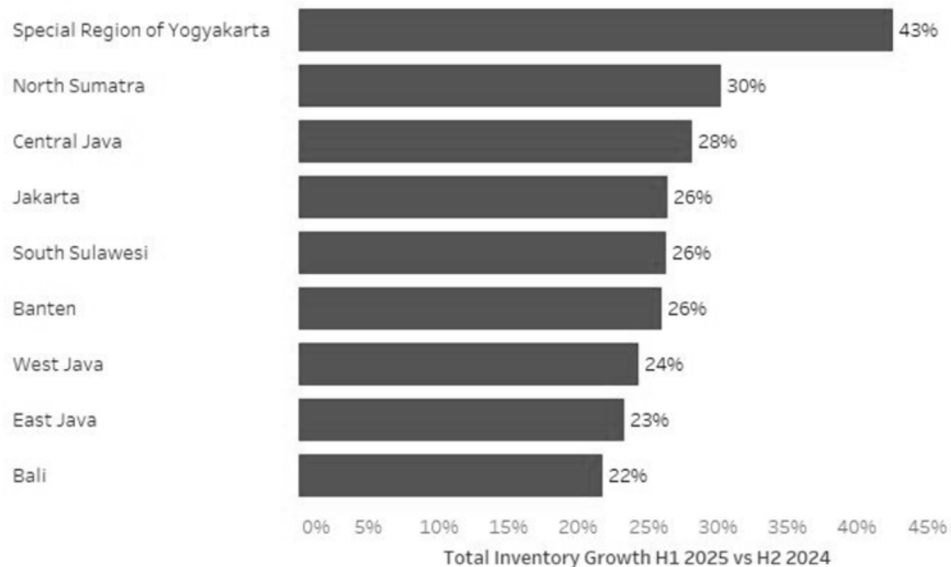


Minat Terhadap Rumah *Second* Semakin Meningkat Sebagai Alternatif Pemilikan Rumah Siap Huni di Lokasi Strategis

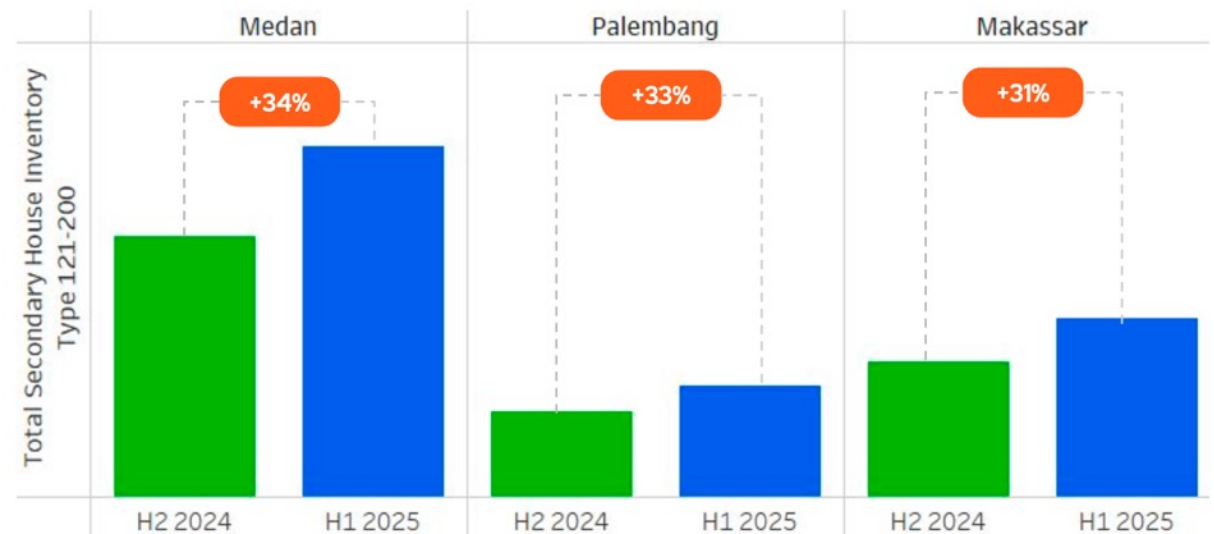


- Di tengah keterbatasan lahan baru, pasar rumah sekunder muncul sebagai solusi hunian siap huni di kawasan yang telah mapan dan dekat pusat kota atau komersial wilayah.
- Pada semester I 2025, inventori rumah sekunder di provinsi-provinsi maju meningkat signifikan, dengan DI Yogyakarta mencatat pertumbuhan tertinggi sebesar 43%.
- Peluang hunian keluarga tipe 121–200 juga terbuka luas di pusat ekonomi luar Jawa, dengan pertumbuhan inventori signifikan di Medan (+34%), Palembang (+33%), dan Makassar (+31%). Kota-kota ini menawarkan keseimbangan antara dinamika ekonomi regional, percepatan infrastruktur, serta biaya hidup dan harga properti yang lebih kompetitif.

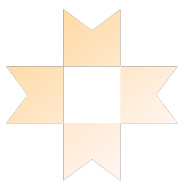
Pertumbuhan Persediaan Rumah Second (H1 2025)



Tren Pertumbuhan Persediaan Rumah Second pada Kota Utama di Luar Jawa (Tipe 121-200)



Sumber: Pinhome Research, Analisis LMAN

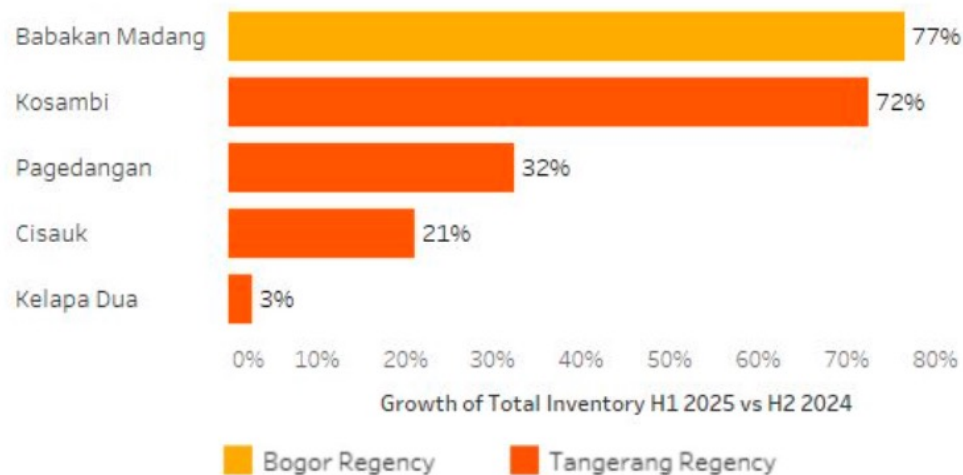


Tren Pertumbuhan Rumah Kelas Premium Meningkat – Area Jabodetabek

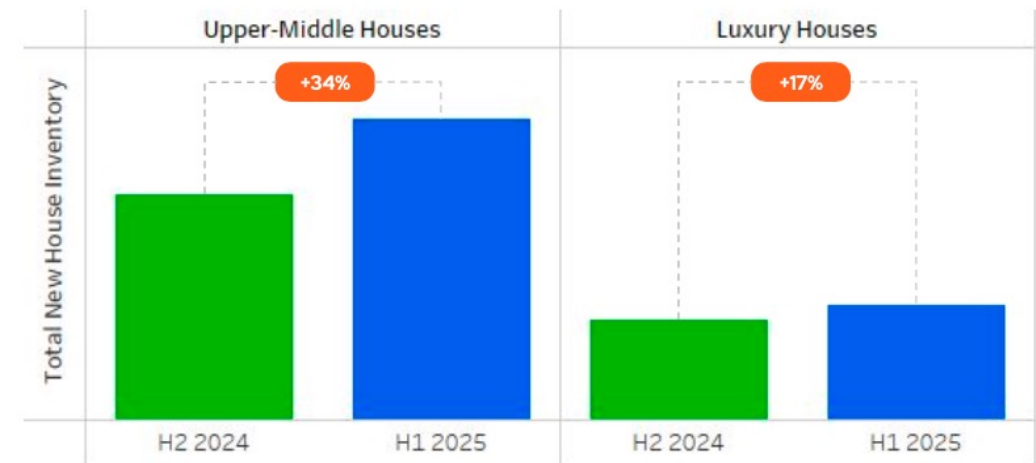


- Berdasarkan riset Pinhome, terjadi pertumbuhan yang positif pada rumah kelas premium, segmen middle upper dan upper/luxurious di wilayah Jabodetabek dengan target pengembangan baru di wilayah Tangerang dan Bogor.
- Total inventori rumah baru meningkat 46% dibandingkan semester sebelumnya (H2 2024), mencerminkan pertumbuhan pasokan yang kuat untuk memenuhi beragam kebutuhan masyarakat.
- Berdasarkan segmen harga: Segmen *middle-upper* (Rp1,5–3 miliar) mencatat kenaikan inventori rumah baru sebesar 34% dan Segmen upper (> Rp3 miliar) tumbuh sebesar 17%.

Pertumbuhan Total Inventori Baru Untuk Perumahan Kelas Premium Menurut Kabupaten di Wilayah Bogor dan Tangerang



Pertumbuhan Total Inventory Menurut Segmen



Source: Pinhome Research

Kategori	IDR Juta
Modest Housing	< 200
Lower-Middle House	200 - 600
Middle House	600 - 1.500
Middle-Upper House	1.500 - 3.000
Upper House	> 3.000

KEY TAKEAWAYS



PROPERTI KOMERSIAL

Outlook Makro & Sentimen Pasar - Proyeksi perbaikan pertumbuhan ekonomi pada 2026 diperkirakan menjadi katalis positif bagi aktivitas bisnis dan kinerja pasar properti. Meski demikian, pengembang dan investor tetap perlu mencermati risiko ketidakpastian global serta perubahan perilaku konsumen yang semakin dinamis.

Kinerja Pasar Jangka Pendek & Tahunan - Pada awal tahun 2026, kinerja pasar properti komersial diproyeksikan relatif stabil dengan kecenderungan melambat, seiring faktor musiman seperti Bulan Puasa pada kuartal I 2026. Namun secara tahunan, pasar properti komersial pada 2026 diperkirakan mencatat pertumbuhan stabil dan lebih baik dari 2025.

Kinerja per Segmen Properti - Segmen apartemen dan perkantoran diperkirakan masih mengalami pertumbuhan terbatas. Sektor perhotelan juga berpotensi tetap tertekan akibat berlanjutnya kebijakan efisiensi. Sebaliknya, segmen MICE serta lahan industri dan logistik diperkirakan menunjukkan kinerja yang lebih baik dibandingkan 2025.



PROPERTI RESIDENSIAL

Tren Pertumbuhan Pasar - Properti residensial tetap menunjukkan tren pertumbuhan yang solid sepanjang 2025 dan diperkirakan berlanjut pada 2026. Penurunan suku bunga KPR, dukungan insentif pemerintah, serta program prioritas nasional penyediaan 3 juta rumah berpotensi menjadi pendorong utama permintaan.

Tren Strategi Pengembang - Pengembang semakin aktif mengakuisisi lahan baru dengan harga yang masih kompetitif guna menjaga keberlanjutan pasokan. Tren pascapandemi menunjukkan meningkatnya minat terhadap konsep *lifestyle development*, di mana kawasan residensial terintegrasi dengan fungsi komersial dan fasilitas pendukung gaya hidup.

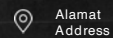
Preferensi Konsumen & Segmentasi Pasar - Permintaan terhadap rumah second meningkat sebagai alternatif hunian ready stock, khususnya di lokasi strategis. Selain itu, segmen rumah kelas menengah atas dengan harga di atas Rp1,5 miliar mencatat peningkatan penjualan pada 2025 dan diproyeksikan tetap tumbuh pada 2026.



TERIMA KASIH

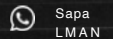
Lembaga Manajemen Aset Negara © 2026

Hubungi kami melalui:



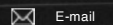
Alamat
Address

Jl. Diponegoro No. 62A, Pegangsaan,
Kec. Menteng, Jakarta Pusat



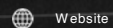
Sapa
LMAN

Halo DJKN 150991



E-mail

info.lman@kemenkeu.go.id



Website

lman.kemenkeu.go.id



LembagaManajemenAsetNegara



Lembaga Manajemen Aset Negara



BLU_LMAN



blu.lman



TIM PENYUSUN

Laporan ini disusun oleh **Divisi Konsultasi**, Direktorat Pengembangan dan Pendayagunaan, Lembaga Manajemen Aset Negara.

Pengarah:



**KRISTIJANINDYATI
PUSPITASARI**

Direktur Utama LMAN

Penanggung Jawab:



MAHDI

Plt. Direktur
Pengembangan dan
Pendayagunaan

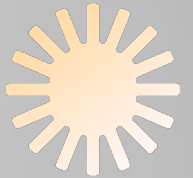
Kontributor :

1. Bramantya Harimurti
2. I Gede Githa Adhi Pramana

Kolaborator:

1. Andini Nurul Fadilah Sujana
2. Agung Triono
3. Bagus Yuka Kusuma Atmaja
4. Suwarto
5. Christina Ayu Morisca W.

Disclaimer: Laporan ini disusun untuk tujuan informasi / edukasi, serta ditujukan bagi para pemangku kepentingan Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) secara umum yang tidak mempertimbangkan kondisi atau kebutuhan spesifik individu maupun entitas tertentu. Analisis ini didasarkan pada informasi publik yang kami anggap andal, namun tidak menjamin keakuratan maupun kelengkapannya. Seluruh informasi, opini, estimasi, dan proyeksi yang disajikan berlaku pada tanggal publikasi dan dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan sebelumnya.



REFERENSI

- Colliers Indonesia. 2025. *Indonesia Real Estate Webinar H2 2025 & 2026 Opportunities*. Diakses pada 18 Desember 2025. <https://www.colliers.com/en-id/research/colliers-webinar-h2-2025>
- Allianz. 17 Desember 2025. *Quarterly Outlook Update 2026-27: Stretching the limits*. Allianz Research.
- Allianz. Februari 2025. *Country Risk Atlas 2025: Repeat, Rewind?*. Allianz Research.
- Kristanto Helmy et al. Desember 2025. Economic and Fixed Income Research – Outlook 2026. BRI Danareksa Research.
- Jehen F. Rezki *et al.* Desember 2025. *Indonesia Economic Outlook 2026*. LPEM FEB Universitas Indonesia.
- Chaikal Nuryakin *et al.* Desember 2025. *Inflasi Bulanan – Desember 2025*. LPEM FEB Universitas Indonesia.
- Kementerian Pariwisata, Bank Indonesia, dan Bappenas. 2025. *Indonesia Tourism Outlook 2025/26: Insight Report on The Quality Tourism in Indonesia*. Vol 01, tahun 2025.
- Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian. Desember 2025. *Economics and Policy Updates*. Deputi Bidang Ekonomi dan Investasi.
- Medrilzam. 2025. Arah Kebijakan Pengembangan Wilayah - “Strategi Pengembangan Wilayah untuk Kesejahteraan dan Pemerataan”. Disampaikan pada Seminar dan peluncuran buku (INDEF): Proyeksi Ekonomi Indonesia 2026. Deputi Bidang Pembangunan Kewilayahan, Kementerian PPN/Bappenas.
- Hesti, Novie. Desember 2025. *Navigating 2026: Smart Asset Allocation Multicurrency Portfolio*. PT Bank Muamalat Tbk - Wealth & Hajj Wealth Management.
- Thariq Hamzah Lazuardi *et al.* 2025. *2026 Indonesia Economic Outlook: Inching Towards Higher Growth*. BCA Economic and Industry Research.
- Aviliani. 2025. *Proyeksi Ekonomi Indonesia 2026 “Strategi Sektor Keuangan Mendukung Pemerataan Ekonomi”*. INDEF.
- Kementerian Keuangan. 18 Desember 2025. *APBN Kita*. Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan.
- Badan Pusat Statistik (BPS). 2025. Statistik Menurut Subjek. Diakses pada 2 Januari 2025. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table?subject=519&sortBy=date%2Ctitle&sortOrder=desc%2Casc>
- MacroMicro. 2025. *World - Trade Policy Uncertainty Index (Monthly)*. MacroMicro.em. Diakses pada 30 Desember 2025. <https://en.macromicro.me/charts/122071/world-monthly-trade-policy-uncertainty-index> .
- Pinhome. 2025. *Indonesia residential Market – Report H1 2025*. Pinhome Research.
- Bank Indonesia. 2025. *Perkembangan Properti Komersial (PPKOM) Triwulan III 2025*. Departemen Statistik - Bank Indonesia.
- Bank Indonesia. 2025. *Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Triwulan III 2025*. Departemen Statistik - Bank Indonesia.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 65 Tahun 2024 tentang Peta Kapasitas Fiskal Daerah.



TENTANG KAMI – ADVISORY LMAN

Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) merupakan Badan Layanan Umum (BLU) di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Didirikan pada tahun 2015, LMAN mengemban mandat strategis sebagai katalis dalam ekosistem pengelolaan kekayaan negara, dengan tujuan mendorong pemanfaatan aset secara optimal, produktif, dan berkelanjutan bagi kepentingan publik dan pembangunan nasional.

Dalam menjalankan perannya, LMAN memfokuskan layanan pada **tiga pilar utama**, yaitu **pendanaan lahan untuk mendukung Proyek Strategis Nasional (PSN)**, **manajemen properti atas aset negara**, serta **penyediaan jasa konsultasi aset (*advisory*)**. Ketiga pilar tersebut dirancang secara terintegrasi untuk menjawab tantangan pengelolaan aset negara yang semakin kompleks, sekaligus membuka peluang penciptaan nilai ekonomi dan sosial dari aset-aset yang belum termanfaatkan secara optimal.

Layanan *Advisory* sendiri merupakan manifestasi visi LMAN sebagai **penggerak optimalisasi aset negara**, khususnya mendorong pemanfaatan aset negara yang *idle* dan tersebar di berbagai kementerian/lembaga, pemerintah daerah, satuan kerja BLU/BLUD, serta pada BUMN/BUMD. Sejak diluncurkan secara resmi pada tahun 2017, layanan ini telah berkembang menjadi instrumen strategis dalam mendukung mitra merumuskan solusi pemanfaatan aset yang tepat guna, berbasis kebutuhan, dan selaras dengan kebijakan pengelolaan keuangan negara.



TIM ADVISORY LMAN



ADVISORY DIVISION

Execution Team



**BRAMANTYA
HARIMURTI**

Kepala Divisi
Konsultasi



**ANDINI NURUL
FADILAH SUJANA**
Business & Financial
Analyst



**AGUNG
TRIONO**
Property &
Market Analyst



**I GEDE GITHA
ADHI PRAMANA**
Economy &
Business Analyst



**BAGUS YUKA
KUSUMA ATMAJA**
Property & Market
Analyst



SUWARTO
Business &
Financial Analyst



**CHRISTINA AYU
MORISCA W.**
Administration &
Marketing

EXECUTIVE

Steering Committee



**KRISTI JANINDYATI
PUSPITASARI**

Direktur Utama
LMAN



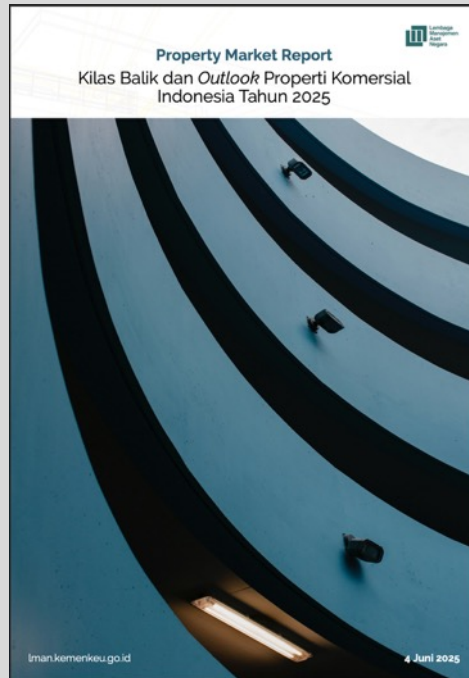
MAHDI

Plt. Direktur
Pengembangan dan
Pendayagunaan

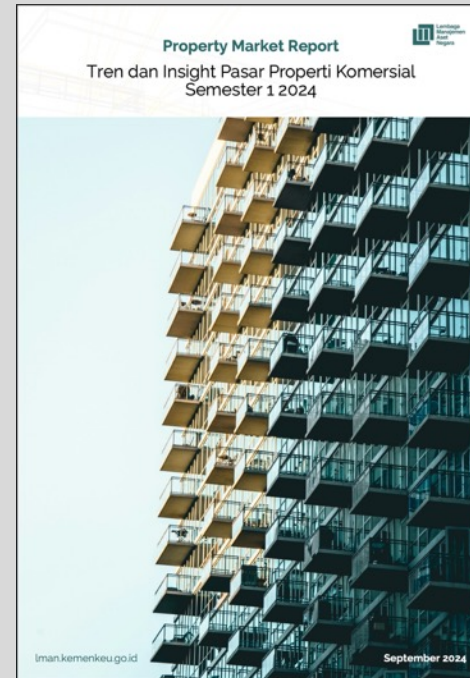
TEMUKAN PUBLIKASI LMAN LAINNYA



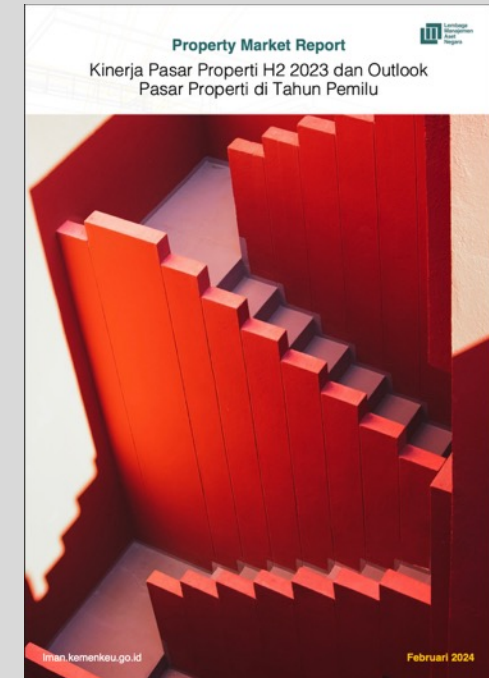
Advisory Pulse⁺ merupakan laporan riset terbaru dari LMAN yang mulai diterbitkan pada tahun 2026. Laporan ini mengangkat berbagai topik tematik yang relevan dan aktual, khususnya terkait sektor properti dan topik mengenai pengelolaan aset negara. Advisory Pulse+ dirancang untuk memberikan insight yang ringkas, tajam, dan aplikatif bagi para pemangku kepentingan dalam memahami dinamika pasar serta arah pengelolaan aset ke depan. Selain itu, LMAN juga secara rutin menerbitkan **Property Market Report (PMR)**, yaitu laporan riset properti yang berfokus pada perkembangan dan tren pasar properti di Indonesia. PMR disusun secara berkala sebagai referensi untuk memahami kondisi pasar, peluang, serta tantangan di sektor properti nasional. Seluruh laporan riset LMAN dapat diakses melalui website AESIA di www.aesia.kemenkeu.go.id, pada menu Konsultasi. Melalui platform ini, LMAN berharap dapat berbagi pengetahuan, memperluas diskusi, dan mendorong pengelolaan aset negara yang semakin optimal dan berkelanjutan.



[Download Here](#)



[Download Here](#)



[Download Here](#)

