

MONTHLY MARKET UPDATE

Pembaruan tentang tren pasar saat ini, mengidentifikasi dan menganalisis segmen yang tumbuh pesat, peluang yang muncul, dan permintaan konsumen untuk membantu pemangku kepentingan membuat keputusan yang tepat.





RINGKASAN EKSEKUTIF

Perekonomian Indonesia tetap tangguh menghadapi tantangan ekonomi global. Sektor konstruksi mengalami beragam aktivitas, dengan beberapa segmen menunjukkan tren positif sementara yang lain menghadapi tantangan.

Sektor perumahan, pasar rumah tapak tetap menjadi pendorong utama, berbeda dengan pasar apartemen yang pergerakannya lambat selama beberapa tahun terakhir. Banyak pengembang properti besar yang berfokus pada segmen menengah ke atas dan permintaan yang cukup kuat untuk perumahan terjangkau bersubsidi.

Sektor industri telah mempertahankan pertumbuhan yang stabil, terutama didorong oleh investasi Tiongkok selama beberapa tahun berturut-turut, dengan penekanan khusus pada pengolahan hilir sumber daya alam. Lebih lanjut, relokasi berbagai sektor industri yang sedang berlangsung telah melahirkan kawasan industri dan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang berkembang pesat.

Sektor kesehatan didorong oleh peningkatan permintaan layanan kesehatan dan investasi dari jaringan rumah sakit besar. Ekspansi ini akan mencakup penambahan tempat tidur dan fasilitas, dengan fokus khusus pada kota-kota sekunder, sehingga memperluas jangkauan bisnis ke luar pusat kota dan hunian mewah.

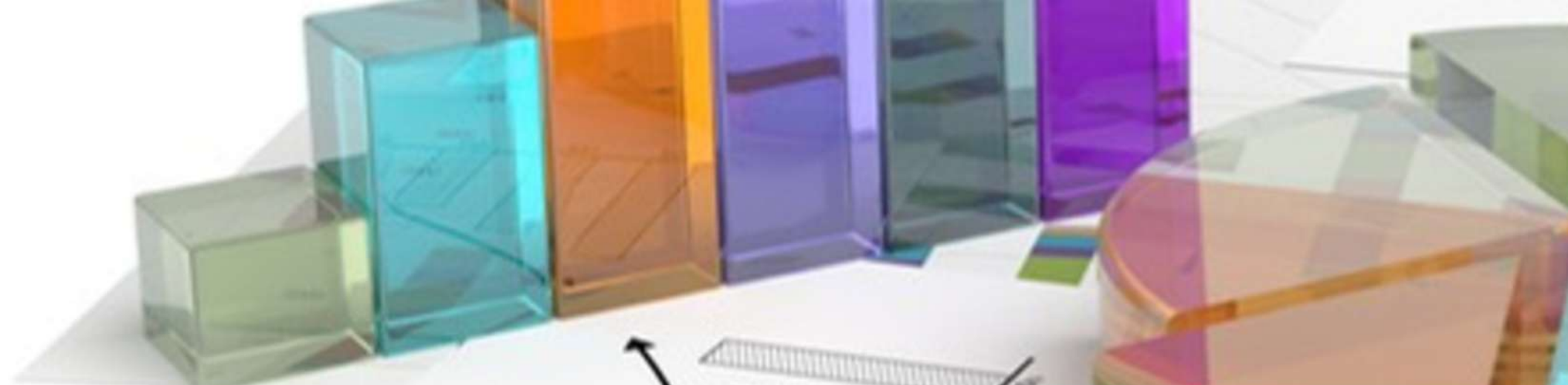
Pusat data. Peran Asia sebagai pusat data global didorong oleh pertumbuhan pesat ekonomi digitalnya. Lokasi pusat data yang paling andal telah diidentifikasi berada di pusat kota Jakarta, kawasan industri di Cikarang, dan taman digital di Batam.

Sektor energi telah terjadi peningkatan investasi yang signifikan dan proyek-proyek baru di bidang energi terbarukan. Fokus utama akan diberikan pada pengembangan pembangkit listrik tenaga panas bumi dan surya, karena keduanya diproyeksikan akan mendominasi kapasitas terpasang mendatang.





CONTENT



01

Ikhtisar Utama Perekonomian

Pandangan yang jelas tentang denyut nadi ekonomi Indonesia yang melacak pergeseran dalam pertumbuhan, pengeluaran, dan perilaku investasi. Bagian ini menguraikan kekuatan makro yang membentuk risiko, peluang, dan laju pembangunan riil di berbagai sektor.

02

Analisis Sektor Perumahan

Tinjauan mendalam tentang bagaimana permintaan perumahan berkembang, di mana orang membeli, di mana pengembang membangun, dan bagaimana kebijakan membentuk kembali keterjangkauan. Fokusnya adalah pada koridor momentum, posisi lahan strategis, dan perilaku pembeli riil.

03

Analisis Sektor Industri

Tinjauan mendalam mengenai mesin industri Indonesia yang menjadi tempat aliran investasi, lahan mulai diaktifkan, dan rantai pasokan mulai dibangun kembali. Bagian ini menyoroti perluasan kawasan strategis, kebangkitan kendaraan listrik dan manufaktur berteknologi bersih, dan bagaimana pembangunan industri membentuk kembali ekonomi regional.

04

Analisis Sektor Infrastruktur dan Energi

Tinjauan internal mengenai proyek-proyek yang mendorong pertumbuhan nasional dari koridor transportasi dan jalur logistik hingga energi terbarukan skala besar dan transisi energi. Bagian ini menguraikan di mana modal dikomitmenkan, di mana kemitraan swasta dibentuk, dan bagaimana infrastruktur diterapkan untuk mendukung daya saing jangka panjang.

05

Analisis Sektor Komersial

Bangunan komersial berubah dengan cepat, didorong oleh permintaan di bidang layanan kesehatan, infrastruktur data, dan ruang kerja terdesentralisasi. Para pengembang dan investor memposisikan ulang aset agar menyesuaikan dengan pola populasi baru, pusat-pusat pertumbuhan yang sedang berkembang, dan kebutuhan bisnis yang terus berubah.



IKHTISAR UTAMA PEREKONOMIAN

Perekonomian Indonesia tetap tangguh di tengah memburuknya kondisi global. Produk Domestik Bruto (PDB) tumbuh sebesar 4,9 persen year-on-year pada kuartal I-2025, sedikit lebih rendah dibandingkan beberapa kuartal sebelum pascapandemi.

Permintaan domestik dipengaruhi oleh berkurangnya konsumsi pemerintah dan investasi yang lebih rendah. Langkah-langkah efisiensi anggaran menyebabkan kontraksi dalam konsumsi publik, sementara investasi di sektor konstruksi dan manufaktur menurun karena kekhawatiran investor terhadap ketidakpastian kebijakan domestik dan global. (*World Bank, Juni 2025, Indonesia Economic Prospects, People-First Housing: A Roadmap from Homes to Jobs to Prosperity in Indonesia*)

Perekonomian Indonesia sedang bergulat dengan tantangan struktural, termasuk menurunnya daya beli, menyusutnya kelas menengah, dan faktor-faktor pertumbuhan musiman yang semakin tidak efektif yang dapat menghambat pertumbuhan di masa mendatang. Tekanan eksternal, terutama dari potensi perang dagang, semakin memperumit lanskap ekonomi. (*Laporan publikasi LPEM FEB UI, Indonesia Economic Outlook Q2-2025 "Entering Growth Below 5"*)

Mayoritas sektor menunjukkan laju pertumbuhan yang lebih lambat, sehingga menunjukkan moderasi yang meluas di seluruh kegiatan ekonomi. Perlambatan serupa juga terjadi di sektor konstruksi, yang menyumbang 10,1% PDB. Pergeseran ini menunjukkan transisi dari proyek infrastruktur skala besar ke proyek-proyek yang dianggap sebagai inisiatif prioritas tinggi oleh pemerintah saat ini.

Perekonomian Indonesia sangat membutuhkan revitalisasi mesin pertumbuhan dan transformasi struktural, karena tanda-tanda penurunan produktivitas semakin nyata di berbagai sektor perekonomian. Perekonomian nasional saat ini sedang mengalami masa transisi, di mana sektor swasta memainkan peran penting dalam membentuk kegiatan ekonomi.





ANALISIS SEKTOR PERUMAHAN

Berfokus pada pasar perumahan Jabodetabek. Di wilayah ini, Quantum Indonesia memperkirakan nilai konstruksi proyek-proyek baru yang sedang dirancang dan sedang dibangun sejak awal tahun hingga Juli 2025 diperkirakan mencapai Rp26,33 triliun.





ANALISIS SEKTOR PERUMAHAN

Pemerintah baru memiliki langkah berani untuk mengatasi masalah kekurangan perumahan yang sudah berlangsung lama di negara ini, sebuah masalah yang menyebabkan jutaan warga Indonesia, terutama rumah tangga berpenghasilan rendah (MBR), kesulitan menemukan rumah yang terjangkau.

Tujuan strategis pemerintah adalah membangun dua juta hunian vertikal dan satu juta hunian tapak setiap tahun. Hal ini patut dipuji, tetapi mengatasi backlog perumahan membutuhkan pendekatan kebijakan multifaset yang memperhatikan sisi penawaran dan permintaan. Hal ini mencakup peningkatan pembangunan perumahan rakyat, solusi pembiayaan inovatif, dan penyederhanaan proses pengadaan tanah.

Dalam konteks kredit perumahan, pertumbuhan kredit kepemilikan rumah (KPR) secara umum menunjukkan ekspansi pasar perumahan dan permintaan kepemilikan rumah. Pertumbuhan nilai KPR tercatat sebesar 9,13%, melambat dibandingkan dengan 13,91% pada periode yang sama tahun 2024. (*Bank Indonesia, The Residential Property Price Survey in the Primary Market for Q1 2025*).

Serangkaian kebijakan pemerintah yang telah diberlakukan dengan tujuan mengatasi masalah kekurangan perumahan adalah skema pembiayaan hipotek bersubsidi yang dikenal sebagai Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dan insentif pajak pertambahan nilai (PPN).

Berfokus pada pasar perumahan Jabodetabek. Di wilayah ini, Quantum Indonesia memperkirakan nilai konstruksi proyek-proyek baru yang sedang dirancang dan sedang dibangun sejak awal tahun hingga Juli 2025 diperkirakan mencapai Rp26,33 triliun. Kategori hunian meliputi rumah tapak, apartemen, dan rusunawa (rumah susun sewa).

Sementara itu, nilai konstruksi di wilayah suburban sebelah barat Jakarta selama periode studi diproyeksikan mencapai Rp11,76 triliun, yang merupakan kontribusi terbesar sekitar 44,67% terhadap total nilai kawasan. Wilayah suburban sebelah barat Jakarta meliputi Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang Selatan, dan Kota Tangerang.

Penerapan kebijakan pembebasan pajak pertambahan nilai (PPN) untuk pembelian properti residensial diperkirakan hanya akan berdampak kecil terhadap peningkatan penjualan apartemen. Namun, cukup beralasan untuk berasumsi bahwa kebijakan ini akan berdampak signifikan terhadap mempertahankan penjualan rumah tapak.

Sehubungan dengan tren pasar ini, pengembang properti secara progresif mengalokasikan sumber daya mereka terhadap pembangunan properti rumah tapak, dibandingkan dengan pengembangan gedung apartemen baru.

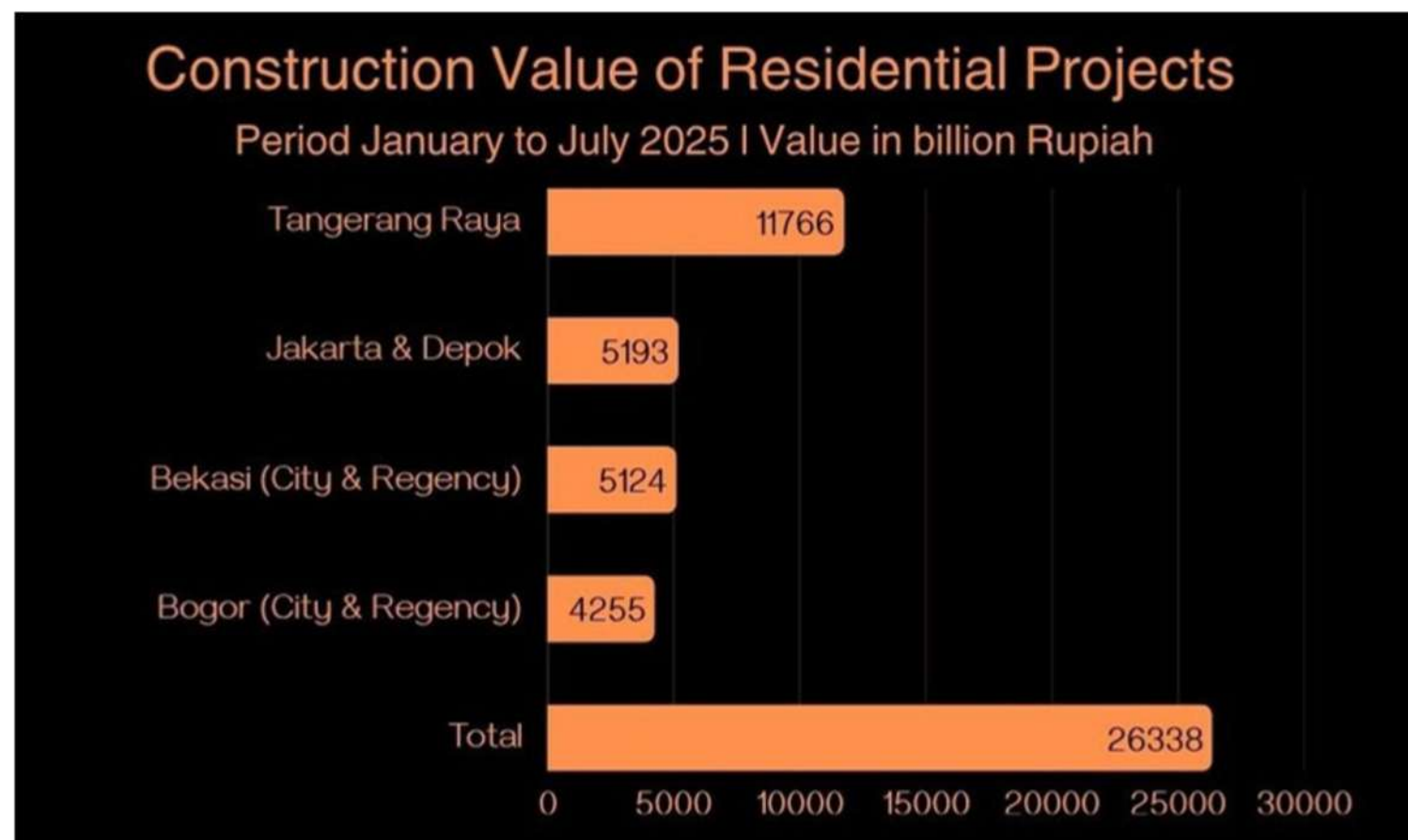
Pasar apartemen diperkirakan akan tetap lesu hingga pertengahan 2025, dengan minimnya peluncuran apartemen baru dan terbatasnya jumlah unit yang akan datang dalam beberapa tahun mendatang. Pengembang properti memfokuskan upaya penjualan mereka pada unit yang sudah ada untuk mendapatkan manfaat dari insentif PPN. Insentif ini dirancang untuk meningkatkan tingkat penyerapan di pasar apartemen, terutama pada unit yang sedang dibangun dan unit yang telah selesai dibangun.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta berencana membangun dan merevitalisasi sejumlah kompleks rumah susun di sembilan lokasi, terutama di Jakarta Utara. Tujuannya adalah untuk mengatasi kekurangan pasokan perumahan di ibu kota, dengan fokus memastikan proyek-proyek tersebut mudah diakses dan berlokasi dekat pusat ekonomi untuk menarik penyewa.



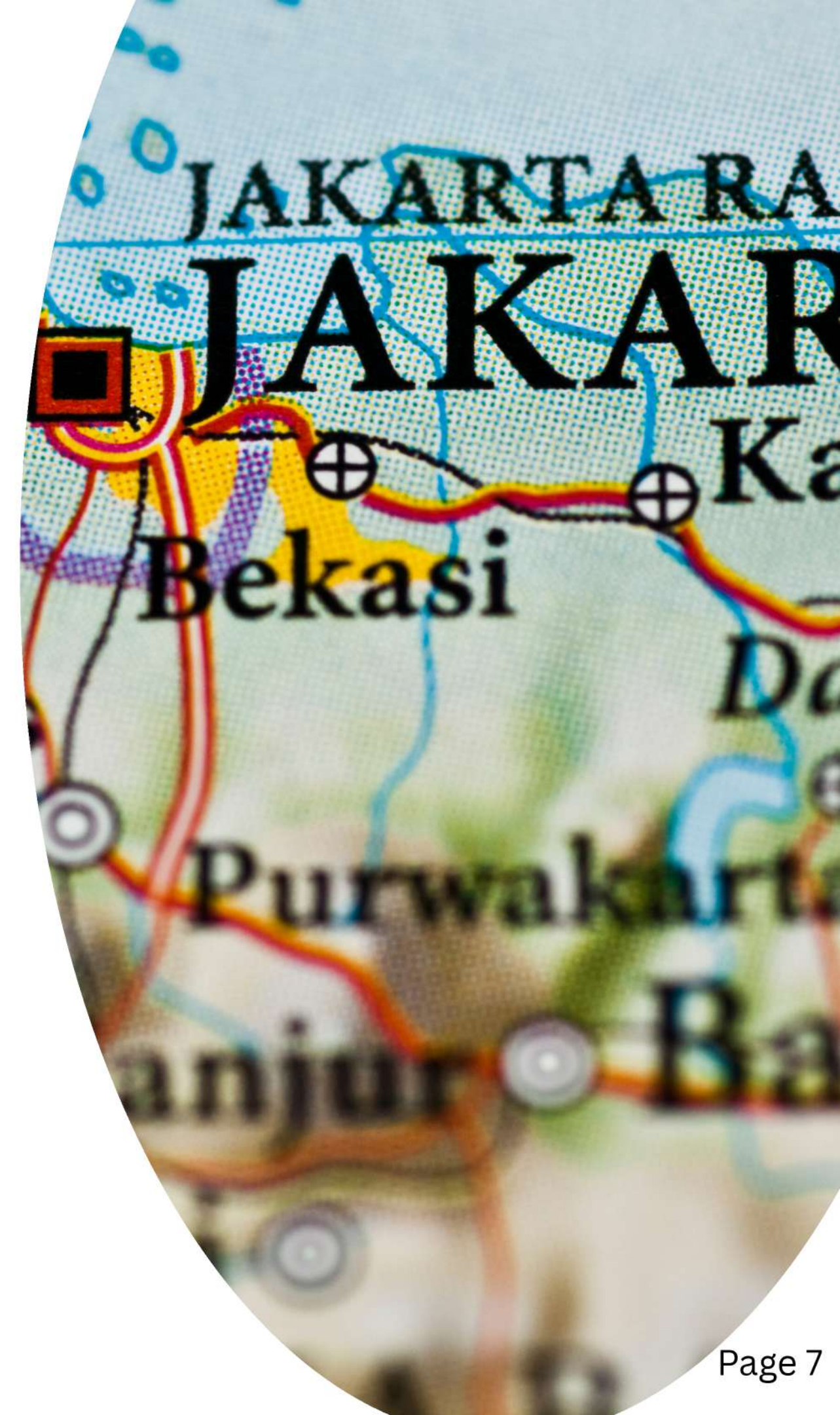


ANALISIS SEKTOR PERUMAHAN



Penggerak Pasar dan Pola Pembangunan

- Perumahan tapak mendorong permintaan. Pengembang mengurangi jumlah apartemen. Wilayah pinggiran barat Jakarta, khususnya di Kabupaten Tangerang, mendominasi peluncuran perumahan baru.
- Senilai Rp14,56 triliun proyek dalam tahap desain dan sedang dibangun di Jabodetabek.
- Koridor Bekasi dan Bogor meluas karena akses jalan tol dan koneksi kereta komuter.
- Dorongan perumahan terjangkau: Insentif FLPP dan PPN menopang penjualan kelas bawah. Pertumbuhan KPR sebesar 9.13%, menandakan penyerapan moderat.
- Pengembang properti besar mengakuisisi lahan dalam skala besar di kota-kota satelit untuk mengamankan cadangan lahan di masa mendatang.





ANALISIS SEKTOR PERUMAHAN

Di sisi lain, pasar perumahan tapak sedang berkembang pesat dengan pilihan yang lebih luas bagi calon pembeli dan banyaknya peluang pengembangan baru. Percepatan pembangunan kota mandiri baru oleh pengembang properti di kawasan suburban telah menghasilkan ekspansi perkotaan yang signifikan di pinggiran Jakarta.

Dalam beberapa tahun terakhir, pengembang properti semakin gencar menjalin kerja sama dengan beragam mitra. Kemitraan strategis sangat penting dalam memungkinkan perusahaan memasuki pasar baru dengan sukses dan menciptakan pertumbuhan jangka panjang.

Pengembang properti di kota-kota satelit di sekitar Jakarta melakukan akuisisi kepemilikan cadangan lahan dalam skala besar untuk memastikan ketersediaan lokasi bagi pembangunan di masa mendatang.

Lebih jauh lagi, cadangan lahan memiliki potensi untuk meningkatkan portofolio properti yang beragam, melayani segmen yang lebih luas, serta memungkinkan pengembangan yang fleksibel dan strategis berdasarkan kondisi pasar.

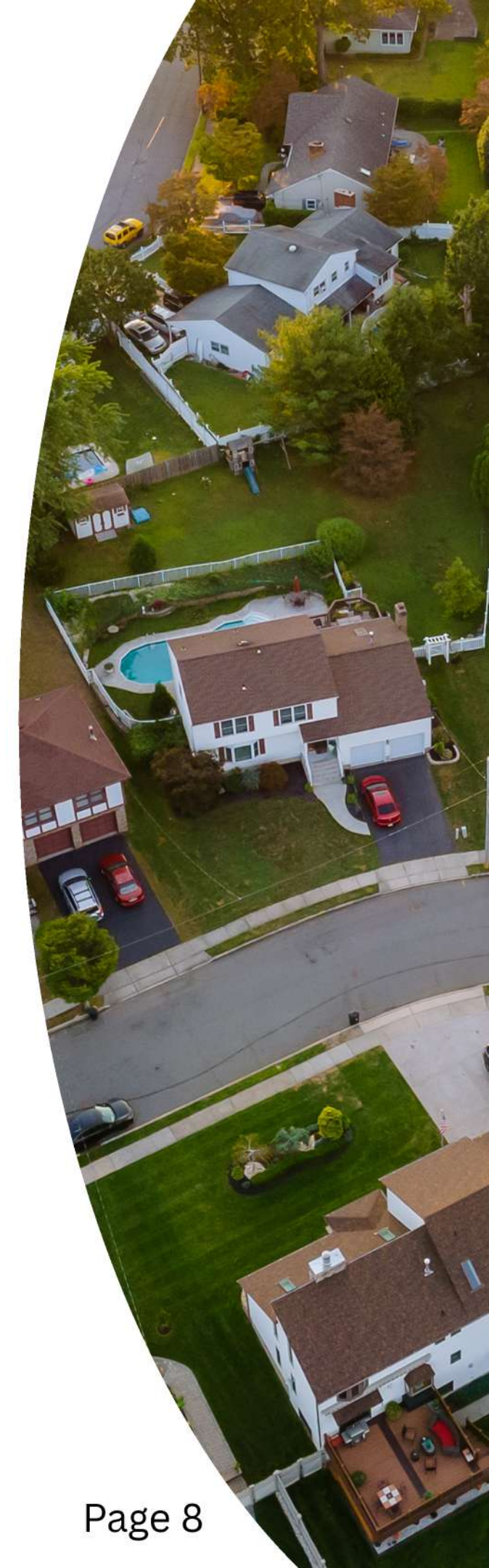
Di wilayah suburban sebelah barat Jakarta, Kabupaten Tangerang tampil dominan di pasar properti. Aspek fundamental yang menopang pertumbuhan berkelanjutan di kawasan ini adalah keberadaan kompleks perumahan skala perkotaan, meliputi BSD City, Summarecon Serpong, Paramount Land, Alam Sutera, PIK 2, dan berbagai kompleks perumahan skala menengah.

Sinarmas Land terus memprioritaskan pengembangan klaster hunian premium di kawasan BSD Barat, seperti yang diuraikan di bawah ini: Elyon di Eonna BSD, Armont Residence BSD, Belova Primes & Adora Luxe di Terravia BSD dan Wynyard di Hiera BSD.

Sementara itu, pengembang properti PT Summarecon Agung Tbk baru-baru ini mengembangkan perumahan baru di kawasan Curug, di atas lahan seluas 109 hektar, yang dikenal sebagai Summarecon Tangerang. Pengembangan ini kini memasuki klaster ketiga, yaitu Klaster Rona Homes, menyusul kesuksesan dua klaster sebelumnya.

Di wilayah utara Kabupaten Tangerang, pengembang properti Agung Sedayu Group sedang mengerjakan proyek pengembangan besar di PIK 2, yang mencakup lahan seluas 6.600 hektar. PIK 2 menawarkan beragam klaster rumah tapak, yang rencananya akan diperluas lebih lanjut, sehingga menyediakan beragam pilihan hunian, mulai dari properti mewah kelas menengah hingga kelas atas.

Kota Tangerang dan Kota Tangerang Selatan, yang berbatasan dengan Jakarta, telah mengalami perkembangan yang signifikan dalam kurun waktu yang cukup lama, yang menjadikannya pasar properti yang matang, dengan lahan yang belum dikembangkan terbatas. Mengingat semakin terbatasnya lahan di kawasan ini, banyak pengembang yang melakukan inisiatif yang berfokus pada perumahan premium.





ANALISIS SEKTOR PERUMAHAN

Di suburban sebelah selatan Jakarta, banyak pengembang properti lebih memilih untuk mengembangkan berbagai perumahan di Kabupaten Bogor, dengan fokus khusus pada perumahan yang berdekatan dengan BSD City. Lokasi-lokasi ini tersebar di Gunung Sindur, Rumpin, Parung Panjang, dan Tenjo.

Faktor lain yang akan semakin memperkuat pertumbuhan kawasan ini adalah lokasinya yang berada di sepanjang jalur KRL Tanah Abang–Maja. Mayoritas properti hunian di kawasan ini merupakan perumahan skala menengah dan kecil.

Terletak di jantung Kabupaten Bogor, membentang di sepanjang Jalan Tol Jagorawi, kawasan ini merupakan yang paling maju dan terus mengalami perkembangan. Sejumlah pengembang terkemuka saat ini sedang membangun kompleks perumahan di kawasan Sentul. Berikut beberapa pengembangan unggulan di kawasan Sentul City: Citra City Sentul, Citra Mansion Golf Residence, Sequoia Hills Sentul, Orchard Riviera Sentul, dan masih banyak lagi.

Bersamaan dengan itu, terdapat kesamaan yang nyata antara profil demografi kota Bogor dan Kota Depok, yang dicirikan oleh kepadatan penduduk yang tinggi dan sedikitnya lahan yang tersedia untuk pembangunan perumahan.

Di suburban bagian timur Jakarta, Kabupaten Bekasi mencakup wilayah geografis yang luas dengan kegiatan ekonomi terkonsentrasi di bagian tengah dan selatan wilayah tersebut.

Beroperasinya Jalan Tol Cibitung–Cilincing memberikan dampak positif terhadap aksesibilitas, yang secara bertahap mendorong pertumbuhan perumahan baru dengan berbagai rentang harga, termasuk banyaknya perumahan subsidi.

Sinarmas Land terus mengembangkan dua portofolio perumahannya di Kabupaten Bekasi, dengan yang terbaru adalah peluncuran Klaster Avera di Kota Wisata Cibubur. Kedua, Grand Wisata Bekasi saat ini berfokus pada pengembangan wilayah timur, dimulai dengan pemasaran The Citrus Signature dan Klaster Altara Home.

Sementara itu, tantangan utama pembangunan perumahan di Kota Bekasi adalah terbatasnya lahan yang tersedia. BLVD Altea, salah satu kompleks perumahan baru dengan cadangan lahan yang cukup besar, telah dikembangkan melalui kolaborasi antara Astra Land dan Sinar Mas Land. Saat ini, pengembangan tersebut memasuki klaster kedua dari 12 klaster yang direncanakan untuk segmen pasar atas dan menengah, dengan total luas 75 hektar.





ANALISIS SEKTOR INDUSTRI

Quantum Indonesia memperkirakan kawasan industri di Karawang dan Subang akan menjadi penyumbang terbesar portofolio proyek industri nasional ... Diperkirakan nilai konstruksi rencana proyek baru dalam tahap desain dan sedang dibangun sejak awal tahun hingga Juli 2025 mencapai Rp38,34 triliun.





ANALISIS SEKTOR INDUSTRI

Pada kuartal pertama tahun 2025, sektor manufaktur berkontribusi sebesar 19,25 persen terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) Indonesia, sementara itu, sektor ini mencatat pertumbuhan tahunan sebesar 4,55 persen. Struktur sektor manufaktur nasional Indonesia selama dekade terakhir menunjukkan pertumbuhan yang cenderung melambat, menunjukkan tren deindustrialisasi prematur.

Dalam beberapa tahun terakhir, terjadi pergeseran signifikan dalam pengembangan kawasan industri baru, dengan fokus yang semakin besar di wilayah tengah dan timur Pulau Jawa. Selain itu, berbagai fasilitas untuk menarik investor telah tersedia, termasuk penyederhanaan proses perizinan usaha, insentif pajak yang menarik, infrastruktur terintegrasi yang mudah diperluas, konektivitas yang andal, tenaga kerja yang kompetitif, dan lingkungan yang mendukung operasional bisnis.

Kawasan industri berikut telah diidentifikasi sebagai portofolio paling signifikan dan sejumlah proyek mendatang untuk pabrik baru, manufaktur, dan pergudangan:

- Bekasi, Tangerang dan Banten (Jabodetabek - Banten)
- Karawang dan Subang (Jawa Barat)
- Batang dan Kendal (Jawa Tengah)
- Surabaya dan Gresik (Jawa Timur)

Quantum Indonesia memperkirakan kawasan industri di Karawang dan Subang akan menjadi penyumbang terbesar portofolio proyek industri nasional, karena keduanya akan menjadi pusat utama pertumbuhan pabrik di industri kendaraan listrik, yang membutuhkan teknologi tinggi dan investasi modal besar. Diperkirakan nilai konstruksi rencana proyek baru dalam tahap desain dan sedang dibangun sejak awal tahun hingga Juli 2025 mencapai Rp38,34 triliun.

Di Subang, perkembangan signifikan telah dimulai di industri otomotif, dengan dibangunnya dua pabrik mobil listrik. Dikembangkan oleh PT Surya Semesta Internusa Tbk, Subang Smartpolitan merupakan salah satu kawasan industri terbesar di Subang, dengan luas 2.717 hektar.

Di industri tekstil, PT Xinfung Industry Indonesia, investor Cina, telah memulai pembangunan pabrik baru seluas empat hektar di Subang Smartpolitan.

Bersamaan dengan pembukaan pelabuhan laut dalam Patimban, PT Barito Pacific Tbk mengembangkan Kawasan Industri Patimban, kawasan industri terbaru yang akan mencakup area seluas 1.200 hektar dan sedang dalam proses menjadi kawasan ekonomi khusus.

Di Artha Industrial Hill (AIH) dan Karawang New Industry City (KNIC), Karawang, pembangunan proyek ekosistem baterai EV terintegrasi dimulai, dengan total investasi ditetapkan mencapai US\$ 5,9 miliar, setara dengan Rp 96,04 triliun untuk tahun-tahun mendatang.

Fasilitas ini merupakan hasil kolaborasi antara Indonesia Battery Corporation (IBC) dan Contemporary Amperex Technology Co Ltd. (CATL). Pabrik Karawang merupakan bagian dari inisiatif hilirisasi nikel yang lebih luas, yang mencakup seluruh rantai pasok baterai kendaraan listrik, mulai dari penambangan hingga daur ulang.



ANALISIS SEKTOR INDUSTRI



Penggerak Pasar dan Pola Pembangunan

- Klaster utama: Karawang, Subang (baterai EV, logistik, tekstil), Cikarang (panel surya, farmasi), Batang, Kendal (KEK berorientasi ekspor).
- Ekosistem EV di Karawang: Proyek baterai EV senilai \$5.9 miliar oleh CATL dan IBC menandakan jangkar rantai pasokan jangka panjang.
- KEK Subang Smartpolitan & Patimban: pusat industrialisasi generasi berikutnya Jawa Barat.
- Bekasi-Cikarang kini menjadi kawasan manufaktur berteknologi tinggi dan energi bersih (surya, farmasi, logistik).





ANALISIS SEKTOR INDUSTRI

Kawasan industri di wilayah Bekasi, terutama yang terletak di sekitar Cikarang, dikenal sebagai pusat industri berteknologi tinggi yang terkemuka. Kawasan industri terkemuka antara lain GIIIC Deltamas, Jababeka, MM2100, Delta Silicon, dan EJIP (East Jakarta Industrial Park).

Kawasan ini merupakan rumah bagi ekosistem entitas industri yang berkembang pesat, khususnya dalam produksi sel surya dan modul panel surya. Di GIIIC Deltamas, Pertamina NRE telah menjalin kemitraan dengan LONGi Green Technology Co., Ltd. dengan tujuan mengembangkan fasilitas manufaktur panel surya dengan target kapasitas 1,4 GW per tahun.

Seiring dengan munculnya industri-industri yang menghasilkan aktivitas bernilai tinggi, telah terjadi kemajuan yang signifikan, terutama dalam penelitian dan pengembangan berbasis industri di sektor farmasi. PT Kalbe Farma Tbk berkolaborasi dengan Livzon Pharmaceutical Group Inc., Tiongkok, untuk memulai pembangunan fasilitas manufaktur bahan aktif farmasi (API) di GIIIC Deltamas.

Sementara itu, PT Jababeka Tbk terus mengembangkan kawasan industri sambil juga mengerjakan pembangunan Jababeka Bizpark, sebuah kawasan pergudangan dan logistik, bekerja sama dengan Keihan Group Jepang.

Di wilayah Batang dan Kendal, penetapan Grand Batang City sebagai Kawasan Ekonomi Khusus Industropolis Batang akan semakin memperkuat posisinya sebagai pusat pertumbuhan industri baru, yang berpotensi menarik investasi di berbagai sektor strategis.

Komitmen sejumlah investor dari berbagai sektor industri terhadap proyek Grand Batang City dibuktikan dengan ditandatanganinya Perjanjian Pemanfaatan Lahan.

Investor ini termasuk PT Victory Utama Beton (VUB), sebuah perusahaan di industri beton siap pakai; PT Simba Indosnack Makmur, produsen produk sereal dan makanan ringan, dan PT Jingxing Weiss Indonesia, sebuah perusahaan sistem penyimpanan otomatis.

Di Kendal Industrial Park, PT HSG Material Indonesia telah memulai fasilitas manufaktur bahan konstruksi, khususnya tiang pancang pipa prefabrikasi, tiang pancang persegi prefabrikasi, dan beton pracetak. Fokus strategis ini ditujukan untuk memenuhi permintaan industri di pasar domestik dan ekspor.

Di Provinsi Jawa Timur, terdapat 13 kawasan industri utama berskala besar yang tersebar di kota Surabaya, Sidoarjo, Gresik, Mojokerto, dan Pasuruan. Kawasan industri terbesar di antaranya adalah Kawasan Industri JIPE (Java Integrated Industrial and Port Estate) di Gresik, yang mencakup area seluas 1.761 hektar.

JIPE Gresik merupakan kawasan industri terpadu yang berfokus pada industri berat dan hilir. Kawasan industri ini dirancang untuk menarik beragam industri, termasuk industri kimia, baja, dan smelter, serta menawarkan fasilitas pelabuhan laut dalam untuk mendukung kegiatan ekspor dan impor.

Perusahaan pertambangan nasional, PT Aneka Tambang Tbk, telah menandatangani perjanjian jual beli lahan di JIPE. Langkah strategis ini menandai langkah penting dalam kemajuan hilirisasi pengolahan logam. Perusahaan berencana membangun fasilitas pengolahan emas di lahan seluas 104 hektar.

Dalam perkembangan terkini di JIPE Gresik, perusahaan kimia asal China Golden-Elephant Sincerity (GESG) telah memulai pembangunan pabrik kimia ramah lingkungan, dengan perkiraan nilai sekitar Rp9,6 triliun.





ANALISIS SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN ENERGI

Kementerian Pekerjaan Umum mengundang investor infrastruktur untuk berpartisipasi dalam sembilan proyek dalam skema Kerja Sama Pemerintah-Swasta (KPBU). Total nilai investasi proyek-proyek ini mencapai Rp90 triliun.





ANALISIS SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN ENERGI

Kementerian Pekerjaan Umum mengundang investor infrastruktur untuk berpartisipasi dalam sembilan proyek dalam skema Kerja Sama Pemerintah-Swasta (KPBU). Total nilai investasi proyek-proyek ini mencapai Rp90 triliun, dan daftarnya adalah sebagai berikut:

- Proyek sumber daya air: Bendungan Way Sekampung di Lampung, Bendungan Tapin di Kalimantan Selatan, Bendungan Cipanas di Jawa Barat, Bendungan Leuwikeris di Jawa Barat, dan Bendungan Karalloe di Sulawesi Selatan.
- Proyek jalan tol: Jalan Tol Gilimanuk – Mengwi di Bali (96,84 km), Jalan Tol Pejagan – Cilacap di Jawa Tengah (95,39 km), dan Jalan Tol Sentul – Karawang di Jawa Barat (60,36 km).
- Tempat Pemrosesan Akhir Sampah (TPAS) Manggar di Kalimantan Timur.

Untuk proyek IKN Nusantara, investasi swasta juga akan menjadi prioritas utama, dengan proyek pembangunan yang sedang berlangsung dan jaringan konektivitas infrastruktur di dalam Kawasan Inti Pemerintahan (KIPP) diberi prioritas tinggi untuk diselesaikan.

Seiring dengan semakin mudahnya akses ke IKN Nusantara, kontraktor utama telah memulai proses tender untuk pekerjaan konstruksi Seksi 6B jalan tol (Fase 2). Proyek ini direncanakan sepanjang 2,8 kilometer, dengan perkiraan nilai konstruksi sebesar Rp 839 miliar, dan akan difasilitasi oleh kontrak multi-tahun.

Kementerian Perhubungan dalam jangka menengah akan memprioritaskan pengembangan sistem Bus Rapid Transit (BRT) di enam kota metropolitan: Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Medan, dan Makassar.

Kementerian sedang melaksanakan dua tender untuk pembangunan BRT Medan, Binjai, dan Deli Serdang (Mebidang). Tender ini meliputi paket fasilitas On Corridor Line dan paket Shelter On Corridor, dengan nilai total Rp787 miliar.

Sejumlah BUMN berkomitmen untuk mempertahankan strategi investasi mereka, dengan tujuan utama memberikan dukungan bagi bisnis mereka. Pelindo baru-baru ini menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Marina Development Indonesia (MDI) dengan tujuan untuk mengembangkan berbagai fasilitas infrastruktur guna menyediakan layanan maritim terpadu, yaitu Marina Bali Benoa.

Di sektor energi, Masdar dan PT PLN (Persero), perusahaan energi bersih Indonesia, telah menandatangani perjanjian untuk memajukan pengembangan proyek pembangkit listrik tenaga surya terapung. Perjanjian ini berkaitan dengan pengembangan 100 megawatt pembangkit listrik tenaga surya terapung di Waduk Jatigede di Sumedang, Jawa Barat.

PT PLN Indonesia Power sebelumnya telah mengumumkan niatnya untuk membangun pembangkit listrik tenaga surya berkapasitas 100 megawatt di Kabupaten Banyuwangi, yang akan menjadi lokasi pembangkit listrik tenaga surya darat terbesar di Indonesia, yang terletak di lahan seluas 130 hektar.

Banyak perusahaan saat ini memfokuskan upaya mereka pada proyek energi terbarukan (EBT). Yang terbaru, PT Pertamina Geothermal Energy Tbk (PGE) meresmikan pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Panas Bumi (PLTP) Ulubelu Gunung Tiga di wilayah kerja panas bumi Gunung Waypanas, Lampung, dengan kapasitas 55 megawatt (MW).

Menyusul perjanjian resmi antara Indonesia dan Singapura untuk mengekspor listrik bersih, terutama dari tenaga surya, persiapan sedang dilakukan untuk pembangkit listrik yang berlokasi di Batam.

Salah satu inisiatif tersebut adalah usaha patungan antara PT TBS Energi Utama Tbk dan PT PLN Nusantara Power yang telah memulai pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Surya Terapung Tembesi, dengan perkiraan kapasitas 46 MWp dan perkiraan kebutuhan investasi sebesar Rp481 miliar.



ANALISIS SEKTOR INFRASTRUKTUR DAN ENERGI

Penggerak Pasar dan Pola Pembangunan

- Sembilan KPBU senilai total Rp90 triliun: Sumber daya air, jalan tol, pengolahan sampah.
- Pekerjaan inti IKN dan akses tol saat ini dalam tahap tender (misalnya Seksi 6B senilai Rp839 miliar).
- Peluncuran Metro BRT di Jakarta, Bandung, Surabaya, dan lainnya— menandakan kebutuhan akan bus, terminal, dan pusat logistik.
- Energi terbarukan skala besar:
 - PLTS terapung 100MW (Masdar-PLN)
 - PLTS darat 100MW (PLN Power, Banyuwangi)
 - PLTS panas bumi 55MW (Pertamina, Lampung)
 - PLTS terapung Batam (46MWp, TBS Energi)





ANALISIS SEKTOR KOMERSIAL

Sektor komersial mengalami pertumbuhan yang pesat, terutama di pusat data dan fasilitas kesehatan. Meskipun sektor perhotelan, perkantoran, dan ritel menghadapi berbagai tantangan, sejumlah proyek penting terus berlanjut di lokasi-lokasi utama.





ANALISIS SEKTOR KOMERSIAL

Analisis Sektor Perhotelan

Perlambatan ekonomi dan kebijakan efisiensi anggaran telah berdampak pada sektor perhotelan. Hal ini disebabkan oleh hilangnya acara MICE yang diselenggarakan pemerintah, yang secara tradisional menyumbang proporsi signifikan terhadap pemesanan dan pendapatan hotel.

Di tengah persaingan ketat antar pelaku industri perhotelan, pendatang baru terus berupaya memperluas operasinya ke pusat-pusat perkotaan sekunder.

Di Kota Purwokerto, tahap pembangunan Hotel Harper by Aston yang berlantai sembilan telah dimulai, dengan penunjukan PT Bandung Pilar Konstruksindo sebagai kontraktor utama. Hotel ini akan menjadi hotel kesebelas dalam portofolio Hotel Harper, yang dikelola oleh Archipelago International.

Archipelago International cukup aktif membangun portofolio baru di kota-kota di luar Jawa. Sebagai contoh, hotel-hotel berikut sedang dalam tahap perencanaan desain dan pengembangan: Fave Hotel Palu, Avanika Kintamani Bali, dan Aston Merauke Hotel & Conference Center.

Di Batam, Artotel Group resmi menjalin kerja sama dengan Winner Group, dengan tujuan menambah dua hotel baru ke dalam portofolionya. Yang pertama adalah Artotel Trans Bareleng Batam, yang akan berlokasi di kawasan Winner Goshen Park, dan yang kedua adalah Artotel Casa Tiban Batam, yang akan berlokasi di kawasan Winner Mangrove. Proses pembangunan kedua kondotel ini telah dimulai, dengan perkiraan penyelesaian pada tahun 2026.

Sementara itu, Marriott International telah mengalami perluasan jaringan hotel yang signifikan selama dua tahun terakhir, dengan tujuh properti Marriott baru yang dijadwalkan dibuka tahun ini dan selanjutnya pada tahun 2026 di berbagai destinasi utama.

Analisis Sektor Kesehatan

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Kesehatan, meliputi KEK Sanur dan Batam, telah dikembangkan untuk mendorong pendirian rumah sakit dan fasilitas kesehatan yang mematuhi standar internasional di Indonesia.

Mayapada Healthcare (PT Sejahteraraya Anugrahjaya Tbk) saat ini sedang mempersiapkan pembangunan Rumah Sakit Internasional Mayapada Apollo Batam, yang berlokasi di Kawasan Ekonomi Khusus Pariwisata Kesehatan Internasional Batam. Proyek ini merupakan inisiatif kolaborasi antara Mayapada Healthcare dan Apollo Hospitals India.

Proyek lain yang sedang dalam tahap awal pembangunan adalah Mayapada Hospital Jakarta Selatan (MHJS) Menara 3, yang terletak di kawasan Lebak Bulus. Pembangunan gedung rumah sakit 24 lantai ini menelan investasi lebih dari Rp900 miliar dan memiliki total luas bangunan 110.209 meter persegi.

Sementara itu, RS Abdi Waluyo akan memperluas jaringannya dengan mengembangkan rumah sakit baru di lahan seluas satu hektar di Grand Batang City.

Pada paruh pertama tahun 2025, beberapa operator rumah sakit mulai membangun jaringan rumah sakit mereka. Ini termasuk Rumah Sakit Mitra Keluarga di BSD City dan Singosari, Malang, serta Rumah Sakit Hermina di Mengwi, Bali dan Blotongan, Salatiga.

Beberapa universitas dengan fakultas kedokteran terus memperluas rumah sakit akademik (RSA) mereka dengan tujuan melengkapi infrastruktur layanan kesehatan. Proyek terbaru, Rumah Sakit Akademik Universitas Gadjah Mada (RSA UGM), telah memulai pembangunan tiga gedung baru, yang terdiri dari sayap rawat inap privat, sayap kardiologi, dan gedung onkologi.



ANALISIS SEKTOR KOMERSIAL

Analisis Sektor Perkantoran dan Pusat Data

Perpindahan populasi telah mengakibatkan bangkitnya kembali kehidupan di pinggiran kota dan peningkatan permintaan untuk properti perkantoran di pinggiran kota, dan akan mengakibatkan pergeseran dari pusat kota CBD menuju pinggiran kota. Kawasan Pusat Bisnis (CBD) PIK 2 dan BSD City telah menjadi lokasi utama bagi perusahaan-perusahaan nasional untuk membangun menara perkantoran, mulai dari yang berukuran sedang hingga tinggi. Pada saat yang sama, banyak gedung perkantoran berlantai rendah dan bangunan mandiri telah bermunculan di lahan-lahan komersial.

Perusahaan swasta memiliki fleksibilitas untuk menyederhanakan proses pembangunan kantor baru karena biasanya kantor-kantor tersebut dapat ditempati sendiri tanpa perlu komitmen sewa sebelumnya. Baru-baru ini, PT Saraswanti Indo Genetech (SIG) memulai pembangunan SIG Tower, yang dirancang sebagai fasilitas perkantoran dan laboratorium setinggi 18 lantai.

Di sektor Pusat Data di Indonesia, sebagian besar terpusat di tiga lokasi utama, yaitu Jakarta, Bekasi, dan Batam. Edgnex Data Centres, sebuah perusahaan pengembang di Damac, berencana membangun pusat data dengan kapasitas proyeksi masa depan sebesar 144 MW. Fasilitas ini akan berlokasi di lahan seluas 12 hektar di kawasan industri Cikarang. Portofolio ini akan menjadi rencana bisnis kedua Damac, setelah sebelumnya mengumumkan pusat data pertamanya dengan kapasitas 19,2 MW, yang akan dibangun di Jalan MT Haryono di Jakarta Selatan.

Baru-baru ini, Sinar Mas dan LG CNS telah memulai pembangunan Pusat Data SMX01, sebuah pusat data yang dirancang siap AI, di kawasan Rasuna Epicentrum. Di Batam, sejumlah proyek pusat data saat ini sedang dalam tahap pembangunan atau perencanaan di Batam, termasuk NeutraDC, Nxera, GDS IDC Data Centre (Fase 2), Princeton Digital Group (PDG) BT1 Data Centre dan DCI Indonesia Data Centre (DCI-H3 Sky Bintan).

Analisis Sektor Ritel

Pembangunan rumah toko (ruko) biasanya terletak di lokasi strategis di sepanjang jalan utama dalam kawasan permukiman. Bangunan-bangunan ini dirancang untuk menggabungkan aktivitas hunian dan komersial, dan perkembangannya merupakan kebutuhan alami yang muncul seiring dengan pertumbuhan populasi hunian.

Berikut ini adalah ruko dan loft komersial yang baru diluncurkan antara lain: Exquis BSD City, Studio Loft Pasadena Gading Serpong, Powell Studio Loft SEZ BSD City, Maxim Square Paramount, Westfield Center Grand Wisata, City Hub Commercial Summarecon Serpong, Iconix Infinite Studio Premium BSD City dan masih banyak lagi.

Pada tahun ini, di tengah melambatnya pasar ritel, renovasi dilakukan oleh dua pusat perbelanjaan, termasuk Lippo Mall Nusantara, yang sebelumnya dikenal sebagai Plaza Semanggi, dan Epicentrum Walk.

Di Makassar, Grup Ciputra telah memulai pembangunan Mal Ciputra World Makassar (CWM) lima lantai di kawasan Centre Point of Indonesia (CPI). Portofolio pusat perbelanjaan lain yang sedang direncanakan oleh Grup Ciputra adalah pusat perbelanjaan dua lantai untuk kelas menengah ke bawah, di dalam kompleks perumahan Citra Indah City di Jonggol.

Dalam konteks revitalisasi pusat perbelanjaan yang sedang melemah, rebranding dan pemanfaatan kembali adaptif muncul sebagai strategi penting. Pendekatan ini melibatkan transformasi ruang-ruang tersebut menjadi lingkungan yang dinamis dan multiguna, sehingga memfasilitasi diversifikasi penawaran bisnis dan aktivitas.



ANALISIS SEKTOR KOMERSIAL

Penggerak Pasar dan Pola Pembangunan

- Penurunan sektor perhotelan akibat pemangkasan MICE. Pemain swasta beralih ke kota lapis kedua dan ceruk lokasi yang sedang berkembang.
- Properti layanan kesehatan sedang berkembang: Mayapada, Mitra Keluarga, Hermina berekspansi di Jawa dan Batam. Rumah sakit yang terhubung dengan KEK kini menjadi target investasi Kesehatan lintas batas.
- Permintaan ruang kantor bergeser ke pinggiran kota: BSD City, PIK 2. Model perkantoran yang lebih mandiri dan fleksibel.
- Pusat data berkembang pesat: Segitiga Jakarta–Bekasi–Batam menjadi kunci. Proyek oleh Damac (144MW), LG CNS, Sinar Mas, DCI sedang berlangsung.
- Evolusi ritel: Peluncuran baru di pusat-pusat pinggiran kota. Mal-mal lama beralih ke penggunaan campuran atau sedang dibangun kembali.





METODOLOGI

Laporan ini menggunakan pendekatan langsung berbasis eksekusi untuk menilai aktivitas pasar riil. Laporan ini berfokus pada di mana modal digunakan, di mana pembangunan sedang berjalan, dan di mana rantai pasokan sedang direstrukturisasi sebagai respons. Evaluasi didasarkan pada alur proyek yang terverifikasi, persetujuan perencanaan, pola akuisisi lahan, dan hasil pengadaan, dengan fokus pada sektor-sektor yang niatnya telah diwujudkan dalam tindakan: perumahan, industri, bangunan komersial, infrastruktur, dan energi.

Pergerakan dilacak melalui pergeseran penggunaan lahan, peluncuran rencana induk, dan komitmen pendanaan yang terkonfirmasi. Perhatian khusus diberikan kepada lembaga-lembaga yang mendorong investasi dan pelaksanaan publik, membantu memisahkan pengumuman dari kemajuan aktual. Area pertumbuhan dipetakan berdasarkan penyediaan infrastruktur, pola logistik, dan pengelompokan pembangunan skala besar.

Pendekatan ini menghilangkan gangguan dan menyoroti di mana aktivitas nyata dan sedang berlangsung. Hasilnya adalah pandangan yang bumi tentang momentum pasar, memberikan pemahaman yang lebih tajam kepada pembaca tentang di mana peluang muncul dan di mana peluang tersebut sudah bergerak.

Fokus: Sudut pandang yang jelas terhadap eksekusi pasar, berdasarkan wawasan lapangan dan berfokus pada sektor-sektor di mana investasi berubah menjadi tindakan.





TENTANG KAMI

Quantum Mitra Solutions (QMS) adalah perusahaan transformasi bisnis yang berbasis di Jakarta, yang membantu organisasi Indonesia menavigasi kompleksitas, membuka pertumbuhan, dan memimpin dengan kejelasan. Kami memandu perusahaan untuk mengungkap peluang tersembunyi, mengantisipasi pergeseran pasar, dan mengungguli pesaing. Pendekatan komprehensif kami mengubah data kompleks menjadi strategi yang jelas—memicu inovasi, kelincahan, dan pertumbuhan berkelanjutan.

Regional Director Market Insights & Economics



Cahyono Siswanto adalah seorang analis pasar senior dengan pengalaman lebih dari 20 tahun di sektor konstruksi, infrastruktur, dan industri di Indonesia. Lulusan Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada, beliau menawarkan keahlian mendalam dalam tren ekonomi, pembangunan spasial, dan pergeseran sektoral yang membentuk lingkungan binaan Indonesia. Dengan pemahaman yang kuat tentang bagaimana modal, regulasi, dan dinamika industri berinteraksi, beliau memberikan wawasan yang jelas dan mendasar kepada para pengembang, kontraktor, produsen, dan pembuat kebijakan. Karyanya menjembatani strategi nasional dan pelaksanaan di tingkat lokal, membantu para pemangku kepentingan menavigasi perubahan dan membuat keputusan yang terinformasi dan berwawasan ke depan.

Catatan: Meskipun segala upaya telah dilakukan untuk memastikan keakuratan, data dan proyeksi laporan ini ditujukan hanya untuk tujuan informasi dan bukan merupakan nasihat keuangan, investasi, hukum, atau profesional lainnya. Meskipun segala upaya telah dilakukan untuk memastikan keakuratan dan relevansi wawasan yang disajikan, Quantum Mitra Solutions tidak membuat pernyataan atau jaminan, tersurat maupun tersirat, mengenai kelengkapan, keandalan, atau kesesuaian informasi yang terkandung disini.

Wawasan ini didasarkan pada observasi pasar, sumber publik, keterlibatan pemangku kepentingan, dan aktivitas proyek per tanggal publikasi. Aktivitas ekonomi dapat berubah sewaktu-waktu tanpa pemberitahuan, dan observasi berwawasan ke depan tidak boleh diartikan sebagai jaminan kinerja atau hasil di masa mendatang.

Penerima laporan ini bertanggung jawab penuh atas penilaian dan pengambilan Keputusan mereka sendiri. Quantum Mitra Solutions melepaskan semua tanggung jawab atas kerugian atau kerusakan langsung, tidak langsung, atau konsekuensial yang timbul dari ketergantungan pada atau penggunaan materi ini.

Laporan ini tidak boleh direproduksi, didistribusikan, atau diungkapkan kepada pihak ketiga mana pun dalam bentuk apa pun tanpa persetujuan tertulis sebelumnya dari Quantum Mitra Solutions. Silakan hubungi kami secara langsung untuk karya yang dikutip.



HUBUNGI KAMI

Tujuan kami adalah membekali bisnis-bisnis Indonesia dengan analisis yang terfokus dan dapat ditindaklanjuti —agar Anda dapat membuat keputusan yang lebih cerdas, tumbuh berkelanjutan, dan tetap unggul di pasar.

Hubungi kami untuk mengetahui bagaimana kami dapat mendukung langkah Anda selanjutnya dengan jelas dan percaya diri.



0821 3006 5065



info@qmsid.com / insights@qmsid.com



www.quantummitrasolutions.com

