

Naskah kerja • Research article

Ketidakseimbangan Pasokan dan Serapan Pasar Apartemen DKI Jakarta, 2024–2025

Tim Riset Teras Urban ^a^a Global Socio-Urban Advisory Centre, Teras Urban, Jakarta, Indonesia**INFORMASI ARTIKEL****Riwayat naskah**

8 menit baca

Versi naskah: 2026

Kata kunci

siklus properti, kelebihan pasokan, serapan pasar, kelayakan kawasan, DKI Jakarta

Keywords

property cycle, oversupply, market absorption, area feasibility, DKI Jakarta

Klasifikasi JEL: R31, R33, R52**ABSTRAK**

Pasar apartemen DKI Jakarta menghadapi tantangan keseimbangan antara pasokan baru dan kemampuan pasar menyerapnya. Naskah ini menyintesis data konsultan properti periode 2024–2025 dan menafsirkannya melalui kerangka siklus properti. Kami menemukan bahwa perlambatan pasokan, alih-alih lonjakan permintaan, menjadi mekanisme utama stabilisasi, sementara stok unit belum terjual tetap signifikan. Naskah menyimpulkan bahwa kajian kelayakan kawasan yang menilai serapan sebelum tahap finansial merupakan instrumen mitigasi risiko kapital yang relevan.

ABSTRACT

Abstract. Jakarta's apartment market faces a supply-absorption balancing challenge. This paper synthesizes 2024–2025 consultancy data and interprets it through the property-cycle framework. We find that a supply slowdown, rather than a demand surge, is the main stabilizing mechanism, while unsold inventory remains significant. Area feasibility analysis that assesses absorption before the financial stage is a relevant capital-risk mitigation instrument.

Sorotan • Highlights

- Penambahan pasokan apartemen baru menurun tajam dari 2024 ke 2025.
- Stok belum terserap yang signifikan, sebagian masih dalam konstruksi, mengindikasikan risiko kelebihan pasokan.
- Kajian kelayakan kawasan berbasis serapan per segmen harga menjadi penting bagi pengembang dan pemberi pinjaman.

1. Pendahuluan

Keputusan pengembangan properti melibatkan kapital besar, bersifat lumpy, dan sulit dibalik. Di kota besar seperti DKI Jakarta, keseimbangan antara pasokan baru dan serapan pasar menentukan risiko kelebihan pasokan yang dapat menahan kapital pada aset belum produktif. Naskah ini meninjau dinamika tersebut pada 2024–2025.

Pasar apartemen Jakarta memasuki fase ketika penambahan pasokan tidak lagi diserap dengan kecepatan yang sama oleh permintaan efektif. Kondisi ini relevan bukan hanya bagi pengembang dan pemberi pinjaman, tetapi juga bagi perencana kota, karena stok hunian vertikal yang tidak terserap mencerminkan ketidakselarasan antara keputusan investasi dan struktur permintaan riil.

2. Tinjauan Pustaka dan Kerangka Teori

Literatur ekonomi properti menjelaskan perilaku siklikal pasar melalui interaksi pasar ruang (sewa dan hunian) dan pasar aset (harga dan konstruksi), sebagaimana diformalkan dalam model empat-kuadran DiPasquale–Wheaton.^[5] Karena konstruksi memiliki jeda waktu (time-to-build), pasokan kerap menyesuaikan secara terlambat terhadap permintaan, menghasilkan periode kelebihan pasokan. Kerangka ini menjadi dasar interpretasi data Jakarta.

Secara teoretis, pasar properti dicirikan oleh kelambanan pasokan. Keputusan membangun diambil bertahun-tahun sebelum unit tersedia, sehingga gelombang penyelesaian proyek dapat tiba justru ketika siklus permintaan melemah. Mekanisme inilah yang menghasilkan pola siklus babi, yaitu ayunan berlebih antara kelebihan dan kekurangan pasokan yang berulang.

Serapan pasar dipengaruhi oleh daya beli, ekspektasi harga, dan biaya pembiayaan. Ketika suku bunga kredit pemilikan tinggi dan ekspektasi kenaikan harga melemah, permintaan spekulatif menurun lebih cepat daripada permintaan untuk hunian, sehingga komposisi pembeli bergeser dan tingkat serapan menurun.

3. Data dan Metode

Studi memakai data sekunder dari laporan pasar konsultan properti dan media bisnis, lalu dianalisis secara deskriptif untuk menelaah tren pasokan, stok belum terjual, dan tingkat hunian.^{[1][2][3][4]} Karena cakupan dan metode antarlembaga tidak seragam, interpretasi difokuskan pada arah tren, bukan angka tunggal.

Tabel 1. Sumber data utama dan cakupan.

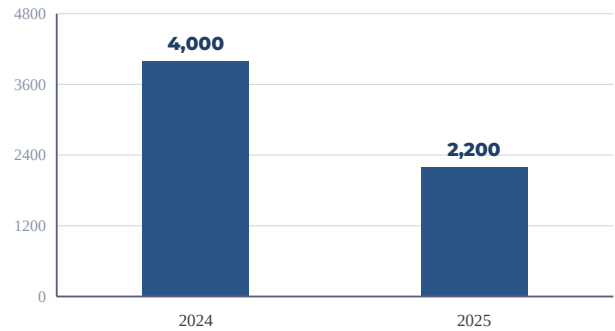
Sumber	Jenis data	Cakupan / periode
Real Estate Asia (2025)	Pasokan & stok	DKI Jakarta, 2024
Colliers (Q4 2025)	Pasokan, serapan, harga	DKI Jakarta
JLL (2Q 2025)	Tinjauan pasar	DKI Jakarta
The Jakarta Post (2026)	Tren pasokan 2025	DKI Jakarta

Karena angka pasokan dan serapan berasal dari beberapa lembaga riset properti dengan definisi yang tidak seragam, naskah ini menyandingkan estimasi dari Colliers, JLL, dan sumber media tepercaya untuk memperoleh rentang yang konsisten, alih-alih satu titik tunggal. Tabel 1 merangkum cakupan dan periode tiap sumber.

4. Hasil

Total pasokan apartemen Jakarta tercatat sekitar 230.047 unit pada akhir 2024, tumbuh sekitar 1,8 persen secara tahunan, dengan stok belum terjual sekitar 27.000 unit; mayoritas (sekitar 55,6 persen) berasal dari proyek yang masih dalam konstruksi.^[1] Memasuki 2025, penambahan pasokan melambat tajam menjadi sekitar 2.200 unit (dari sekitar 4.000 unit pada 2024), dan sekitar 23 persen unit yang

dijadwalkan rampung pada 2024 tertunda ke 2025.^{[2][3]} Pada segmen apartemen layanan, lonjakan pasokan sempat menekan tingkat hunian ke sekitar 61,6 persen.^[4]



Gambar 1. Penambahan pasokan apartemen baru per tahun (unit). Sumber: Colliers; The Jakarta Post.

Gambar 1 menunjukkan penurunan penambahan pasokan baru dari tingkat yang lebih tinggi pada 2024 ke tingkat yang jauh lebih rendah pada 2025. Pengereman laju penyelesaian proyek ini dapat dibaca sebagai respons rasional pengembang terhadap stok belum terjual yang menumpuk dan tingkat okupansi yang belum pulih sepenuhnya.

Stok yang belum terserap, dengan porsi signifikan yang masih dalam tahap konstruksi, mengindikasikan risiko penambahan tekanan pasokan pada periode berikutnya apabila proyek berjalan tetap diselesaikan tanpa penyesuaian terhadap permintaan.

5. Pembahasan

Pola ini sejalan dengan prediksi model siklus: penyesuaian dilakukan terutama melalui pengereman pasokan, bukan akselerasi permintaan. Stabilisasi yang terjadi karena penundaan dan pengurangan proyek baru menyiratkan bahwa keputusan pengembangan sebelumnya belum sepenuhnya dikalibrasi terhadap serapan riil.

Implikasinya, penilaian daya dukung kawasan, profil sosial-ekonomi, dan kecepatan serap sebaiknya mendahului keputusan finansial. Kajian kelayakan kawasan berfungsi sebagai filter yang menurunkan probabilitas kapital tertahan.

Bagi pengembang, temuan ini menggarisbawahi pentingnya kajian kelayakan kawasan yang menautkan rencana produk dengan estimasi serapan pada segmen harga spesifik, bukan sekadar proyeksi permintaan agregat. Penyelarasan tipe unit, harga, dan lokasi terhadap profil pembeli nyata menjadi penentu keberhasilan penyerapan.

6. Implikasi Kebijakan dan Rekomendasi

Pertama, tempatkan kajian kelayakan kawasan dan analisis serapan sebagai prasyarat sebelum keputusan finansial. Kedua, pantau indikator pasar secara berkala melalui dashboard wilayah agar penyesuaian dapat dilakukan lebih dini. Ketiga, sesuaikan tipe dan fase produk dengan profil permintaan lokal untuk mengurangi mismatch.

Dari sudut kebijakan kota, data pasokan dan serapan yang transparan dapat menjadi instrumen kehati-hatian. Pemantauan berkala atas rasio stok belum terjual terhadap serapan tahunan membantu otoritas dan pemberi pinjaman mengenali dini pembentukan kelebihan pasokan dan menyesuaikan persetujuan kredit konstruksi secara proporsional.

7. Keterbatasan dan Agenda Riset Lanjutan

Perbedaan definisi dan cakupan antarsumber membatasi presisi. Riset lanjutan sebaiknya membangun indeks serapan tingkat sub-pasar

dengan data transaksi mikro untuk memodelkan elastisitas pasokan secara lebih ketat.

Keterbatasan utama terletak pada perbedaan definisi antarsumber dan pada cakupan yang berfokus pada DKI Jakarta. Riset lanjutan sebaiknya memperluas analisis ke wilayah penyangga dan memilah pasar menurut segmen harga, karena dinamika serapan pada segmen menengah berbeda nyata dari segmen atas.

8. Kesimpulan

Stabilisasi pasar apartemen Jakarta lebih merupakan hasil perlambatan pasokan ketimbang lonjakan permintaan. Kajian kelayakan kawasan berbasis serapan merupakan instrumen mitigasi risiko kapital yang relevan bagi pengembang dan pembuat kebijakan.

Daftar Pustaka

- [1] Real Estate Asia (2025). "Jakarta apartment supply increases 1.8% to 230,047 units in 2024." <https://realestateasia.com/residential/news/jakarta-apartment-supply-increases-18-230047-units-in-2024>
- [2] Colliers (2025). "Colliers Quarterly Property Market Report Q4 2025, Jakarta Apartment." <https://www.colliers.com/en-id/research/colliers-quarterly-property-market-report-q4-2025-jakarta-apartment>
- [3] The Jakarta Post (2026). "Jakarta's apartment supply sees steep decline in 2025." <https://www.thejakartapost.com/business/2026/01/12/jakartas-apartment-supply-sees-steep-decline-in-2025.html>
- [4] JLL (2025). "Jakarta Property Market Review 2Q 2025." <https://www.jll.com/en-sea/insights/market-dynamics/jakarta-property-market-review-2q-2025>
- [5] DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall.

Pernyataan

Ketersediaan data

Angka pasokan dan serapan bersumber dari laporan lembaga riset properti dan media tepercaya yang dikutip pada Daftar Pustaka.

Pendanaan

Riset ini didanai secara mandiri oleh Teras Urban. Penyusunan tidak menerima hibah atau penugasan dari lembaga komersial, instansi pemerintah, maupun organisasi politik mana pun.

Benturan kepentingan

Penulis menyatakan tidak ada benturan kepentingan dalam penyusunan naskah ini.

Kontribusi penulis

Konsepsi dan desain riset, penghimpunan dan analisis data sekunder, penyusunan tabel dan grafik, serta penulisan naskah dikerjakan oleh Tim Riset Teras Urban.

Sitasi yang disarankan

Tim Riset Teras Urban (2026). "Ketidakseimbangan Pasokan dan Serapan Pasar Apartemen DKI Jakarta, 2024 sampai 2025". TU-WP-2026-02. Teras Urban, Jakarta.

Penafian

Naskah kerja ini bersifat sementara dan terbuka untuk penelaahan. Naskah belum melalui peer-review formal. Seluruh angka mengikuti sumber yang dikutip pada Daftar Pustaka; nilai pada grafik bersifat indikatif sesuai sumber dan dapat berubah jika data primer diperbarui.