

SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL



TRIWULAN I 2026

HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TUMBUH TERBATAS

Indeks Harga

Hasil Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan harga properti residensial di pasar primer tumbuh terbatas. Kondisi ini tecermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan I 2026 yang tumbuh sebesar 0,62% (yoy), sedikit lebih rendah dibandingkan dengan pertumbuhan pada triwulan IV 2025 sebesar 0,83% (yoy).

Penjualan

Dari sisi penjualan, hasil survei mengindikasikan penjualan unit properti residensial tipe menengah meningkat, sementara penjualan unit properti residensial tipe kecil dan besar belum kuat. Secara keseluruhan, penjualan properti residensial di pasar primer turun sebesar 25,67% (yoy), setelah tumbuh sebesar 7,83% (yoy) pada triwulan IV 2025.

Pembiayaan

Dari sisi pembiayaan, hasil survei menunjukkan bahwa sumber utama pendanaan untuk pembangunan properti residensial masih berasal dari dana internal pengembang, dengan pangsa mencapai 80,66% dari total kebutuhan pembiayaan. Dari sisi konsumen, mayoritas pembelian rumah di pasar primer dilakukan melalui skema pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dengan pangsa sebesar 69,87% dari total skema pembelian.

Harga Properti Residensial Triwulan I 2026

Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) triwulan I 2026 tumbuh terbatas.

Survei Harga Properti Residensial (SHPR) Bank Indonesia menunjukkan harga properti residensial di pasar primer tumbuh terbatas. Hal ini tecermin dari Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) pada triwulan I 2026 yang tercatat sebesar 110,60, tumbuh sebesar 0,62% (yoy), lebih rendah dibandingkan dengan 0,83% (yoy) pada triwulan IV 2025 (Grafik 1). Perlambatan tersebut terutama dipengaruhi oleh perlambatan pertumbuhan harga rumah tipe menengah dan besar yang masing-masing mencatatkan indeks sebesar 113,56 (Grafik 3) dan 108,14 (Grafik 2). Kedua tipe rumah tersebut masing-masing mencatatkan pertumbuhan sebesar 0,88% (yoy) dan 0,50% (yoy), melambat dibandingkan triwulan IV 2025 sebesar 1,12% (yoy) dan 0,72% (yoy). Sementara itu, pertumbuhan harga rumah tipe kecil turut mencatatkan perlambatan dengan indeks sebesar 113,91, tumbuh melambat sebesar 0,61% (yoy) dibandingkan triwulan IV 2025 sebesar 0,76% (yoy) (Grafik 4).

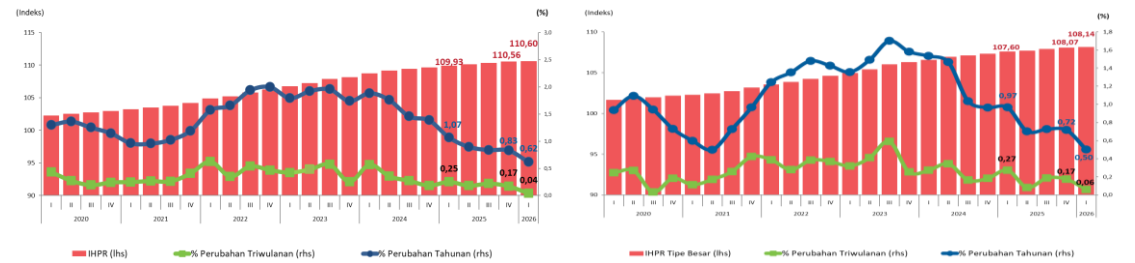
Secara spasial, dari 18 kota yang disurvei, 10 kota diantaranya mengalami perlambatan pertumbuhan dan 3 kota mengalami penurunan IHPR secara tahunan. Perlambatan pertumbuhan harga salah satunya tercatat di Banjarmasin yang mengalami pertumbuhan 0,52% (yoy), setelah tumbuh sebesar 1,63% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Sementara itu, harga rumah di Surabaya pada triwulan I 2026 mencatatkan kontraksi yang semakin dalam sebesar 0,27% (yoy) dibandingkan triwulan IV 2025 yang terkontraksi 0,04% (yoy). Di sisi lain, harga rumah di Padang dan Balikpapan meningkat dari triwulan sebelumnya masing-masing sebesar 0,17% (yoy) dan 0,43% (yoy), menjadi 1,21% (yoy) dan 1,44% (yoy) pada triwulan I 2026 (Grafik 5).

Secara triwulanan, IHPR di pasar primer pada triwulan I 2026 tumbuh sebesar 0,04% (qtq), melambat dibandingkan 0,17% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Grafik 1). Perlambatan tersebut terutama didorong oleh pertumbuhan rumah tipe kecil yang melambat yaitu sebesar

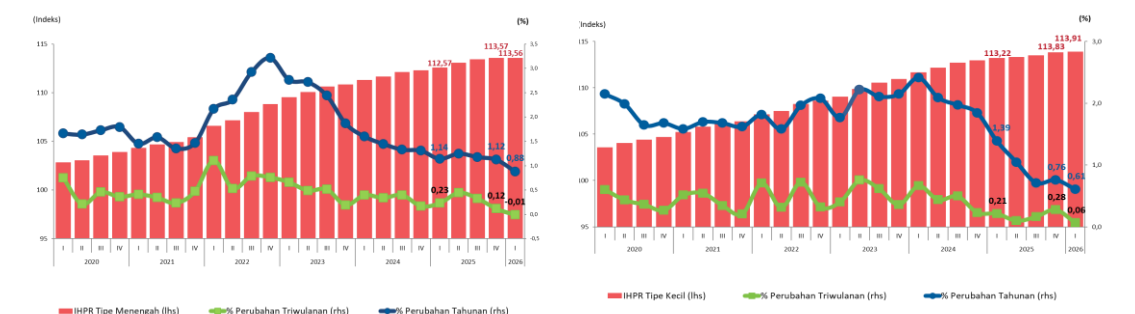
0,06% (qtq) dari 0,28% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Grafik 4). Sementara itu, pertumbuhan harga rumah tipe menengah mengalami kontraksi sebesar 0,01% (qtq), turun dibandingkan 0,12% pada triwulan IV 2025 (Grafik 3). Selain itu, pertumbuhan harga rumah tipe besar turut mengalami perlambatan sebesar 0,06% (qtq) dari 0,17% (qtq) pada triwulan sebelumnya (Grafik 2).

Secara spasial, perlambatan harga secara triwulanan pada triwulan I 2026 terutama bersumber dari pertumbuhan harga rumah di Pontianak dan Yogyakarta, masing-masing terkontraksi sebesar 0,74% (qtq) dan 0,68% (qtq), dari sebelumnya sebesar 0,56% (qtq) dan 0,18% (qtq) pada triwulan IV 2025. Sementara itu, perkembangan harga rumah di Bandar Lampung dan Denpasar relatif stabil dibandingkan triwulan sebelumnya. Di sisi lain, IHPR di sejumlah kota tercatat tumbuh lebih tinggi dibandingkan triwulan sebelumnya, terutama di Padang dan Balikpapan yang masing-masing tumbuh sebesar 1,08% (qtq), dari triwulan sebelumnya yang terkontraksi sebesar 0,04% (qtq) dan tumbuh sebesar 0,14% (qtq) (Tabel 3).

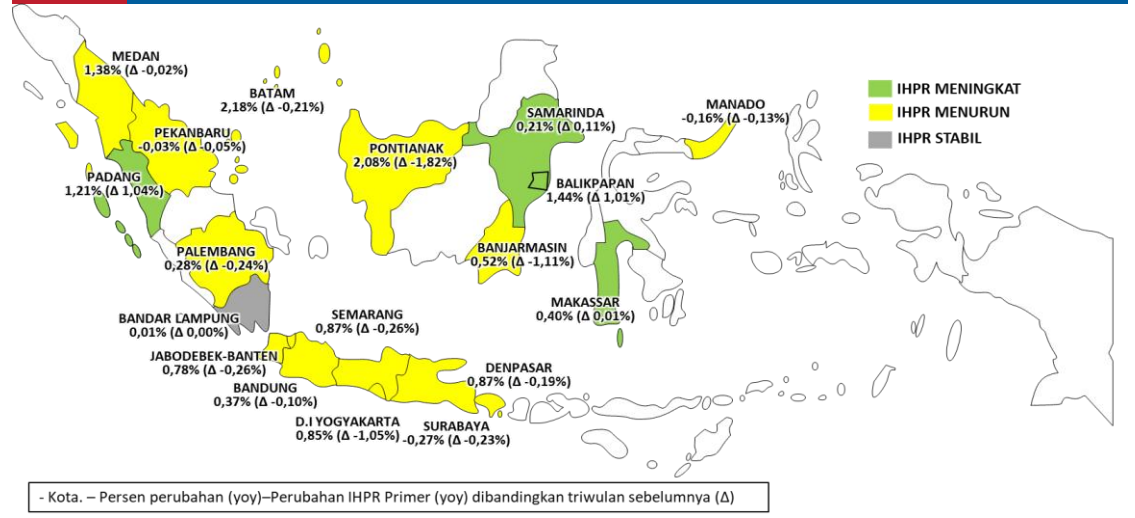
Grafik 1 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) | **Grafik 2** Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Tipe Besar



Grafik 3 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Menengah | **Grafik 4** Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) Rumah Tipe Kecil



Grafik 5 Perkembangan Harga Properti Residensial Triwulan I 2026 Secara Tahunan per Wilayah (% yoy)

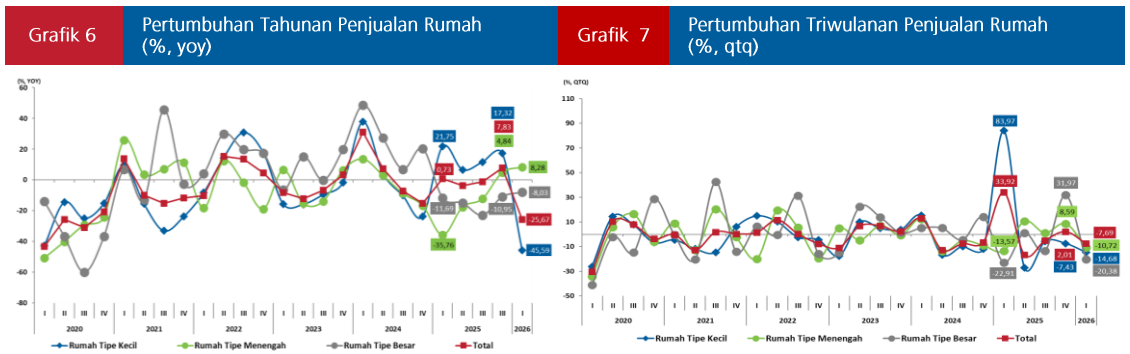


Penjualan Properti Residensial Triwulan I 2026

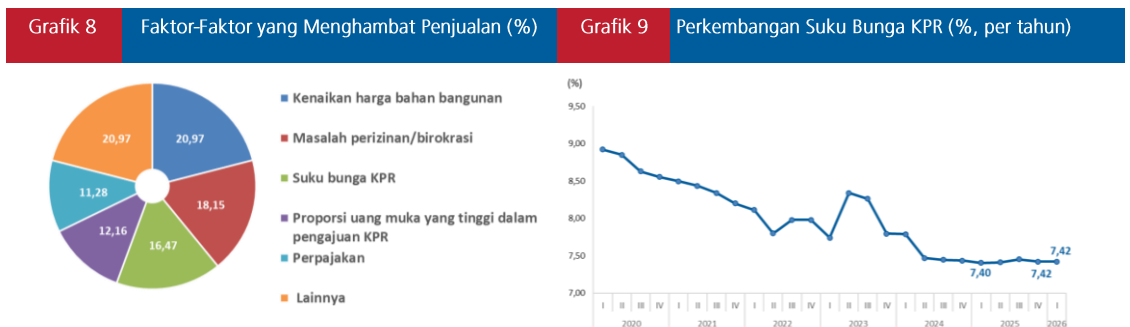
Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan I 2026 mengalami penurunan.

Penjualan properti residensial di pasar primer pada triwulan I 2026 secara tahunan mengalami penurunan. Pertumbuhan penjualan properti residensial terkontraksi sebesar 25,67% (yoy), dari sebelumnya tumbuh sebesar 7,83% (yoy) pada triwulan IV 2025. Penurunan pertumbuhan penjualan rumah tersebut dipengaruhi oleh pertumbuhan penjualan rumah tipe kecil yang terkontraksi sebesar 45,59% (yoy), dari sebelumnya tumbuh tinggi sebesar 17,32% (yoy). Di sisi lain, penjualan rumah tipe menengah tumbuh sebesar 8,28% (yoy), lebih tinggi dari triwulan sebelumnya yang terkontraksi sebesar 4,84% (yoy). Sementara itu, penjualan rumah tipe besar masih mengalami kontraksi sebesar 8,03% (yoy), walaupun tidak sedalam kontraksi triwulan sebelumnya sebesar 10,95% (yoy) (Grafik 6).

Secara triwulanan, penjualan rumah pada triwulan I 2026 turut mencatatkan kontraksi sebesar 7,69% (qtq) dari sebelumnya tumbuh sebesar 2,01% (qtq) pada triwulan IV 2025. Penurunan tersebut terutama disebabkan oleh penjualan rumah tipe besar yang terkontraksi sebesar 20,38% (qtq), dari sebelumnya tumbuh tinggi sebesar 31,97% (qtq). Selain itu, penjualan rumah tipe menengah juga mencatatkan kontraksi sebesar 10,72% (qtq), dari sebelumnya tumbuh sebesar 8,59% (qtq). Sementara itu, penjualan rumah tipe kecil mengalami kontraksi lebih dalam menjadi 14,68% (qtq) pada triwulan I 2026 dari kontraksi 7,43% (qtq) pada triwulan IV 2025 (Grafik 7).



Penjualan properti residensial primer masih menghadapi tantangan. Berdasarkan hasil survei, tantangan utama pengembangan dan penjualan properti residensial pada pasar primer meliputi kenaikan harga bahan bangunan (20,97%), masalah perizinan/birokrasi (18,15%), suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (16,47%), proporsi uang muka yang tinggi dalam pengajuan KPR (12,16%), dan perpajakan (11,28%) (Grafik 8). Sementara itu, suku bunga KPR tercatat stabil dibandingkan triwulan IV 2025 sebesar 7,42% (Grafik 9).



Sumber: Laporan Bank Umum Terintegrasi

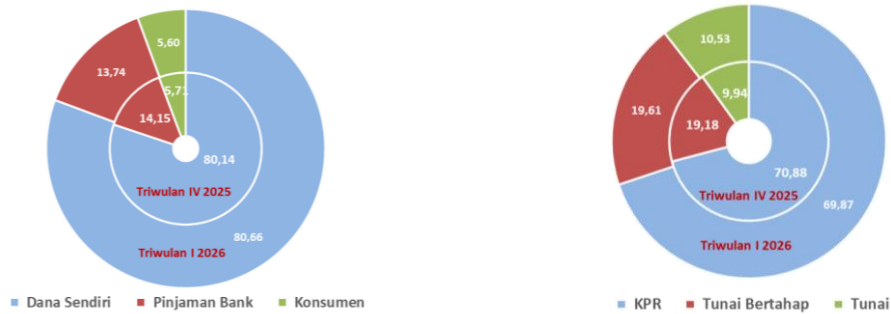
Pembiayaan Properti Residensial Triwulan I 2026

Sumber pembiayaan utama pengembang properti adalah dana internal, sementara untuk pembelian didominasi skema KPR.

Pada triwulan I 2026, sumber pembiayaan utama pengembang dalam pembangunan properti residensial masih berasal dari dana internal perusahaan dengan pangsa 80,66% dari total kebutuhan pembiayaan. Sumber pembiayaan lainnya berasal dari pinjaman perbankan sebesar 13,74% dan pembayaran dari konsumen sebesar 5,60% (Grafik 10).

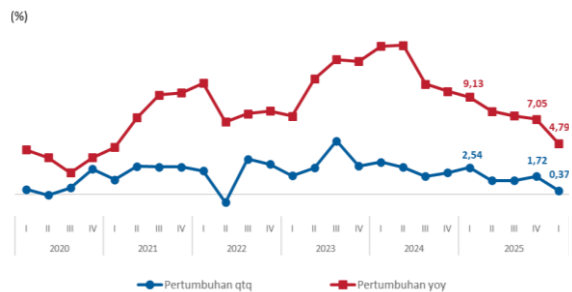
Sementara dari sisi konsumen, sebagian besar pembelian rumah primer dilakukan melalui KPR dengan pangsa sebesar 69,87% dari total skema pembelian. Sementara itu, pembelian rumah primer melalui pembayaran tunai bertahap dan tunai masing-masing memiliki pangsa sebesar 19,61% dan 10,53% (Grafik 11).

Grafik 10 Sumber Pembiayaan Pengembang Properti Residensial (% Terhadap Modal Perusahaan) **Grafik 11** Skema Pembiayaan Konsumen Membeli Properti Residensial (% Nilai Pembiayaan Konsumen)



Pada triwulan I 2026, total nilai KPR secara tahunan tumbuh sebesar 4,79% (yoy), melambat dibandingkan 7,05% (yoy) pada triwulan sebelumnya. Secara triwulanan, nilai KPR tumbuh sebesar 0,37% (qtq), melambat dibandingkan 1,72% (qtq) pada triwulan IV 2025 (Grafik 12).

Grafik 12 Pertumbuhan KPR



Sumber: Laporan Bank Umum Terintegrasi

Tabel 3

Pertumbuhan Indeks Harga Properti Residensial (2018=100)

No.	KOTA	TIPE	PERUBAHAN TRIWULAN (t-1)																		PERUBAHAN TAHUNAN (t-12)																	
			2022						2023						2024						2025						2026											
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4								
1	BANDUNG	KECL	0.81	0.27	1.71	0.35	0.97	0.00	1.00	0.04	0.97	0.47	0.96	0.20	0.23	0.16	0.37	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
		MEWENGAH	0.30	1.03	0.21	0.81	0.15	0.23	0.22	0.01	0.22	0.15	0.88	0.27	0.15	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
		BEKAS	0.27	0.00	0.60	0.13	0.00	0.00	0.23	0.04	0.17	0.00	0.00	0.05	0.00	0.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
		TOTAL	0.56	0.38	0.69	0.33	0.24	0.07	0.39	0.03	0.34	0.15	0.65	0.12	0.11	0.03	0.25	0.08	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
2	BANDAR LAMPUNG	KECL	0.00	2.26	-0.79	0.00	0.25	0.00	0.00	0.04	0.16	0.28	1.75	0.08	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00									
		MEWENGAH	0.12	0.66	1.92	0.00	0.45	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	-0.01	0.00	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00									
		BEKAS	0.00	0.00	1.36	0.00	0.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
		TOTAL	0.00	0.42	1.15	0.00	0.44	0.01	0.00	0.00	0.07	0.02	0.05	0.22	0.01	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00								
3	BANJARMASIN	KECL	1.15	0.76	0.38	0.08	0.01	0.01	0.27	1.19	0.82	1.05	0.68	0.23	0.58	0.34	-0.34	0.18	0.09	2.52	2.93	2.54	2.37	1.51	0.46	0.37	1.42	2.25	3.01	3.73	2.81							
		MEWENGAH	0.05	0.02	0.06	0.00	0.27	0.00	0.05	0.03	0.02	0.11	0.24	0.16	1.95	0.17	-0.04	0.06	0.18	-0.11	0.13	0.15	0.36	0.34	0.42	0.35	0.30	0.21	0.40	0.53	2.46							
		BEKAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
		TOTAL	0.46	0.29	0.16	0.03	0.14	0.00	0.12	0.43	0.31	0.44	0.37	0.16	1.19	0.51	-0.17	0.20	0.08	0.71	1.16	1.09	0.94	0.42	0.33	0.29	0.70	0.88	1.32	1.57	1.29	2.18						
4	DENPASAR	KECL	0.05	-0.08	0.21	0.00	0.04	0.28	0.50	0.00	0.89	0.24	0.60	0.10	0.40	0.94	0.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
		MEWENGAH	0.19	0.05	0.43	0.04	0.03	0.01	0.18	0.00	1.96	0.23	0.24	0.00	0.15	0.00	0.97	0.00	0.00	0.87	0.88	0.73	0.72	0.55	0.51	0.24	1.19	2.15	2.36	2.44	2.44							
		BEKAS	0.00	-0.53	-0.02	0.00	0.00	0.00	0.33	0.00	0.74	0.82	0.19	0.00	0.11	0.00	0.71	0.00	0.00	1.37	0.83	-0.97	-0.55	-0.55	-0.02	0.33	0.33	0.37	1.70	1.55	1.55	0.92						
		TOTAL	0.06	-0.29	0.16	0.03	0.01	0.07	0.36	0.50	0.59	0.87	0.44	0.15	0.02	0.16	0.51	0.68	0.00	0.69	1.13	0.74	-0.19	-0.04	-0.04	0.27	0.68	0.43	1.40	1.68	1.78	1.97						
5	PALEMBANG	KECL	0.00	0.00	0.71	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.99	0.38	0.98	0.60	0.30	0.00	0.31	0.00	0.00	1.58	0.92	0.71	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77							
		MEWENGAH	0.48	0.86	0.43	0.38	0.12	0.15	0.15	0.06	0.01	0.12	0.11	0.62	0.40	0.21	0.02	0.00	0.00	1.32	1.49	1.78	1.78	1.07	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77	0.77							
		BEKAS	0.70	0.74	0.37	0.53	1.62	0.39	0.00	0.11	0.05	0.35	0.26	0.81	0.17	0.04	0.12	0.00	0.00	1.14	1.55	1.93	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39	2.39						
		TOTAL	0.42	0.63	0.48	0.34	0.45	0.16	0.27	0.15	0.11	0.27	0.21	0.59	0.28	0.19	0.13	0.03	0.02	1.24	1.37	1.57	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83	1.83						
6	SEMARANG	KECL	0.21	0.33	0.11	0.10	0.27	0.15	0.26	0.17	0.12	0.15	0.03	0.06	0.64	0.20	0.18	0.10	-0.05	0.09	0.55	0.97	0.78	0.84	0.35	0.51	0.55	0.40	0.68	0.45	0.34							
		MEWENGAH	0.00	0.19	0.56	0.02	0.04	0.64	0.37	0.04	0.12	0.09	0.25	0.72	0.60	0.21	0.30	0.18	0.14	0.38	0.49	0.95	0.76	0.80	1.26	1.07	1.10	1.19	0.63	0.50	1.19							
		BEKAS	-0.69	0.15	0.17	0.31	0.19	0.18	0.05	0.08	0.17	0.07	0.08	0.12	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18						
		TOTAL	-0.51	0.18	0.27	0.29	0.16	0.29	0.17	0.23	0.14	0.24	0.28	0.12	0.28	0.37	0.39	0.28	0.28	0.32	0.33	0.34	0.56	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63						
7	YOGYAKARTA	KECL	2.89	-0.34	3.61	-1.10	-0.06	0.17	0.07	0.00	0.76	0.69	0.07	0.01	0.18	0.39	0.37	0.18	-0.20	4.60	3.74	6.10	5.05	2.03	2.56	-0.96	1.08	4.56	5.40	4.56	0.93							
		MEWENGAH	1.48	-0.09	1.80	0.48	0.59	-0.4	-0.17	0.00	0.04	0.15	0.19	0.09	0.11	0.10	3.80	-0.18	-0.99	4.68	2.77	3.23	3.23	2.80	2.75	0.78	0.28	-0.26	0.03	0.38	0.47							
		BEKAS	0.52	0.52	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15						
		TOTAL	1.24	0.64	1.80	0.46	0.48	0.44	0.12	0.14	0.59	0.12	0.16	0.20	0.33	0.12	1.23	0.18	-0.68	3.70	3.61	4.51	4.20	3.41	2.79	1.89	0.77	0.79	0.88	0.92	0.84	0.84						
8	PADANG	KECL	0.07	0.02	0.19	0.23	0.01	0.04	0.82	1.72	1.39	1.09	0.51	1.2	0.15	0.11	0.17	-0.15	0.38	0.52	0.55	0.28	0.46	0.02	1.59	0.35	4.48	5.11	4.79	4.17	2.90							
		MEWENGAH	1.37	0.15	0.85	0.15	0.00	0.00	0.79	0.00	0.20	0.00	0.00	0.00	0.74	-0.79	0.00	1.55	2.02	2.69	3.45	2.53	1.94	1.01	2.96	2.79	2.99	3.08	2.29	0.29	0.00							
		BEKAS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
		TOTAL	0.07	0.06	0.43	0.13	0.06	0.07	1.53	0.39	0.47	0.34	0.14	0.32	0.04	0.33	-0.16	0.44	1.08	1.59	0.79	1.58	1.07	0.66	0.69	1.59	1.85	2.27	2.55	1.36	1.28	0.84						
9	MEDAN	KECL	0.00	0.00	1.34	1.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.22	0.00	1.34	3.22	3.22	3.22	1.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
		MEWENGAH	2.46	1.25	0.35	0.00	0.00	0.00	0.48	1.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.50	4.47	4.41	4.41	1.81	0.84	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59	1.59							
		BEKAS	0.48	0.43	1.18	0.11	0.42	0.04	0.34	0.03	0.00	0.48	0.53	0.15	0.00	0.22	0.00	0.40	0.06	1.46	2.16	2.77	2.71	2.95	1.75	1.81	0.73	0.33	0.78	1.07	1.14							
		TOTAL	0.63	0.59	0.88	0.33	0.26	0.16	0.43	0.02	0.02	0.39	0.68	0.16	0.12	0.13	0.13	0.25	0.88	0.40	2.59	2.49	3.02	2.83	2.16	1.70	1.14	0.86	0.62	0.66	0.61	1.19						
10	MAKASSAR	KECL	0.39	0.08	0.54	0.12	0.44	0.18	0.18	0.18	0.44	0.40	0.19	0.32	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.77	1.03	1.13	1.19	1.28	0.12	0.08	0.98	1.20	1.22	1.36							
		MEWENGAH	0.80	0.27	0.81	0.13	0.51	0.39	0.20	0.40	0.22	0.05	0.40	0.24	0.00	0.27	0.00	0.00	0.01	1.25	1.72	2.02	2.02	1.72	1.64	1.41	1.77	1.49	1.15	1.18	0.81							
		BEKAS	0.68	0.54	0.43	0.43	0.31	0.51	0.51	0.25	0.16	0.04	0.18	0.12	0.07	0.08	0.12	0.11	0.40	1.61	2.15	1.90	2.09	1.72	1.68	1.78	1.58	1.43	0.96	0.83	0.50	0.41						
		TOTAL	0.66	0.39	0.63	0.21	0.43	0.37	0.37	0.34	0.26	0.13	0.29	0.22	0.02	0.17	0.13	0.18	0.03	1.21	1.61	1.74	1.82	1.59	1.66	1.39	1.52	1.34	1.11	1.02	0.90							
11	MANADO	KECL	0.90	0.00	3.07	0.19	0.00	0.10	0.00	1.65	0.00	0.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.07	7.49	8.31	4.0	3.17	3.27	0.20	1.75	1.75	2.55	2.55	0.88							
		MEWENGAH	0.27	0.91	0.75	0.27	0.47	0.02	0.00	0.15	0.01	0.01	0.02	0.05	0.02	-0.03	0.00	0.02	-0.27	3.82	1.61	0.11	-0.20	0.00	0.00	0.78	0.64											