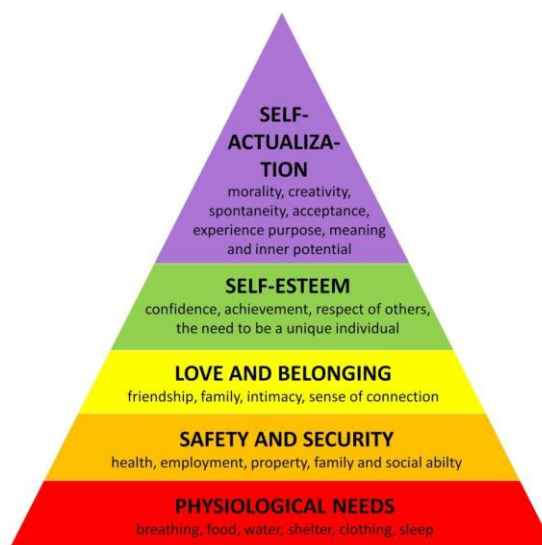


BAB I PENDAHULUAN

1.1. Gambaran Umum Objek Penelitian

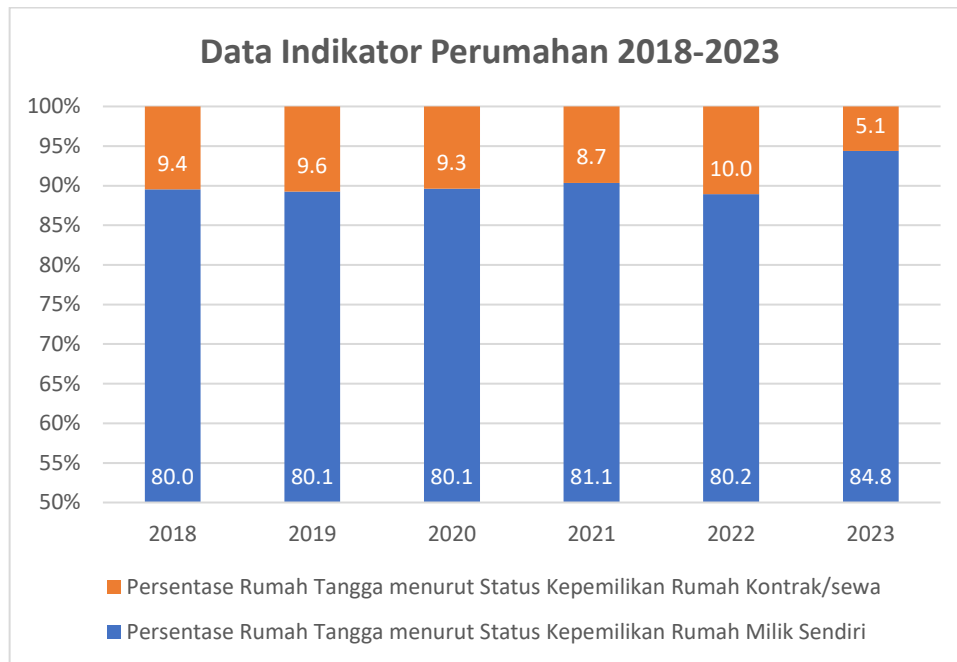
Kebutuhan paling dasar manusia menurut Maslow adalah kelangsungan fisik diantaranya udara, makanan, minuman, tempat tinggal, pakaian, dan ini menjadi hal pertama yang memotivasi perilaku manusia. Setelah tingkat ini terpenuhi, tingkat berikutnya adalah yang memotivasi kita, dan seterusnya. Tubuh manusia tidak dapat berfungsi secara optimal jika kebutuhan fisiologis tidak terpenuhi. Oleh karena itu Maslow menganggap kebutuhan fisiologis sebagai yang paling penting karena semua kebutuhan lain menjadi sekunder sampai kebutuhan ini terpenuhi (Maslow, 1943).



Gambar 1.1 Hierarki Kebutuhan menurut Maslow

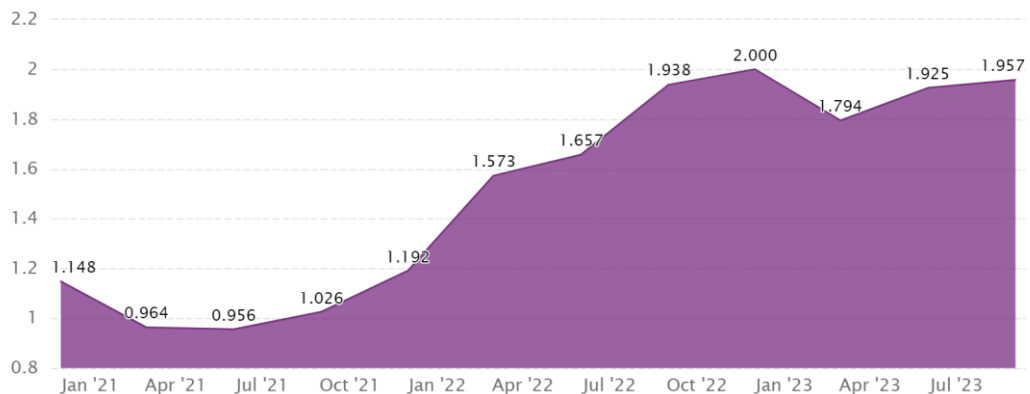
(<https://www.simplypsychology.org/maslow.html>)

Kebutuhan akan kepemilikan rumah di Indonesia masih akan terus meningkat. Di tahun 2023 tingkat kepemilikan rumah di Indonesia baru mencapai 84,79% dengan tingkat kepemilikan rumah dengan kontrak atau sewa mencapai 5,05% (Badan Pusat Statistik, 2023).



Gambar 2. Data Indikator Perumahan Indonesia (Badan Pusat Statistik, 2023)

Kepemilikan rumah lebih banyak dipengaruhi oleh faktor pribadi yaitu kebutuhan akan tempat tinggal daripada hanya sekedar kebanggaan atau prestasi status sosial. Faktor eksternal utama yang mendorong kepemilikan rumah pada generasi muda di Indonesia adalah keterjangkauan harga perumahan, ketersediaan perumahan yang terjangkau, dan akses kredit dari bank. Di sisi lain, dua hambatan utama yang mencegah responden memiliki rumah adalah harga perumahan yang tidak terjangkau dan pendapatan yang tidak mencukupi (Abidoeye et.al, 2020). Di sisi lain tren harga rumah yang semakin meningkat dari tahun ke tahun juga menjadi permasalahan bagi masyarakat yang akan membeli hunian.



Gambar 3. Tren Harga Rumah di Indonesia 2021-2023

(<https://www.ceicdata.com/id/indicator/indonesia/house-prices-growth>)

Selain sebagai kebutuhan, potensi investasi di sektor properti juga telah lama menjadi daya tarik utama bagi para investor yang mencari stabilitas, pertumbuhan modal, dan pendapatan pasif yang andal. Investasi dalam bentuk properti masih menjadi prioritas karena masyarakat membutuhkan tempat tinggal yang layak, kurangnya keterampilan berinvestasi di bidang lain, kurangnya keberanian untuk mencoba bisnis baru, dan investasi properti yang dianggap memiliki risiko paling rendah (Hamidah, 2016).

Diperlukan akses pembiayaan yang terjangkau, diantaranya yang paling populer adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Data dari Bank Indonesia menunjukkan 69,54% masyarakat masih memilih KPR untuk pembelian properti residensial, dan sisanya dengan tunai dan tunai bertahap.



Gambar 4. Proporsi Pembeli Rumah Menurut Sumber Pembiayaan (Januari–Maret 2022)

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2022/05/23/kpr-masih-jadi-pilihan-favorit-masyarakat-membeli-rumah-pada-triwulan-i-2022>

Terdapat beberapa faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap minat masyarakat terhadap pembiayaan KPR. Tingkat pendapatan, jumlah tanggungan keluarga, tingkat pendidikan, dan usia. (Wira et.al, 2023). Di sisi lain, kesadaran sebagian masyarakat akan aspek syariah dan terlarangnya transaksi riba juga menjadi perhatian.

Penelitian yang dilakukan oleh Fawri Nashr dan Asri (2019) menunjukkan bahwa dimensi religiusitas memegang peranan penting dalam keputusan seorang konsumen untuk membeli rumah dengan sistem pembiayaan syariah. Dalam konteks ini, terdapat tiga aspek utama yang menjadi dasar peran dimensi religiusitas dalam keputusan pembelian tersebut, yaitu dimensi keyakinan untuk memilih rumah sesuai dengan prinsip-prinsip agama, dimensi pengetahuan akan aspek-aspek muamalah yang berkaitan dengan hukum syariah Islam termasuk keharam riba, dan dimensi pengalaman keagamaan seperti pengalaman doa yang dikabulkan atau perasaan takut akan dosa jika melibatkan aktivitas riba. Ketiga

aspek ini menjadi landasan yang mendasari keputusan konsumen untuk memilih membeli rumah dengan sistem syariah.

Oleh karena itu diperlukan alternatif pembiayaan untuk kepemilikan rumah baik untuk tujuan tempat tinggal maupun investasi yang sesuai syariah, guna menambah akses kredit bagi masyarakat. Sukuk merupakan instrumen investasi Islami yang sedang berkembang di Indonesia dan berbagai negara di dunia. Keunggulan Sukuk sebagai bentuk investasi yang relatif aman membuatnya diterima sebagai alat investasi serta pembiayaan sesuai syariah untuk negara-negara dengan mayoritas penduduk Muslim dan non-Muslim. Pemerintah Indonesia telah mulai mengatur peraturan terkait sukuk sejak tahun 2008 dan terus mengembangkan dan berinovasi dalam transaksi sukuk. Minat yang besar dalam berinvestasi dalam sukuk Indonesia terlihat baik di pasar domestik maupun global, ditunjukkan oleh oversubscription yang terjadi dalam sukuk Indonesia. Tingginya minat dalam sukuk, terutama di Indonesia, menunjukkan bahwa sukuk dapat memberikan alternatif yang baik bagi para investor dan negara untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan dalam pembangunan Indonesia. (Indriasari, 2018)

1.2. Latar Belakang Penelitian

Studi yang dilakukan oleh Kumar & Khandelwal (2018) menunjukkan bahwa aspek finansial, termasuk harga rumah, ketersediaan fasilitas pinjaman, jumlah cicilan, dan uang muka (down payment), menjadi faktor utama yang dipertimbangkan dalam kepemilikan rumah. Terutama pentingnya mempertimbangkan biaya yang muncul setelah kepemilikan rumah, seperti biaya keamanan dan pemeliharaan lingkungan di sekitar perumahan, serta biaya pengurusan akta jual beli.

Oleh karena itu, diperlukan akses fasilitas kredit dengan jangka waktu lebih panjang, bunga yang ringan, dan kemungkinan pembayaran uang muka yang dapat dicicil untuk dapat membeli rumah yang diinginkan. Generasi milenial juga seringkali menghindari pembayaran tunai karena mereka mungkin tidak mendapatkan dukungan finansial dari orang tua dan pendapatan mereka juga

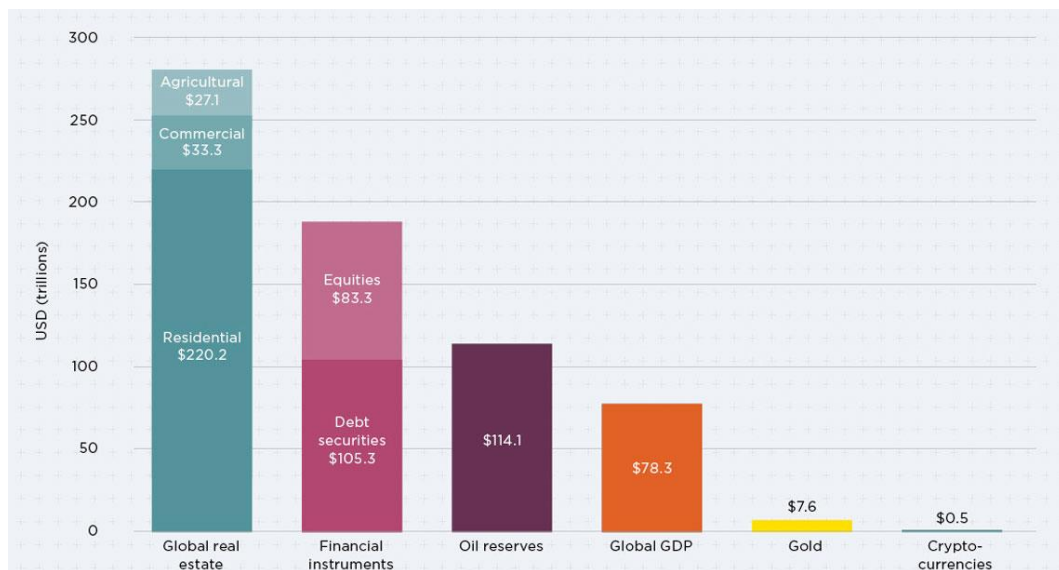
belum tinggi untuk membeli rumah secara langsung. Oleh karena itu, investasi di bidang properti juga menjadi langkah mencapai tujuan keuangan, yang mencakup kepemilikan rumah di masa depan dan potensi penghasilan pasif (Wijaya, 2021).

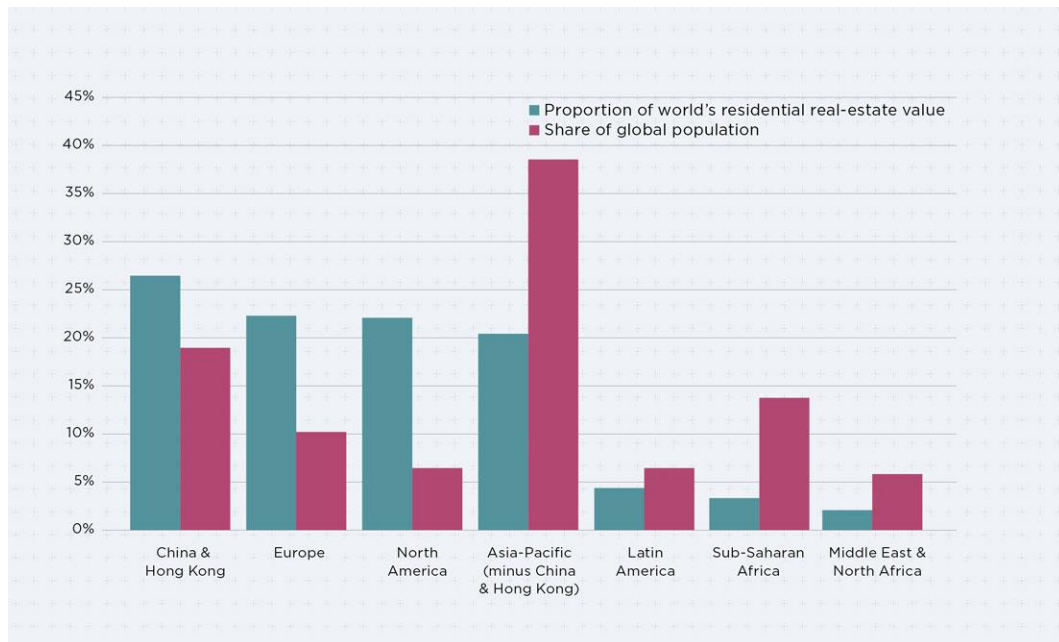
Sukuk adalah instrumen keuangan yang memberikan pengembalian yang mirip dengan obligasi konvensional. Sukuk telah digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal baik untuk perusahaan besar maupun pemerintah, dengan tetap mematuhi prinsip menghindari bunga dalam rangka kepatuhan terhadap aspek hukum syariah. Sukuk dapat dianggap sebagai obligasi yang sesuai dengan prinsip syariah yang termasuk di antara instrumen keuangan paling sukses dan berkembang pesat dalam ekonomi Islam. Kebutuhan pembiayaan bagi usaha kecil dan menengah masih belum terpenuhi dengan optimal melalui sukuk karena faktor biaya yang tinggi. Teknologi blockchain terbukti dapat membantu mengurangi biaya yang dikeluarkan melalui tokenisasi sukuk (Nida Khan et. al, 2020)

Perkembangan teknologi, seperti platform berbasis blockchain, telah memberikan dampak signifikan pada sektor properti, mengubah cara transaksi dan investasi dalam properti. Penggunaan blockchain dalam industri properti telah memungkinkan penciptaan registri properti digital yang aman dan terdesentralisasi. Ini berarti bahwa catatan kepemilikan properti dan sejarah transaksi dapat diakses oleh semua pihak terkait secara real-time, menghilangkan kebutuhan akan perantara dan proses manual yang cenderung mahal dan rentan terhadap kesalahan. Dengan kata lain, teknologi blockchain meningkatkan transparansi dalam transaksi properti, mengurangi peluang untuk kecurangan, dan memberikan kepastian yang lebih besar kepada para pemangku kepentingan dalam proses pembelian, penjualan, atau pembiayaan properti.

Selain itu, blockchain juga membuka pintu bagi model bisnis baru dalam industri properti. Tokenisasi properti, yang memungkinkan pemecahan properti fisik menjadi token digital yang dapat dibeli dan diperdagangkan, telah mengubah cara orang berinvestasi dalam properti. Hal ini akan meningkatkan likuiditas aset properti, karena investor dapat dengan mudah membeli dan menjual bagian kecil

dari properti tanpa harus membeli seluruh aset fisik. Dengan mengurangi biaya transaksi dan meningkatkan aksesibilitas, blockchain telah membuat investasi properti semakin menarik bagi investor berbagai tingkat. Dengan begitu, teknologi blockchain tidak hanya mengubah cara transaksi dilakukan dalam sektor properti, tetapi juga membantu menghidupkan kembali minat dalam investasi properti sebagai bagian penting dari portofolio. Dari laporan akhir tahun 2017 yang dilakukan oleh Savills World Research portofolio properti industry adalah terbesar di dunia. Nilainya mencapai USD 280 triliun termasuk *residential share* sebesar USD 220 triliun dengan kenaikan 6% per tahun. Adapun proporsi di kawasan Asia Pasifik tidak termasuk China Hongkong) sekitar 20%. Karenanya properti industry adalah sektor yang tetap prospektif ke depan. Walaupun tentunya harus cermat dipilih bidang spesifik yang tidak banyak terpengaruh adanya perubahan market behaviour setelah terjadinya pandemic Covid 19.





Gambar 5. Proporsi investasi properti dan instrumen lain secara global

Sumber : <https://www.savills.com/impacts/market-trends/8-things-you-need-to-know-about-the-value-of-global-real-estate.html>

Teknologi blockchain memungkinkan diversifikasi yang kuat, akses global yang mudah, dan likuiditas tinggi dalam investasi properti. Selain itu, efisiensi biaya ditingkatkan melalui otomatisasi proses, dan tingkat transparansi yang lebih tinggi menciptakan kepercayaan investor. Ini juga memungkinkan partisipasi yang lebih inklusif, membuka pintu bagi investor kecil untuk berinvestasi dalam properti. Meskipun ada risiko yang harus diperhitungkan, seperti fluktuasi nilai aset properti, potensi keamanan dan kepatuhan regulasi yang ditawarkan oleh sukuk blockchain property menjadikannya alat investasi yang menarik dan berpotensi memberikan manfaat yang signifikan dalam portofolio global.

Beragam aplikasi blockchain kini hadir antara lain jenis transaksi *content creator reward*, *art gallery*, *digital assets*, *food and medicine*, *QC*, *skill talent product traceability*, kegiatan *philanthropy*, dan berbagai kegunaan lain. Sementara bagi yang awam tentang *cryptocurrency*, seringkali blockchain disamakan dengan altcoin yang di akhir tahun 2021 jumlahnya lebih dari 12,000 dengan berbagai

jenis transaksi dan 90 altcoin yang tidak jelas proyeknya (scam). Maraknya aplikasi ini pengaruh dari *crossborder* serta smart contract yang andal, cepat, dan murah, sehingga memudahkan pemasarannya melalui media on line. Karena tiap transaksi diverifikasi, dilacak, dan dicatat oleh validator yang menumbuhkan kepercayaan. Juga dengan bisa dilakukannya fraksionalisasi asset berupa coin, token dan stable coin menjadikan kian menariknya teknologi blockchain Hal inilah yang akan membuat blockchain dapat merevolusi sistem transaksi dan berpotensi untuk mendisrupsi banyak sektor jasa dan industri.

Blockchain dapat memecahkan tiga masalah yang dihadapi pasar sukuk saat ini, menurut Damak (2020) dalam Global Islamic Economy Summit. Pertama, masalah fleksibilitas dari aset yang mendasarinya. Ketika penerbit memulai sukuk, mereka memiliki aset yang mendasarinya yang dapat diganti selama masa transaksi, dan akibatnya profil risiko transaksi mereka bisa berubah secara drastis, tetapi investor tidak dapat mengetahuinya. Dengan blockchain, setiap kali aset diambil dan aset baru dimasukkan, hal ini akan tercatat dan terdokumentasikan.

Tantangan kedua yang dapat diatasi oleh blockchain adalah pelacakan aset. Hal ini akan sangat membantu dalam sukuk yang memiliki banyak aset yang mendasarinya. Ini memungkinkan penerbit untuk mengambil tindakan proaktif dengan cepat ketika diperlukan dan memberikan informasi awal setiap kali aset tidak memberikan kinerja sesuai harapan.

Isu ketiga yang dapat diselesaikan oleh blockchain adalah keberlacakan oleh investor (*traceability*). Di sini, blockchain akan memungkinkan penyelesaian cepat masalah saat sukuk misalnya perlu direstrukturisasi, dan saat perlu diketahui siapa saja yang memegang sukuk tersebut. Saat ini, proses ini dilakukan secara manual, sementara dengan menggunakan blockchain, akan ada buku besar yang menunjukkan secara real-time siapa yang memegang apa.

1.3. Perumusan Masalah

Dari latar belakang penelitian dapat diambil beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana teknologi blockchain dapat digunakan untuk mengembangkan model sukuk properti yang lebih efisien dan transparan dalam konteks industri properti?
2. Apa hambatan-hambatan utama yang perlu diatasi dalam mengembangkan model sukuk properti berbasis blockchain dan bagaimana mengatasi hambatan-hambatan tersebut?
3. Bagaimana kasus studi dalam industri properti dapat memberikan wawasan konkret tentang implementasi sukuk properti berbasis blockchain dan dampaknya terhadap berbagai pemangku kepentingan?

a. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah dapat diambil tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Menjelajahi potensi inovasi dalam penggunaan teknologi blockchain untuk mengembangkan model sukuk properti yang lebih efisien dan transparan dalam industri properti.
2. Mengidentifikasi hambatan-hambatan utama yang mungkin dihadapi dalam mengembangkan model sukuk properti berbasis blockchain dan merancang solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.
3. Menggunakan studi kasus dalam industri properti untuk memberikan wawasan konkret tentang implementasi sukuk properti berbasis blockchain dan dampaknya terhadap pemangku kepentingan seperti investor, pengembang, dan pemilik properti.

b. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagi peneliti :
 - Memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang integrasi teknologi blockchain dalam industri properti dan sukuk properti. Hal ini akan memperkaya pengetahuan dan keahlian peneliti dalam dua domain ini sekaligus
2. Bagi industri properti :

- Temuan penelitian dapat membantu industri properti menggali potensi inovasi dalam pengembangan model sukuk properti berbasis blockchain. Ini dapat membuka peluang baru dalam pembiayaan properti dan manajemen aset.
- Implementasi sukuk properti berbasis blockchain juga dapat meningkatkan efisiensi operasional dalam manajemen properti, pembiayaan, dan perdagangan. Ini berpotensi mengurangi biaya dan meningkatkan kinerja sektor ini.

3. Bagi perkembangan industri blockchain :

- Penelitian ini akan menunjukkan salah satu contoh penggunaan nyata teknologi blockchain di luar dunia kripto. Ini dapat memberikan bukti bahwa teknologi blockchain memiliki potensi untuk mendisrupsi sektor-sektor tradisional seperti properti.
- Kasus studi dalam penelitian ini juga akan membantu dalam menguji dan memvalidasi keandalan teknologi blockchain dalam manajemen aset dan keuangan properti. Ini dapat meningkatkan kepercayaan terhadap teknologi blockchain di berbagai industri.

1.6. Sistematika Penulisan Tugas Akhir

Berikut adalah sistematika dan penjelasan ringkas laporan penelitian yang terdiri dari Bab I sampai Bab V.

a. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan penjelasan secara umum, ringkas dan padat yang menggambarkan dengan tepat isi penelitian. Isi bab ini meliputi: Gambaran Umum Objek penelitian, Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tugas Akhir.

b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi teori dari umum sampai ke khusus, disertai penelitian terdahulu dan dilanjutkan dengan kerangka pemikiran penelitian yang diakhiri dengan hipotesis jika diperlukan.

c. BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menegaskan pendekatan, metode, dan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan dan menganalisis temuan yang dapat menjawab masalah penelitian. Bab ini meliputi uraian tentang: Jenis Penelitian, Pengembangan Model, serta Teknik Analisa Data.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dan pembahasan akan diuraikan secara sistematis sesuai dengan perumusan masalah serta tujuan penelitian dan disajikan dalam sub judul tersendiri. Bab ini berisi dua bagian: bagian pertama menyajikan hasil penelitian dan bagian kedua menyajikan pembahasan atau analisis dari hasil penelitian.

e. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, kemudian menjadi saran yang berkaitan dengan manfaat penelitian.