ECONOBIS: Journal of Economics, Business and Management
Vol. 1, No. 1, Agustus 2026, pp. 11~15

Potensi goro sebagai inovasi investasi properti fraksional dibandingkan instrumen investasi konvensional di era digital

Mutiara Akbar Nasution[1], Anisa Fitri[2], Elfida Putri Handayani Nasution[3]
[1,2]Universitas Negeri Medan, Indonesia
[3]Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia
Email: mubarton.7213250020@mhs.unimed.ac.id; anisafitri.7212250002@mhs.unimed.ac.id; elfida.nst24@gmail.com

Kata Kunci
GORO,
Investasi Digital,
Properti Fraksional,
Instrumen Investasi,
Era Digital

Keywords
GORO,
Digital Investment,
Fractional Property,
Investment Instruments,
Digital Era

ABSTRAK

Perkembangan teknologi digital telah mendorong lahirnya inovasi baru dalam dunia investasi, salah satunya adalah investasi properti fraksional. GORO merupakan platform investasi digital yang memungkinkan pengguna memiliki bagian dari properti dengan modal terjangkau dan sistem tokenisasi. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan potensi GORO sebagai inovasi investasi properti fraksional dengan membandingkannya terhadap instrumen investasi konvensional seperti saham, reksa dana pasar uang, dan deposito bank. Metode yang digunakan adalah pendekatan deskriptif-komparatif berbasis data sekunder yang diperoleh dari situs resmi, laporan pasar keuangan, dan literatur terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa GORO menawarkan estimasi imbal hasil 8%–10% per tahun, dengan risiko rendah, minimum investasi hanya Rp10.000, dan likuiditas tinggi melalui aplikasi. Jika dibandingkan dengan instrumen lain, GORO memiliki keunggulan dalam hal aksesibilitas dan potensi keuntungan, namun masih terbatas pada diversifikasi aset dan pengawasan regulasi jangka panjang. Dengan demikian, GORO dapat menjadi alternatif investasi digital yang inklusif dan kompetitif di era digital, khususnya bagi investor pemula.

The advancement of digital technology has fostered new innovations in the investment landscape, one of which is fractional property investment. GORO is a digital investment platform that enables users to own shares of property assets through an affordable, token-based system. This study aims to explore the potential of GORO as a fractional property investment innovation by comparing it with conventional investment instruments such as stocks, money market mutual funds, and bank deposits. The research applies a descriptive-comparative approach using secondary data from official websites, financial market reports, and relevant literature. The findings show that GORO offers an estimated annual return of 8%–10%, with low risk, a minimum investment of only IDR 10,000, and high liquidity through its application. Compared to traditional instruments, GORO stands out in terms of accessibility and profit potential, though it still has limitations in asset diversification and long-term regulatory oversight. Therefore, GORO presents itself as an inclusive and competitive digital investment alternative in the digital era, particularly for novice investors.

Corresponding Author:
Mutiara Akbar Nasution,
Universitas Negeri Medan,
Jl. William Iskandar Ps. V, Kenangan Baru, Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara 20221, Indonesia
Email: mubarton.7213250020@mhs.unimed.ac.id

1. PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi digital telah membawa transformasi besar dalam dunia keuangan dan investasi. Berbagai inovasi bermunculan untuk menjawab kebutuhan investor modern, khususnya generasi muda, akan instrumen yang mudah diakses, fleksibel, dan terjangkau. Salah satu tantangan utama yang masih dihadapi adalah keterbatasan akses terhadap investasi properti konvensional yang membutuhkan modal besar, proses panjang, serta likuiditas yang rendah. Untuk itu, munculnya model investasi properti fraksional menjadi terobosan baru yang signifikan di era digital.

GORO merupakan salah satu pelopor platform investasi properti fraksional di Indonesia yang memanfaatkan teknologi digital untuk membuka akses investasi properti bagi masyarakat luas. Platform ini menggunakan sistem tokenisasi, di mana setiap properti seperti vila, apartemen, atau hunian disegmentasikan menjadi unit-unit token digital. Investor dapat membeli token mulai dari nominal Rp10.000, yang masing-masing mewakili porsi kepemilikan terhadap properti tersebut. Pendapatan yang diperoleh dari sewa properti akan dibagikan secara proporsional kepada investor sesuai jumlah token yang dimiliki.

Seluruh transaksi dalam ekosistem GORO dilakukan secara langsung melalui aplikasi mobile, termasuk pembelian, pemantauan, hingga penjualan token. Fitur penjualan token yang instan memungkinkan investor mencairkan investasinya tanpa perlu menunggu pembeli lain. Selain itu, GORO juga menawarkan fitur penukaran token antarproperti. Yang paling membedakan GORO dari platform lainnya adalah penerapan teknologi blockchain, yang mencatat seluruh aktivitas transaksi secara transparan, permanen, dan tidak dapat dimanipulasi. Hal ini memberikan perlindungan terhadap perubahan data oleh pihak yang tidak bertanggung jawab serta meningkatkan kepercayaan terhadap integritas sistem.

Hingga saat ini, GORO telah melayani lebih dari 100.000 pengguna dari 43 negara dan menjadi platform pertama di Indonesia yang masuk ke dalam Regulatory Sandbox OJK untuk kategori tokenisasi properti. Dengan pencapaian tersebut, GORO menunjukkan potensi besar sebagai inovasi investasi properti digital yang aman, mudah diakses, dan berorientasi pada partisipasi luas masyarakat.

Namun demikian, meskipun GORO menunjukkan perkembangan yang menjanjikan, kajian ilmiah terhadap posisi dan daya saingnya sebagai instrumen investasi digital masih sangat terbatas. Belum banyak penelitian yang secara komprehensif membandingkan platform ini dengan instrumen konvensional seperti saham, reksa dana, dan deposito, khususnya dari aspek return, risiko, likuiditas, dan aksesibilitas.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi potensi GORO sebagai instrumen investasi properti fraksional dengan membandingkannya terhadap tiga instrumen investasi konvensional. Melalui pendekatan deskriptif-komparatif berbasis data sekunder, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan literasi investasi digital dan menjadi referensi praktis bagi investor pemula dalam memilih strategi investasi yang sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik masing-masing.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-komparatif yang bertujuan untuk menganalisis potensi investasi melalui platform digital GORO dan membandingkannya dengan instrumen investasi konvensional seperti saham, reksa dana pasar uang, dan deposito bank. Pendekatan ini dipilih untuk menggambarkan karakteristik masing-masing instrumen investasi secara menyeluruh dan menilai daya saing GORO sebagai alternatif yang inovatif dan inklusif di era digital.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber terpercaya, seperti situs resmi GORO (goro.id), laporan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bursa Efek Indonesia (BEI), platform reksa dana daring, serta publikasi dan artikel keuangan terkini. Informasi yang dikumpulkan meliputi estimasi return investasi, risiko, minimum modal awal, likuiditas, serta aspek aksesibilitas dan diversifikasi.

Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif dengan pendekatan komparatif, di mana data dari masing-masing instrumen dibandingkan berdasarkan lima kriteria utama: (1) estimasi return tahunan, (2) tingkat risiko, (3) minimum investasi, (4) tingkat likuiditas, dan (5) kemudahan akses dan diversifikasi. Analisis ini bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai keunggulan dan kelemahan relatif GORO dalam konteks perkembangan investasi digital di Indonesia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan investasi digital telah melahirkan berbagai instrumen baru yang menawarkan kemudahan akses, fleksibilitas tinggi, dan modal awal yang terjangkau. GORO, sebagai platform investasi properti fraksional berbasis token, menjadi salah satu inovasi yang menjawab tantangan keterbatasan akses terhadap aset properti.

Berdasarkan data yang diperoleh dari laporan resmi, situs penyedia instrumen keuangan, serta sumber literatur ekonomi digital terkini, dilakukan analisis perbandingan untuk mengevaluasi posisi GORO sebagai instrumen investasi digital alternatif. Penelitian ini memfokuskan pada lima aspek utama, yaitu estimasi return, risiko, minimum investasi, likuiditas, serta aksesibilitas dan diversifikasi.

GORO, sebagai platform investasi properti fraksional berbasis token, menawarkan pendekatan baru dalam kepemilikan aset riil. Melalui sistem digital yang mudah diakses dan modal awal yang rendah, GORO hadir sebagai solusi investasi inklusif. Untuk memahami daya saingnya, berikut disajikan perbandingan antara GORO dan tiga instrumen konvensional: saham (IHSG), reksa dana pasar uang, dan deposito bank.

A. Model Operasional dan Teknologi GORO

GORO mengadopsi pendekatan inovatif dengan melakukan tokenisasi aset properti. Setiap properti yang tersedia di platform seperti vila di Bali atau apartemen di Jakarta diubah menjadi unit token digital yang dapat dibeli oleh investor. Token ini merepresentasikan porsi kepemilikan terhadap aset dan memberikan hak atas pembagian hasil sewa secara proporsional. Investor dapat memilih properti yang diinginkan, membeli token mulai dari Rp10.000, dan menerima pembagian pendapatan sewa setiap bulan.

Sistem jual beli token dilakukan langsung melalui aplikasi GORO, tanpa memerlukan pihak ketiga atau menunggu pembeli lain. Fitur "jual token" secara instan menjamin likuiditas tinggi dengan estimasi waktu pencairan maksimal 3x24 jam. GORO juga memungkinkan pengguna untuk menukar token antar properti yang berbeda di dalam platform.

Dari sisi teknologi, GORO menggunakan sistem berbasis blockchain, yang mencatat seluruh transaksi secara permanen dan terenkripsi. Ini memastikan tidak ada manipulasi data yang dapat dilakukan oleh pengelola maupun pihak luar. Dengan fitur keamanan ini, GORO menempatkan dirinya sebagai pelopor investasi properti berbasis teknologi di Indonesia yang menawarkan transparansi, efisiensi, dan kemudahan bagi penggunanya.

B. Perbandingan setiap Aspek

Tabel 1. Perbandingan Investasi GORO dengan Instrumen Investasi Konvensional

Aspek	GORO	Saham (IHSG)	Reksa Dana Pasar Uang	Deposito Bank
Estimasi Return	8%–10% per tahun	±6,62% per tahun (2023)	4%–7% per tahun	2%–4,81% per tahun
Risiko	Rendah, likuiditas terjamin	Tinggi, fluktuatif	Rendah	Sangat rendah, dijamin LPS
Minimum Investasi	Rp10.000	Tergantung harga saham (min. 1 lot)	Rp10.000–Rp100.000	Rp1.000.000 atau lebih
Likuiditas	Tinggi, jual langsung via app	Tinggi, selama jam bursa	Tinggi, cair kapan saja	Rendah, penalti jika sebelum jatuh tempo
Akses & Diversifikasi	Mudah diakses, properti terbatas	Perlu akun sekuritas, sangat luas	Aplikasi mudah, cukup beragam	Melalui bank, terbatas

1) Estimasi Return

GORO memberikan estimasi imbal hasil sebesar 8%–10% per tahun, yang diperoleh dari pembagian pendapatan sewa properti. Angka ini relatif tinggi jika dibandingkan dengan rata-rata return saham IHSG yang berada di kisaran 6,62% per tahun pada 2023. Return ini juga lebih besar dibandingkan reksa dana pasar uang (4%–7%) maupun deposito bank (sekitar 2%–4,81%). Dalam konteks ini, GORO berpotensi menarik bagi investor yang mencari keuntungan pasif namun enggan menghadapi volatilitas tinggi seperti pada saham.

2) Risiko Investasi

Meskipun GORO merupakan platform baru, fitur penjualan token langsung dalam aplikasi memberikan jaminan likuiditas yang cukup baik, sehingga risiko pasar dapat ditekan. Namun, risiko tetap ada dalam bentuk nilai aset properti yang dapat menurun seiring waktu atau tidak menghasilkan pendapatan optimal. Di sisi lain, saham memiliki risiko yang lebih tinggi karena sangat dipengaruhi oleh fluktuasi pasar. Reksa dana dan deposito lebih stabil, tetapi trade-off-nya adalah return yang lebih rendah.

3) Minimum Investasi

Salah satu daya tarik utama GORO adalah kemampuannya membuka akses investasi hanya dengan Rp10.000. Hal ini menjadikannya inklusif dan dapat dijangkau oleh kalangan muda dan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Bandingkan dengan saham yang memerlukan pembelian minimal satu lot dan deposito yang memerlukan dana minimal Rp1 juta, GORO berada di posisi unggul dari sisi aksesibilitas modal.

4) Likuiditas

GORO menyediakan sistem jual-beli token langsung dalam aplikasi, dengan waktu proses maksimal 3x24 jam. Ini membuatnya lebih likuid dibandingkan properti konvensional dan sebanding dengan likuiditas reksa dana. Saham juga sangat likuid selama jam perdagangan bursa, sementara deposito tetap menjadi instrumen dengan likuiditas paling rendah karena adanya penalti saat pencairan sebelum jatuh tempo.

5) Aksesibilitas dan Diversifikasi

Akses ke GORO sangat mudah melalui aplikasi, tanpa perlu dokumen kompleks atau proses panjang. Namun, pilihan properti yang tersedia masih terbatas dan belum seberagam pilihan sektor di saham atau jenis portofolio di reksa dana. Saham dan reksa dana unggul dalam hal diversifikasi, yang merupakan elemen penting dalam manajemen risiko investasi. Sementara itu, deposito sangat terbatas dari segi jenis dan strategi pengembangan aset.

C. Perbandingan Tiap Instrument

1) GORO vs Saham

Saham dikenal sebagai instrumen dengan potensi return tinggi namun disertai risiko pasar yang tinggi pula. Berdasarkan data OJK, IHSG mencatat return tahunan sekitar 6,62% pada 2023. Sementara itu, GORO menawarkan return 8%–10% per tahun yang diperoleh dari pembagian hasil sewa properti, dengan nilai aset yang cenderung stabil.

GORO memiliki keunggulan dari sisi risiko karena menawarkan fitur jual token langsung dalam aplikasi. Mekanisme ini menurunkan hambatan likuiditas yang umumnya ada pada investasi properti. Di sisi lain, saham rentan terhadap sentimen pasar global, berita emiten, dan kondisi ekonomi makro, sehingga memerlukan pemahaman pasar yang mendalam.

2) GORO vs Reksa Dana Pasar Uang

Reksa dana pasar uang menawarkan stabilitas dan diversifikasi yang baik, dikelola oleh manajer investasi profesional. Return-nya berada di kisaran 4%–7% per tahun, dan memiliki risiko yang sangat rendah. Namun, GORO menawarkan return yang lebih tinggi, dan pengalaman langsung dalam kepemilikan properti, yang dapat menjadi nilai tambah bagi investor yang ingin merasakan keterlibatan dalam aset riil.

Keduanya memiliki akses digital yang baik dan modal awal yang rendah, namun dari sisi portofolio, reksa dana lebih unggul karena dapat berisi beragam aset seperti obligasi dan deposito. GORO masih terbatas pada properti yang tersedia dalam aplikasi, namun menawarkan pengalaman visual dan transparansi pendapatan sewa yang menarik.

3) GORO vs Deposito Bank

Deposito bank adalah pilihan aman karena dijamin oleh LPS, namun tingkat return-nya relatif rendah (±2%–4,81%) dan modal awal cukup besar. Di sisi lain, GORO membuka akses investasi hanya dengan Rp10.000 dan menawarkan return yang dua hingga tiga kali lipat lebih tinggi.

Dalam hal likuiditas, GORO juga lebih fleksibel karena investor dapat menjual token kapan saja melalui aplikasi. Deposito, sebaliknya, mengharuskan pencairan sesuai tenor dan akan dikenakan penalti bila ditarik lebih awal.

D. Aspek Regulasi dan Keamanan

GORO menjadi platform pertama di Indonesia yang masuk ke dalam Regulatory Sandbox OJK untuk kategori tokenisasi properti, menunjukkan pengakuan atas model bisnisnya yang inovatif namun tetap memerlukan pengawasan. Selain itu, GORO telah memperoleh sertifikasi ISO/IEC 27001:2022 dalam sistem manajemen keamanan informasi, memperkuat kepercayaan terhadap keamanan data pengguna.

Walaupun demikian, karena berada dalam tahap sandbox, investor tetap perlu berhati-hati terhadap perubahan regulasi atau kebijakan yang dapat memengaruhi operasional platform dalam jangka panjang.

E. Teknologi Blockchain dalam Sistem GORO

Salah satu keunggulan teknologi yang digunakan oleh GORO adalah penerapan sistem berbasis blockchain, yang berperan penting dalam menjaga keamanan, transparansi, dan integritas data investasi. Teknologi blockchain memungkinkan setiap transaksi dan kepemilikan token properti tercatat dalam sistem yang tidak dapat diubah secara sepihak oleh pihak mana pun, termasuk oleh pengelola platform itu sendiri. Setiap data yang tersimpan bersifat immutable, artinya tidak dapat dimodifikasi atau dihapus tanpa konsensus sistem, sehingga meminimalisir risiko manipulasi data oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Dengan sistem ini, investor dapat memiliki keyakinan bahwa jumlah token yang dimiliki, nilai investasi, serta histori transaksi mereka terlindungi secara kriptografis. Implementasi blockchain juga memberikan transparansi karena setiap transaksi dapat diverifikasi melalui sistem desentralisasi yang dapat diaudit sewaktu-waktu. Hal ini membedakan GORO dari banyak platform investasi digital konvensional yang masih menggunakan basis data terpusat yang rentan terhadap perubahan sepihak, peretasan, atau kesalahan administratif.

Penggunaan blockchain oleh GORO memperkuat kepercayaan publik terhadap platform, terutama di tengah maraknya kasus penipuan atau manipulasi data pada layanan investasi digital. Dalam konteks ini, blockchain bukan hanya fitur teknologi, tetapi menjadi fondasi kepercayaan dalam model investasi properti fraksional yang diusung GORO.

F. Evaluasi Umum

Dari hasil analisis di atas, GORO menempati posisi yang menjanjikan sebagai instrumen investasi alternatif yang modern, inklusif, dan berbasis teknologi. Return kompetitif, kemudahan akses, serta sistem likuiditas internal menjadikannya relevan dengan kebutuhan investor pemula di era digital. Meski demikian, investor tetap perlu waspada terhadap risiko pasar properti serta pentingnya membaca kebijakan dan perkembangan regulasi, mengingat GORO masih berada dalam pengawasan OJK melalui regulatory sandbox.

Secara umum, GORO lebih cocok dijadikan sebagai pelengkap portofolio daripada substitusi penuh terhadap saham, reksa dana, atau deposito. Dalam konteks strategi investasi jangka panjang, diversifikasi tetap menjadi pendekatan yang bijak. Kombinasi GORO dengan instrumen lain dapat membantu investor mengoptimalkan potensi return sekaligus mengelola risiko secara proporsional.

4. KESIMPULAN

Investasi properti fraksional melalui platform digital seperti GORO menghadirkan paradigma baru dalam dunia keuangan modern. Dengan pendekatan tokenisasi dan sistem digital yang inklusif, GORO mampu menjangkau segmen investor pemula yang sebelumnya tidak memiliki akses terhadap aset properti. Melalui analisis deskriptif-komparatif terhadap tiga instrumen investasi konvensional—saham, reksa dana pasar uang, dan deposito bank—penelitian ini menemukan bahwa GORO memiliki keunggulan dalam aspek return, aksesibilitas, modal awal, dan likuiditas.

GORO menawarkan estimasi return sebesar 8%–10% per tahun dengan risiko yang relatif rendah dan fitur likuiditas internal yang memudahkan investor menjual token kapan saja. Modal investasi yang sangat rendah, mulai dari Rp10.000, menjadikan GORO sebagai pilihan yang ramah bagi generasi muda dan investor ritel. Dibandingkan saham yang fluktuatif, reksa dana yang moderat, dan deposito yang konservatif, GORO menempati posisi strategis sebagai alternatif yang kompetitif dan inovatif.

Meski demikian, sebagai platform baru yang masih berada dalam pengawasan regulatory sandbox OJK, GORO tetap memerlukan evaluasi berkelanjutan dari sisi keberlanjutan regulasi dan pengelolaan portofolio propertinya. Investor juga disarankan untuk tetap menerapkan strategi diversifikasi portofolio agar dapat mengelola risiko dengan lebih bijak.

Saran yang dapat diajukan dalam penelitian ini adalah agar investor pemula lebih aktif memanfaatkan platform seperti GORO sebagai sarana edukasi investasi properti digital, namun tetap mempertimbangkan kombinasi instrumen lain seperti saham atau reksa dana untuk menciptakan portofolio yang seimbang. Di sisi lain, pihak pengembang GORO juga diharapkan terus meningkatkan variasi properti, transparansi laporan kinerja, serta memperkuat posisi regulasinya untuk membangun kepercayaan jangka panjang terhadap model investasi ini.

REFERENSI

Bareksa. (2023, Maret 13). *Top 5 reksadana pasar uang dengan kelolaan terbesar Februari 2023*. https://www.bareksa.com/berita/reksa-dana/2023-03-13/top-5-reksadana-pasar-uang-dengan-kelolaan-terbesar-februari-2023

Bisnis.com. (2023, Desember 24). *Bunga deposito BCA, Mandiri, BRI, dan BNI di penghujung 2023 saat BI rate tetap 6%*. https://finansial.bisnis.com/read/20231224/90/1726822/bunga-deposito-bca-mandiri-bri-dan-bni-di-penghujung-2023-saat-bi-rate-tetap-6

Forbes Technology Council. (2024, Januari 17). *How blockchain revolutionizes data integrity and cybersecurity*. https://www.forbes.com/councils/forbestechcouncil/2024/01/17/how-blockchain-revolutionizes-data-integrity-and-cybersecurity/

GORO. (2024). *About us*. https://goro.id/about-us

GORO. (2024). *Beranda*. https://goro.id

Goro Help Center. (2024). *Cara kerja GORO*. https://goro.tawk.help/article/cara-kerja-goro

Otoritas Jasa Keuangan. (2023, Desember 29). *Indonesia capital market grows amid global dynamics: The closing of trading on the Indonesian Stock Exchange in 2023*. https://ojk.go.id/en/berita-dan-kegiatan/siaran-pers/Pages/Indonesia-Capital-Market-Grows-Amid-Global-Dynamics-The-Closing-of-Trading-on-the-Indonesian-Stock-Exchange-in-2023.aspx

Primior. (2022). *Understanding the tokenization of real estate: A new era of fractional ownership*. https://primior.com/understanding-the-tokenization-of-real-estate-a-new-era-of-fractional-ownership/

ResearchGate. (2024). *Blockchain for cybersecurity: Enhancing data integrity and transparency*. https://www.researchgate.net/publication/388753873_Blockchain_for_Cybersecurity_Enhancing_Data_Integrity_and_Transparency

Technode Global. (2024, Desember 5). *GORO becomes first participant in Indonesia's regulatory sandbox for property tokenization*. https://technode.global/2024/12/05/goro-becomes-first-participant-in-indonesias-regulatory-sandbox-for-property-tokenization/

WJARR. (2024). *Blockchain and cybersecurity: Securing fintech transactions in the digital age*. World Journal of Advanced Research and Reviews, 24(2), 51–57. https://wjarr.com/sites/default/files/WJARR-2024-2828.pdf