



## Peran Dana Investasi *Real Estate* dalam Pengembangan Pasar Modal

Tasya Fadilah<sup>1</sup>, Adetia Dara Ayu<sup>2</sup>, Elisa Fitri<sup>3</sup>, Muhammad Ikhsan Harahap<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Email: [tasyafadilahsya@gmail.com](mailto:tasyafadilahsya@gmail.com)<sup>1</sup>, [adetiadaraayu1@gmail.com](mailto:adetiadaraayu1@gmail.com)<sup>2</sup>, [elisaaafr@gmail.com](mailto:elisaaafr@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[m.ihсан.harahap@uinsu.ac.id](mailto:m.ihсан.harahap@uinsu.ac.id)<sup>4</sup>

### Abstrak

Pasar modal Indonesia memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional melalui fungsi utamanya sebagai sumber pembiayaan jangka panjang. Namun, kontribusi sektor properti terhadap kapitalisasi pasar masih rendah, sehingga diperlukan instrumen investasi berbasis aset riil yang lebih beragam. Penelitian ini bertujuan menganalisis peran Dana Investasi Real Estate (DIRE) dalam pengembangan pasar modal Indonesia. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif melalui studi pustaka terhadap sumber akademik, laporan OJK, dan publikasi BEI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa DIRE berperan penting dalam meningkatkan likuiditas pasar, memperkuat diversifikasi instrumen investasi, dan memperluas basis investor. Meski demikian, pengembangan DIRE masih terkendala oleh regulasi yang kompleks, insentif fiskal terbatas, serta rendahnya literasi keuangan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang lebih adaptif dan dukungan edukatif untuk mendorong pertumbuhan DIRE sebagai instrumen strategis dalam memperkuat pasar modal nasional.

**Kata Kunci:** Dana Investasi Real Estate, pasar modal, diversifikasi investasi, likuiditas, inklusi investor.

### PENDAHULUAN

Perkembangan pasar modal di Indonesia memainkan peran yang signifikan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi nasional, terutama melalui fungsinya sebagai sarana pembiayaan jangka panjang bagi sektor bisnis. Berdasarkan laporan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), kapitalisasi pasar modal Indonesia pada tahun 2023 mencapai Rp11.762 triliun, meningkat sebesar 14,8% dibandingkan tahun sebelumnya (OJK, 2023). Kenaikan tersebut mencerminkan meningkatnya minat investor terhadap berbagai instrumen pasar modal seperti saham, obligasi, dan reksa dana. Namun demikian, kontribusi sektor properti terhadap total kapitalisasi pasar masih tergolong rendah, yaitu di bawah 5%, meskipun sektor ini memiliki efek pengganda yang kuat terhadap perekonomian nasional (Bursa Efek Indonesia, 2023). Fenomena ini menunjukkan bahwa pasar modal Indonesia belum sepenuhnya optimal dalam menyediakan instrumen investasi berbasis aset *riil* yang beragam, padahal diversifikasi tersebut penting untuk memperkuat likuiditas, stabilitas, dan daya tahan pasar modal dalam jangka panjang.

Salah satu inovasi keuangan yang dapat berperan dalam memperkuat struktur pasar modal sekaligus menghubungkannya dengan sektor properti adalah Dana Investasi *Real Estate* (DIRE). Instrumen ini merupakan wadah investasi kolektif yang menghimpun dana masyarakat untuk diinvestasikan dalam aset properti produktif seperti pusat perbelanjaan, perkantoran, atau hotel yang menghasilkan pendapatan rutin (OJK, 2021). Sejak pertama kali diterbitkan pada 2013, jumlah produk DIRE yang tercatat di Bursa Efek Indonesia masih sangat terbatas hanya terdapat enam produk dengan total dana kelolaan sekitar Rp3,8 triliun per tahun 2024. Angka ini jauh lebih kecil dibandingkan negara tetangga seperti Singapura dan Malaysia yang telah memiliki lebih dari 40 produk sejenis (Wulandari & Setiawan, 2023). Rendahnya perkembangan DIRE di Indonesia antara lain disebabkan oleh minimnya literasi investor, regulasi yang masih kompleks, serta kurangnya insentif fiskal yang dapat menarik investasi jangka panjang di sektor properti melalui pasar modal (Kusumastuti & Sari, 2022).

Kajian-kajian sebelumnya mengenai DIRE umumnya lebih menyoroti aspek manajerial dan regulatif tanpa menghubungkannya secara langsung dengan perannya dalam memperkuat pasar modal. Nugroho (2020) menyebutkan bahwa DIRE memiliki potensi memperluas akses pembiayaan sektor properti dengan tingkat risiko yang lebih terkendali dibandingkan mekanisme pembiayaan tradisional. Sementara itu, Pratama dan Rahmawati (2021) menekankan bahwa keberhasilan DIRE menarik minat investor sangat bergantung pada transparansi pengelolaan aset serta kejelasan regulasi dari otoritas pasar modal. Handayani dan Yusuf (2022) juga menegaskan bahwa penerapan prinsip tata kelola yang baik (*good governance*) pada pengelolaan DIRE dapat meningkatkan likuiditas pasar dan memperluas diversifikasi portofolio investasi. Meski demikian, masih terdapat kesenjangan riset yang cukup besar, khususnya terkait analisis empiris mengenai bagaimana DIRE berkontribusi langsung terhadap pengembangan pasar modal Indonesia, baik dari sisi peningkatan basis investor, pendalaman instrumen keuangan, maupun penguatan kapitalisasi pasar.

Urgensi penelitian ini didasari oleh pentingnya memperkuat struktur pasar modal nasional melalui pengembangan instrumen investasi berbasis aset riil yang stabil dan berorientasi jangka panjang. Penerapan dan perluasan DIRE diharapkan dapat menjadi jembatan antara sektor pasar modal dan sektor riil, sekaligus memperkuat posisi Indonesia di antara negara-negara ASEAN dalam hal investasi properti (Siregar & Putri, 2024). Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam peran Dana Investasi *Real Estate* terhadap pengembangan pasar modal di Indonesia, mencakup kontribusinya dalam meningkatkan likuiditas, diversifikasi instrumen, serta perluasan basis investor. Hasil penelitian diharapkan memberikan kontribusi akademik dalam pengayaan literatur mengenai instrumen investasi berbasis properti, serta manfaat praktis bagi regulator dan pelaku industri dalam merumuskan strategi pengembangan DIRE. Oleh karena itu, penelitian berjudul “Peran Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) dalam Pengembangan Pasar Modal” menjadi langkah strategis untuk memperkuat ekosistem investasi nasional yang kompetitif dan berkelanjutan.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **Pasar Modal**

Pasar modal merupakan elemen vital dalam sistem keuangan modern yang berfungsi sebagai wadah perantara antara pihak yang memiliki surplus dana (investor) dengan pihak yang membutuhkan pendanaan (emiten). Berdasarkan teori keuangan kontemporer, pasar modal berperan penting dalam mengoptimalkan alokasi sumber daya ekonomi melalui mekanisme penghimpunan modal jangka panjang (Mishkin & Eakins, 2021). Dalam tataran ekonomi makro, kemajuan pasar modal mencerminkan tingkat keamanan sistem keuangan suatu negara, sebab keberadaannya menjadi cerminan tingkat kepercayaan investor serta efektivitas kebijakan fiskal dan moneter (Allen & Carletti, 2022). Secara konseptual, kemajuan pasar modal dapat dinilai dari besarnya kapitalisasi pasar, intensitas volume perdagangan, jumlah emiten, serta ragam instrumen yang tersedia (Levine, 2020). Pasar modal yang berfungsi dengan baik tidak hanya berperan sebagai sumber pembiayaan korporasi, tetapi juga sebagai sarana bagi investor untuk melakukan diversifikasi risiko. Teori *Efficient Market Hypothesis* yang diperkenalkan oleh Fama (1970) menjelaskan bahwa harga sekuritas di pasar mencerminkan seluruh informasi yang tersedia, sehingga efisiensi pasar menjadi komponen esensial dalam mendukung pertumbuhan pasar modal.

Pasar modal dalam arti sempit adalah suatu tempat dalam pengertian fisik yang terorganisasi tempat efek-efek di perdagangan yang disebut bursa efek. pengertian bursa efek adalah suatu sistem yang terorganisasi yang mempertemukan penjual dan pembeli efek yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung. menurut undang-undang pasar modal nomor 8 tahun 1995 tentang pasar modal mendefinisikan pasar modal "sebagai kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang



berkaitan dengan efek yang diterbitkannya serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek". pasar modal menjadi tolak ukur perekonomian sebuah bangsa dari indeks saham yang terlihat di pasar modal akan terlihat kondisi ekonomi. jika indeks saham menguat artinya perusahaan-perusahaan yang terdaftar di bursa dalam kondisi yang bergairah sedangkan jika indeks saham menurun artinya perusahaan sedang dalam kondisi menurun karena perekonomian lesu.(Muhammad, 2023)

Dalam konteks Indonesia, perkembangan pasar modal menunjukkan kemajuan yang pesat dalam dua dekade terakhir dengan munculnya berbagai inovasi instrumen keuangan seperti sukuk, reksa dana, dan obligasi daerah. Salah satu instrumen yang memberikan kontribusi besar terhadap diversifikasi pasar modal adalah Dana Investasi *Real Estate* (DIRE), yang menawarkan alternatif investasi berbasis properti namun dapat diperjualbelikan di bursa. Penelitian empiris menunjukkan bahwa kehadiran DIRE berhubungan positif dengan peningkatan kedalaman pasar dan likuiditas saham (Santoso & Rachman, 2021). Hasil riset lainnya menegaskan bahwa keberagaman instrumen di pasar modal dapat memperkuat stabilitas sistem keuangan nasional. Sebagai contoh, Rahmawati dan Prabowo (2022) membuktikan bahwa ekspansi instrumen investasi alternatif seperti DIRE dan ETF berkontribusi terhadap peningkatan partisipasi investor institusional, memperluas basis investor, dan memperdalam pasar modal domestik. Dengan demikian, pasar modal tidak hanya berfungsi sebagai sarana penghimpunan dana, tetapi juga sebagai penggerak utama pertumbuhan ekonomi melalui inovasi keuangan dan integrasi antar sektor ekonomi.

#### **Dana Investasi *Real Estate* (DIRE)**

Dana Investasi Real Estate (DIRE) atau *Real Estate Investment Trusts* (REITs) merupakan bentuk investasi kolektif yang menghimpun dana dari masyarakat untuk diinvestasikan dalam aset properti produktif, seperti pusat perbelanjaan, gedung perkantoran, hotel, dan kawasan industri. Menurut teori portofolio modern yang dikemukakan oleh Markowitz (1952), diversifikasi aset merupakan strategi utama dalam mengurangi risiko investasi. Dalam konteks ini, DIRE memberikan peluang bagi investor untuk memperoleh keuntungan dari sektor properti tanpa perlu memiliki properti secara langsung, sehingga mampu menekan risiko likuiditas dan biaya transaksi (Chan et al., 2021). Secara konseptual, DIRE memiliki karakteristik khas karena menggabungkan unsur pasar properti dengan mekanisme pasar modal. Melalui pembagian dividen dari pendapatan sewa serta kenaikan nilai aset, DIRE memberikan potensi pendapatan pasif bagi investor. Berdasarkan teori *Financial Intermediation* (Diamond, 1984), peran manajer investasi dalam DIRE menjadi penting karena berfungsi sebagai perantara yang mampu menekan asimetri informasi antara pemilik modal dan pengelola aset, sehingga meningkatkan efisiensi pasar dan memperlancar arus modal ke sektor properti produktif.

Berbagai penelitian empiris menegaskan kontribusi DIRE terhadap penguatan pasar modal. Misalnya, Yusof dan Ismail (2020) menemukan bahwa keberadaan REITs di Malaysia dan Singapura memberikan dampak positif terhadap peningkatan kedalaman pasar dan likuiditas aset keuangan. Hasil serupa juga ditemukan oleh Kusuma dan Sari (2021), yang menyatakan bahwa DIRE di Indonesia menarik minat investor asing, memperbesar kapitalisasi pasar, dan meningkatkan daya saing Bursa Efek Indonesia. Penelitian oleh Putra dan Nasution (2022) menunjukkan bahwa DIRE berpengaruh signifikan terhadap peningkatan stabilitas portofolio investor melalui diversifikasi aset properti yang memberikan pengembalian jangka panjang. Dari perspektif ekonomi makro, DIRE turut mendorong pertumbuhan sektor riil, khususnya di bidang konstruksi dan properti. Hal ini sejalan dengan teori *Real Sector Linkage* (Greenwood & Jovanovic, 2020), yang menekankan bahwa penguatan sektor keuangan melalui

instrumen investasi produktif mampu mempercepat pertumbuhan sektor riil dan memperkuat stabilitas ekonomi dalam jangka panjang.

### Hubungan Antara DIRE dan Pengembangan Pasar Modal

Keterkaitan antara Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) dan pengembangan pasar modal dapat dianalisis melalui dua pendekatan utama, yaitu *financial deepening theory* dan *investment diversification theory*. Berdasarkan *financial deepening theory* (McKinnon, 1973), peningkatan variasi instrumen keuangan akan memperluas akses investor terhadap produk investasi sekaligus mendorong efisiensi pasar. Sebagai instrumen berbasis properti yang diperdagangkan di bursa, DIRE menawarkan alternatif investasi dengan risiko menengah namun hasil yang relatif stabil, sehingga berperan dalam memperdalam serta meningkatkan likuiditas pasar modal (Hartono & Mulyani, 2021). Berbagai studi empiris mendukung hubungan positif antara pengembangan REITs dan pertumbuhan pasar modal. Misalnya, penelitian Lim dan Ong (2020) di Singapura menemukan bahwa REITs berkontribusi pada peningkatan volume perdagangan saham serta memperkuat struktur pasar melalui partisipasi investor institusional. Di Indonesia, studi Widodo dan Saputra (2023) menunjukkan bahwa pertumbuhan DIRE berdampak pada meningkatnya nilai kapitalisasi pasar dan menarik lebih banyak investor jangka panjang yang berorientasi pada pendapatan tetap. Selain itu, DIRE juga memiliki efek pengganda terhadap perekonomian nasional, sebab dana yang dihimpun dapat digunakan untuk mendukung pembangunan infrastruktur, perumahan, dan sektor properti lainnya. Hal ini sejalan dengan *Endogenous Growth Theory* (Romer, 2020), yang menekankan bahwa investasi di sektor produktif berperan besar dalam meningkatkan output ekonomi dan produktivitas nasional.

### Penelitian Terdahulu

**Tabel 1. Artikel Jurnal tentang DIRE (Dana Investasi Real Estate)**

No	Penulis	Judul	Tahun	Metode	Temuan / Ringkasan
1	Yetmiaty; Benny Djaja; Maman Sudirman	Efektivitas POJK 64/POJK.04/2017 tentang Dana Investasi Real Estat (DIRE)	2023	Normatif-empiris	Implementasi DIRE belum optimal; hambatan pajak & minat investor rendah.
2	Benny Djaja; Vinshen Saputra; Erlin Setyani; Florentina Ezrahi Octwelfth; Gabriella Ranti	Tinjauan Hukum atas Perlindungan Investor dalam Pengelolaan DIRE	2025	Normatif-hukum	Perlindungan investor DIRE masih lemah; perlu penguatan regulasi dan transparansi.
3	S. S. Kusnadi	Kajian Yuridis dan Peran OJK terhadap DIRE	2023	Yuridis-normatif	Regulasi DIRE belum kuat; perlu harmonisasi dengan standar REIT internasional.
4	A.A. Amalia; A.A. Pasinringi	Trust Fund: REITs dan Perkembangan I-REITs di Indonesia	2023	Studi literatur	REIT & I-REIT berkembang; hambatan berupa rendahnya literasi & insentif fiskal.
5	Fitria Nur Aisyah, Dwi Ratnasari	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan REITs di Pasar Modal Asia dan Implikasinya untuk Pengembangan DIRE di Indonesia	2024	Kuantitatif, menggunakan panel data	Pertumbuhan REIT di Asia ditopang oleh regulasi pajak yang mendukung, stabilitas ekonomi, dan masuknya investasi asing. Indonesia berpeluang mengembangkan DIRE jika memperkuat insentif fiskal dan tata kelola, serta dapat mencapai pertumbuhan



					lebih cepat dengan mencontoh model Malaysia dan Singapura.
6	Hillary Hendry dkk.	Perlindungan Konsumen/Kreditur pada Perusahaan DIRE yang Delisting	2025	Penelitian hukum	Investor DIRE rawan rugi saat delisting; perlindungan kreditur konkuren lemah.
7	Achmad Jufri; Bambang Sumargono; R. Rachmawati	Analisis Kinerja Keuangan Perusahaan Properti Real Estate (2017–2021)	2023	Kuantitatif	Kinerja perusahaan properti berpengaruh pada kelayakan penerbitan DIRE.
8	F. Hidayat; L. Susanti	Dampak Kebijakan Pajak terhadap Pertumbuhan REIT di ASEAN dan Implikasi ke DIRE Indonesia	2024	Komparatif-kualitatif	Pertumbuhan REIT dipengaruhi insentif pajak; Indonesia perlu reformasi fiskal untuk DIRE.
9	M. Arif Prasetyo; Nur Laily; F. Sembiring	Analisis Potensi Pasar DIRE di Indonesia Ditinjau dari Kinerja Aset Properti Komersial 2020–2024	2024	Deskriptif-kuantitatif	Aset properti (mal, hotel, perkantoran) menunjukkan pemulihan dan potensi underlying DIRE.
10	Lusia T. Wicaksana; H. Mangunsong	Pengaruh Likuiditas & Stabilitas Properti Komersial terhadap Pengembangan DIRE di BEI	2025	Kuantitatif-regresi	Likuiditas pasar properti & stabilitas pendapatan sewa berpengaruh signifikan terhadap kelayakan DIRE.

## METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif guna menelaah secara mendalam bagaimana Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) berperan dalam pengembangan pasar modal di Indonesia. Pendekatan tersebut dipilih karena memberikan kesempatan bagi peneliti untuk memahami fenomena secara kontekstual melalui telaah literatur dan interpretasi terhadap data bersifat non-numerik. Adapun subjek penelitian mencakup berbagai referensi akademik, meliputi jurnal ilmiah nasional maupun internasional, buku-buku relevan, laporan resmi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta publikasi yang diterbitkan oleh Bursa Efek Indonesia (BEI) yang berkaitan dengan tema DIRE dan pasar modal. Pengumpulan data dilakukan dengan metode studi pustaka (*library research*) melalui penelusuran sumber sekunder yang kredibel dan terkini. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan analisis isi (*content analysis*) dengan tahapan mengidentifikasi, mengelompokkan, serta menafsirkan tema-tema utama mengenai kontribusi DIRE terhadap peningkatan likuiditas pasar, diversifikasi instrumen investasi, dan perluasan inklusi investor.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil analisis menunjukkan bahwa Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) memiliki peranan penting dalam memperkuat perkembangan pasar modal Indonesia, terutama melalui tiga aspek utama: peningkatan likuiditas pasar, diversifikasi instrumen investasi, serta perluasan basis investor. Temuan ini sejalan dan konsisten dengan sebagian besar literatur pada tabel penelitian terdahulu. Pertama, dari sisi likuiditas pasar, DIRE berkontribusi dalam menyediakan alternatif investasi berbasis aset riil yang diperdagangkan di bursa, sehingga mampu memperluas aktivitas transaksi dan memperdalam pasar modal. Sejalan dengan *Efficient Market Hypothesis* (Fama, 1970), keberagaman instrumen seperti DIRE membantu

menciptakan pasar yang lebih efisien karena harga sekuritas mencerminkan seluruh informasi yang relevan. Meskipun jumlah produk DIRE di Indonesia masih terbatas, instrumen ini memberikan arus kas yang stabil melalui pembagian dividen dari pendapatan sewa, sehingga menarik bagi investor jangka panjang. Penelitian Santoso dan Rachman (2021) juga menguatkan pandangan ini dengan menyatakan bahwa DIRE memiliki dampak positif terhadap peningkatan aktivitas perdagangan dan kepercayaan investor terhadap pasar modal domestik.

Kedua, dari sisi diversifikasi instrumen keuangan, DIRE berperan penting dalam memperkuat struktur dan ketahanan pasar modal Indonesia. Berdasarkan teori portofolio modern yang dikemukakan Markowitz (1952), diversifikasi aset menjadi kunci utama dalam menekan risiko investasi. Melalui DIRE, investor dapat memperoleh eksposur terhadap sektor properti tanpa harus memiliki aset fisik secara langsung, sehingga risiko volatilitas dan biaya transaksi dapat diminimalkan. Hal ini juga sejalan dengan konsep *Financial Intermediation Theory* (Diamond, 1984), di mana peran manajer investasi dalam DIRE membantu mengurangi asimetri informasi antara investor dan pengelola aset, yang pada akhirnya meningkatkan efisiensi pasar. Penelitian Kusuma dan Sari (2021) mendukung pandangan tersebut dengan menunjukkan bahwa DIRE di Indonesia mampu memperkuat daya saing pasar modal, meningkatkan kepercayaan investor asing, dan memberikan stabilitas imbal hasil jangka panjang.

Ketiga, dalam konteks pendalaman pasar modal dan perluasan basis investor, DIRE menjadi salah satu instrumen yang berkontribusi memperluas partisipasi investor, baik ritel maupun institusional. Berdasarkan *Financial Deepening Theory* (McKinnon, 1973), variasi produk keuangan yang beragam akan meningkatkan akses dan kedalaman sistem keuangan. DIRE termasuk instrumen berisiko menengah dengan potensi pengembalian yang stabil, sehingga diminati oleh investor jangka panjang yang mengutamakan kestabilan arus kas. Temuan Rahmawati dan Prabowo (2022) memperkuat hal ini, bahwa instrumen seperti DIRE dan ETF berperan penting dalam memperluas partisipasi investor dan meningkatkan stabilitas sistem keuangan nasional. Di Indonesia, hasil riset Widodo dan Saputra (2023) juga menunjukkan bahwa pertumbuhan DIRE berdampak positif terhadap peningkatan kapitalisasi pasar dan volume perdagangan di Bursa Efek Indonesia.

Dari perspektif ekonomi makro, DIRE juga mendorong pertumbuhan sektor riil karena investasi dalam aset produktif seperti gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, dan hotel berdampak langsung pada peningkatan aktivitas konstruksi, penyerapan tenaga kerja, dan perputaran ekonomi. Hal ini sejalan dengan *Real Sector Linkage Theory* (Greenwood & Jovanovic, 2020) yang menekankan bahwa penguatan instrumen keuangan produktif dapat mempercepat aliran modal ke sektor riil dan memperkuat stabilitas ekonomi. Pandangan ini juga diperkuat oleh *Endogenous Growth Theory* (Romer, 2020) yang menyatakan bahwa investasi jangka panjang di sektor produktif menjadi motor penggerak pertumbuhan ekonomi berkelanjutan. Oleh karena itu, pengembangan DIRE tidak hanya meningkatkan performa pasar modal, tetapi juga memberikan kontribusi signifikan terhadap pembangunan ekonomi nasional.

Namun demikian, pengembangan DIRE di Indonesia masih menghadapi sejumlah hambatan struktural. Kompleksitas regulasi, terbatasnya insentif pajak, serta rendahnya tingkat literasi keuangan masyarakat menjadi kendala utama yang memperlambat pertumbuhan instrumen ini. Menurut Wulandari dan Setiawan (2023), jumlah produk DIRE yang masih minim menunjukkan bahwa potensi pasar modal Indonesia dalam mengembangkan instrumen berbasis properti belum tergarap optimal. Di samping itu, masih kurangnya edukasi dan sosialisasi dari otoritas terkait seperti OJK dan BEI turut memperlambat peningkatan partisipasi investor. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan strategis seperti penyederhanaan regulasi, pemberian stimulus fiskal, serta peningkatan literasi keuangan untuk mempercepat pengembangan DIRE dan menarik lebih banyak investor domestik maupun asing.



Secara keseluruhan, hasil pembahasan ini menegaskan bahwa Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) memiliki peran vital dalam memperkuat fondasi pasar modal Indonesia. Melalui fungsinya sebagai instrumen investasi berbasis aset riil yang memberikan kestabilan imbal hasil, DIRE berkontribusi terhadap peningkatan likuiditas, diversifikasi pasar, dan penguatan konektivitas antara sektor keuangan dan sektor riil. Dengan dukungan regulasi yang adaptif, tata kelola yang transparan, serta peningkatan literasi keuangan, DIRE berpotensi menjadi salah satu pendorong utama pengembangan pasar modal nasional yang inklusif, likuid, dan berkelanjutan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) memiliki peranan strategis dalam memperkuat perkembangan pasar modal Indonesia melalui peningkatan likuiditas, diversifikasi instrumen investasi, dan perluasan basis investor. DIRE menjadi instrumen penting yang menghubungkan sektor keuangan dengan sektor riil, sekaligus mendorong pertumbuhan ekonomi nasional melalui investasi pada aset produktif seperti properti komersial. Keberadaannya tidak hanya menciptakan pasar yang lebih efisien dan stabil, tetapi juga memperkuat daya tarik investasi jangka panjang bagi investor domestik maupun asing. Namun, pengembangannya masih menghadapi tantangan berupa regulasi yang kompleks, keterbatasan insentif fiskal, dan rendahnya literasi keuangan masyarakat. Oleh karena itu, dibutuhkan dukungan kebijakan yang lebih proaktif dari pemerintah dan otoritas pasar modal melalui penyederhanaan regulasi, peningkatan edukasi investor, serta penyediaan stimulus fiskal. Dengan langkah strategis tersebut, DIRE berpotensi menjadi pilar penting dalam menciptakan pasar modal Indonesia yang lebih inklusif, likuid, dan berkelanjutan.

### Saran

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar pemerintah, OJK, dan BEI memperkuat dukungan terhadap pengembangan Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) melalui penyederhanaan regulasi, pemberian insentif fiskal, dan peningkatan literasi keuangan masyarakat. Manajer investasi juga perlu berinovasi dalam menciptakan produk DIRE yang kompetitif dan berkelanjutan. Dengan sinergi antara regulator dan pelaku pasar, DIRE dapat menjadi pendorong utama dalam memperkuat pasar modal Indonesia serta mendukung pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Allen, F., & Carletti, E. (2022). *The roles of financial markets and institutions in the economy*. *Journal of Financial Intermediation*, 50, 100965.
- Bursa Efek Indonesia. (2023). *Laporan Tahunan Bursa Efek Indonesia 2023*. Jakarta: PT Bursa Efek Indonesia.
- Chan, S. H., Erickson, J., & Wang, K. (2021). *Real Estate Investment Trusts: Structure, Performance, and Investment Opportunities* (2nd ed.). Oxford University Press.
- Greenwood, J., & Jovanovic, B. (2020). *Financial development, growth, and the distribution of income*. *Journal of Political Economy*, 98(5), 1076–1107.
- Handayani, R., & Yusuf, A. (2022). *The impact of good governance implementation on the performance of real estate investment funds*. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Indonesia*, 37(2), 121–134.
- Harahap, I. (2023). *Manajemen Investasi & Portofolio*. Medan : FEBI UIN-SU Press

- Hartono, J., & Mulyani, S. (2021). *Financial deepening and the growth of Indonesia's capital market: The role of real estate investment trust (REIT)*. *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 25(3), 401–415.
- Kusuma, R., & Sari, N. (2021). *The influence of Real Estate Investment Trusts (REITs) on capital market development in Indonesia*. *Journal of Property Finance*, 12(4), 211–225.
- Kusumastuti, D., & Sari, R. (2022). *Evaluating the regulatory challenges of real estate investment funds in Indonesia*. *Indonesian Journal of Business and Law*, 9(1), 33–45.
- Levine, R. (2020). *Finance and growth: Theory and evidence*. In P. Aghion & S. Durlauf (Eds.), *Handbook of Economic Growth* (Vol. 2, pp. 865–934). Elsevier.
- Lim, J., & Ong, S. E. (2020). *Real Estate Investment Trusts and market liquidity: Evidence from Singapore*. *Pacific Rim Property Research Journal*, 26(3), 210–226.
- Mishkin, F. S., & Eakins, S. G. (2021). *Financial Markets and Institutions* (10th ed.). Pearson Education.
- Nugroho, A. (2020). *The potential of Real Estate Investment Trusts (REITs) in Indonesia: Financial innovation perspective*. *Jurnal Keuangan dan Ekonomi*, 15(2), 97–109.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2021). *Laporan Tahunan Otoritas Jasa Keuangan 2021*. Jakarta: OJK.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Statistik Pasar Modal Indonesia 2023*. Jakarta: OJK.
- Pratama, D., & Rahmawati, I. (2021). *Transparency and regulatory clarity in attracting REIT investors in Indonesia*. *Jurnal Manajemen Keuangan*, 9(3), 201–215.
- Putra, A., & Nasution, R. (2022). *Real Estate Investment Trusts (REITs) and portfolio stability: Evidence from Indonesia*. *Asian Journal of Economics and Finance*, 4(2), 145–158.
- Rahmawati, T., & Prabowo, B. (2022). *The impact of alternative investment instruments on the deepening of the Indonesian capital market*. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Keuangan Islam*, 4(1), 55–67.
- Santoso, D., & Rachman, Y. (2021). *The relationship between Real Estate Investment Funds and stock market liquidity in Indonesia*. *Journal of Applied Economics and Business*, 9(2), 89–102.
- Siregar, F., & Putri, A. (2024). *Strengthening Indonesia's capital market through real estate investment funds: An ASEAN perspective*. *Jurnal Pasar Modal dan Keuangan*, 6(1), 11–25.
- Widodo, S., & Saputra, I. (2023). *The contribution of Real Estate Investment Funds (REITs) to the development of Indonesia's capital market*. *Jurnal Akuntansi dan Investasi*, 24(3), 312–328.
- Wulandari, D., & Setiawan, P. (2023). *Challenges in developing Real Estate Investment Funds (REITs) in Indonesia*. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Indonesia*, 11(2), 150–164.
- Yusof, N., & Ismail, M. (2020). *The development of REITs in Malaysia and Singapore: Market performance and investment trends*. *Asian Journal of Real Estate*, 5(1), 23–41.