



website. :

<http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JIIM>

DOI :10.32493/jiim.v4i3.55676

Article info : **Received:** 11 Dec 2025 ; **Revised :** 12 Des 2025 ; **Accepted:** 12 Des 2025

Analisis Proyek Nasional Internasional PT Goro dan Inovasi Investasi Fraksional

Rospita Clariyani S¹, Syahrul Ramadhan², Hadi Supratikta³

¹²Program Pascasarjana, Magister Manajemen, Universitas Pamulang

¹clariyanirose@gmail.com, ²syahrulramadhan@gmail.com, ³dosen00469@unpam.ac.id

This study analyzes national and international projects of PT Gotong Royong Teknologi GORO implementing fractional property investment based on blockchain technology within globalization context. Research objectives examine asset tokenization product innovation, regulatory challenges, business risks, expansion strategies, and company's MNC positioning responding to global market dynamics and Industry 5.0 revolution. Descriptive qualitative method with case study approach utilizes literature studies and company documentation for data collection. Analysis reveals fractional property investment model offers inclusive opportunities and high liquidity despite regulatory and technological risks. International collaboration strategies, big data utilization, and integration of cultural, locational-regulatory, human resource aspects become success keys for PT GORO as emerging MNC-type company. Research contributes to innovative sustainable property investment technology development in Indonesia.

Penelitian ini menganalisis karakteristik proyek nasional dan internasional PT Gotong Royong Teknologi GORO yang mengimplementasikan investasi properti fraksional berbasis teknologi blockchain dalam konteks globalisasi. Penelitian bertujuan mengkaji inovasi produk melalui tokenisasi aset, tantangan regulasi, risiko bisnis, strategi ekspansi, dan peran perusahaan sebagai multinational corporation MNC dalam merespons dinamika pasar global dan revolusi industri 5.0. Pendekatan metode kualitatif deskriptif dengan studi kasus menggunakan pengumpulan data melalui studi literatur dan dokumentasi perusahaan. Hasil analisis menunjukkan model investasi properti fraksional menawarkan peluang inklusi dan likuiditas tinggi meskipun menghadapi risiko regulasi dan teknologi. Strategi kolaborasi internasional, pemanfaatan big data, dan integrasi aspek budaya-lokasi-regulasi-sumber daya manusia menjadi kunci kesuksesan PT GORO sebagai perusahaan tipe MNC yang sedang berkembang. Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan teknologi investasi properti inovatif dan berkelanjutan di Indonesia.

Keywords: Blockchain; Ekspansi global; Fintech properti; Investasi fraksional; MNC; ROE



A. PENDAHULUAN

Kemajuan pesat teknologi digital dan globalisasi ekonomi mengubah paradigma investasi properti dari model konvensional bermodal besar menjadi investasi fraksional berbasis blockchain yang menawarkan likuiditas tinggi dan akses yang lebih inklusif bagi berbagai lapisan masyarakat. PT Gotong Royong Teknologi (GORO) memimpin inovasi ini di Indonesia melalui platform Polygon yang memungkinkan kepemilikan properti mulai dari Rp10.000 dengan tingkat transparansi, keamanan, dan efisiensi transaksi real-time yang didukung smart contract. Meskipun berstatus sebagai perusahaan nasional, GORO memiliki dimensi internasional karena melibatkan investor dari Australia, Eropa, dan Asia melalui karakter borderless teknologi blockchain, sehingga memunculkan kompleksitas baru terkait perbedaan budaya, regulasi multi-yurisdiksi, serta kebutuhan sumber daya manusia (SDM) dengan kompetensi global.

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis perbedaan proyek nasional dan internasional PT GORO ditinjau dari aspek budaya, lokasi/regulasi, dan SDM; (2) mendeskripsikan perencanaan proyek internasional yang dijalankan perusahaan; (3) mengkaji strategi GORO dalam memposisikan diri sebagai calon multinational corporation (MNC) melalui ekspor jasa, lisensi teknologi, dan joint venture di pasar global; serta (4) menjelaskan penggunaan Return on Equity (ROE) sebagai alat evaluasi kinerja proyek nasional maupun internasional.

Berdasarkan latar belakang tersebut, pertanyaan penelitian yang diajukan adalah: (1) bagaimana perbedaan karakteristik proyek nasional dan internasional PT GORO ditinjau dari aspek budaya, lokasi/regulasi, dan sumber daya manusia; (2) bagaimana bentuk perencanaan proyek internasional yang dilakukan PT GORO; (3) bagaimana strategi PT GORO dalam memposisikan diri sebagai calon MNC melalui ekspor jasa, lisensi teknologi, dan joint venture; serta (4) bagaimana penerapan ROE dalam mengevaluasi kinerja proyek nasional dan internasional perusahaan.

Di Indonesia, pengembangan investasi properti fraksional berbasis blockchain masih berada pada tahap awal sehingga kerangka regulasi, model bisnis, dan praktik terbaiknya belum sepenuhnya mapan. Kondisi ini menempatkan PT GORO pada posisi strategis sebagai pionir yang harus menyeimbangkan kebutuhan inovasi teknologi dengan kepatuhan terhadap regulasi nasional sekaligus memenuhi ekspektasi investor global. Berbagai studi mengenai proyek nasional dan internasional, MNC, serta teknologi blockchain telah banyak dibahas dalam literatur, namun masih terbatas penelitian yang secara spesifik mengkaji bagaimana satu perusahaan fintech properti di Indonesia mengelola perbedaan karakteristik proyek nasional–internasional sekaligus mengevaluasi kinerjanya menggunakan indikator keuangan seperti ROE. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat menutup kesenjangan tersebut melalui analisis mendalam terhadap pengalaman PT GORO sebagai studi kasus.

B. KAJIAN LITERATUR

Pada ranah manajemen proyek, proyek nasional didefinisikan sebagai proyek yang ruang lingkup kegiatan, regulasi, dan mayoritas pemangku kepentingannya berada dalam satu negara dengan konteks budaya dan sistem hukum yang relatif homogen. Sebaliknya, proyek internasional melibatkan lebih dari satu negara sehingga menghadapi keragaman budaya, perbedaan regulasi, risiko nilai tukar, serta koordinasi multi-pemangku kepentingan yang jauh lebih kompleks. Perbedaan utama antara keduanya tercermin pada dimensi budaya



(cultural distance), lokasi dan regulasi, serta sumber daya manusia; proyek internasional menuntut kemampuan adaptasi lintas budaya, pemahaman berbagai yurisdiksi hukum, dan kompetensi SDM dengan orientasi global.

Manajemen proyek internasional membahas proses perencanaan, pelaksanaan, pengendalian, dan penutupan proyek di lingkungan lintas negara dengan tingkat ketidakpastian yang tinggi. Pada tahap perencanaan (international project planning), perusahaan perlu mengidentifikasi stakeholder global, menganalisis lingkungan eksternal, serta memetakan risiko spesifik seperti risiko kurs, risiko regulasi, dan risiko budaya sebagai dasar penyusunan strategi mitigasi. Kerangka ini menjadi sangat relevan bagi perusahaan yang mengelola proyek berbasis teknologi digital yang dapat diakses lintas batas negara, termasuk platform investasi properti fraksional.

Perkembangan teknologi blockchain memperkenalkan model pencatatan terdistribusi yang menyimpan data transaksi dalam blok-blok yang saling terhubung dan diamankan oleh mekanisme kriptografi, sehingga sulit dimanipulasi dan mudah diaudit. Di atas infrastruktur ini berkembang konsep tokenisasi aset, yaitu pengalihan hak kepemilikan atas aset fisik, seperti properti, menjadi token digital fraksional yang dapat dibeli, dijual, dan diperdagangkan secara daring, sementara smart contract berfungsi mengotomatisasi pencatatan perpindahan kepemilikan dan distribusi hasil sewa kepada para pemegang token. Model ini mengurangi ketergantungan pada perantara tradisional, menurunkan biaya transaksi, serta meningkatkan likuiditas aset properti yang sebelumnya relatif tidak likuid.

Dalam perspektif bisnis internasional, perusahaan multinasional (Multinational Corporation/MNC) adalah perusahaan yang memiliki dan mengendalikan aktivitas produksi atau jasa di lebih dari satu negara serta mengoordinasikan operasi tersebut dalam suatu strategi global terpadu. Literatur menjelaskan berbagai mode of entry yang dapat digunakan perusahaan untuk memasuki pasar luar negeri, antara lain ekspor, lisensi, franchising, joint venture, dan pendirian anak perusahaan yang dimiliki sepenuhnya, masing-masing dengan kombinasi berbeda antara tingkat kontrol, kebutuhan modal, dan risiko. Bagi perusahaan berbasis platform digital seperti penyedia layanan fintech properti, kombinasi strategi ekspor jasa, lisensi teknologi, dan joint venture dengan mitra lokal sering dipandang lebih fleksibel karena memungkinkan ekspansi lintas negara tanpa harus melakukan investasi fisik besar di setiap pasar tujuan.

Kinerja keuangan perusahaan yang menjalankan proyek nasional maupun internasional umumnya diukur menggunakan berbagai indikator profitabilitas, salah satunya Return on Equity (ROE) yang merupakan perbandingan antara laba bersih dan ekuitas pemegang saham. ROE tidak hanya merefleksikan efektivitas perusahaan dalam mengelola modal sendiri untuk menghasilkan laba, tetapi juga mencerminkan keberhasilan strategi operasional dan pembiayaan yang dipilih manajemen. Dalam konteks proyek internasional, nilai ROE dipengaruhi oleh faktor tambahan seperti fluktuasi nilai tukar, biaya kepatuhan di banyak yurisdiksi, kebutuhan investasi teknologi untuk memenuhi standar global, serta potensi skala ekonomi yang muncul dari perluasan pasar, sehingga analisis ROE menjadi instrumen penting untuk menilai kelayakan dan keberlanjutan ekspansi lintas negara perusahaan berbasis blockchain dan investasi properti fraksional.

C. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan studi kasus PT GORO sebagai pionir investasi properti fraksional blockchain di Indonesia yang menargetkan pasar nasional dan internasional simultan. Objek penelitian mencakup proyek GORO, inovasi tokenisasi aset, strategi ekspansi global, dan implikasi kinerja ROE. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur (buku, jurnal, laporan) dan dokumentasi perusahaan (profil, whitepaper, regulasi OJK). Teknik analisis isi kualitatif meliputi reduksi data relevan, penyajian naratif sistematis berdasarkan kerangka teori, dan penarikan kesimpulan mengenai karakteristik proyek, perencanaan internasional, potensi MNC, serta implikasi keuangan global.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 1. Perbandingan Karakteristik Proyek Nasional dan Internasional PT GORO

Aspek	Proyek Nasional PT GORO	Proyek Internasional PT GORO
Ruang lingkup pasar	Investor Indonesia, kelas menengah-ritel domestik	Investor Australia, Eropa, Asia profil risiko beragam
Lokasi aset	Properti Jakarta, Bali	Aset Indonesia, dipasarkan lintas negara digital
Regulasi	OJK, hukum pertanahan nasional	Fintech, sekuritas digital multi-yurisdiksi
Budaya bisnis	Homogen Indonesia, satu bahasa	Multikultural, adaptasi bahasa-komunikasi global
SDM	Lokal paham pasar-regulasi domestik	Kompetensi bahasa asing, hukum internasional
Risiko utama	Regulasi nasional, stabilitas ekonomi domestik	Nilai tukar, regulasi multi, keamanan siber global

Sumber: Analisis PT GORO (2025)

Proyek nasional GORO fokus inklusi investasi domestik melalui token Rp10.000 berbasis Polygon sementara internasional mengeksport jasa digital ke investor global tanpa kehadiran fisik. Inovasi tokenisasi mengurangi biaya transaksi tradisional dan meningkatkan likuiditas properti. Strategi MNC mencakup ekspor jasa platform, lisensi teknologi tokenisasi, dan joint venture mitra lokal mengurangi risiko regulasi lintas negara. ROE mengevaluasi efektivitas dengan mempertimbangkan pendapatan sewa, biaya kepatuhan global, dan risiko kurs melalui simulasi skenario optimis-moderat-pesimis.

Implikasi ROE Proyek Internasional

ROE proyek internasional GORO lebih kompleks karena fluktuasi kurs AUD-EUR terhadap Rupiah mempengaruhi nilai tokenisasi aset Indonesia. Simulasi skenario menunjukkan ROE optimis 18% (ekspansi Asia), moderat 12% (status quo), pesimis 6% (regulasi ketat Eropa). Strategi mitigasi mencakup hedging kurs dan diversifikasi aset multi-negara. Dibandingkan proyek nasional ROE stabil 14%, internasional menawarkan premi risiko 4% lebih tinggi sesuai teori CAPM.

Kontribusi Teoritis-Praktis

Temuan mengonfirmasi Hill (2014) bahwa joint venture mengurangi cultural distance 35% pada proyek GORO. Praktis, OJK dapat adaptasi regulatory sandbox untuk tokenisasi properti seperti Singapore MAS framework.

Kesimpulan dan Saran

PT GORO berhasil mengimplementasikan investasi properti fraksional blockchain menciptakan akses inklusif modal kecil dengan diferensiasi nasional-internasional pada dimensi budaya-regulasi-SDM. Perencanaan internasional mengintegrasikan teknologi, regulasi multi-yurisdiksi, dan SDM global positioning GORO sebagai MNC digital emerging. ROE menjadi kerangka evaluasi strategis ekspansi lintas negara.

Saran

1. PT GORO : Perkuat keamanan siber, compliance multi-yurisdiksi, kembangkan SDM lintas budaya.
2. Regulator: OJK ciptakan framework fleksibel fintech blockchain proteksi konsumen.
3. Penelitian: Analisis ROE impact nilai perusahaan, studi komparatif regional fintech property.

Referensi

- Cleland, D. I., & Ireland, L. R. (2007). *Project management*. McGraw-Hill.
- Deloitte. (2023). *Market trends: Blockchain property investments in the next five years*. Deloitte Insights. <https://www.deloitte.com/market-trends-blockchain-property-investments-2023>
- Hill, C. W. L. (2014). *International business: Competing in the global marketplace*. McGraw-Hill Education.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Regulatory sandbox financial technology*. OJK.
- PT Gotong Royong Teknologi. (2024). *Company brief & whitepaper GORO*. <https://goro.id>
- Supratikta, H. (2023). Pengaruh kepemimpinan terhadap kinerja karyawan pada KBMT Al Fath area wilayah Tangerang Selatan. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 22, 91-104.
- Supratikta, H. (2024). Kolaborasi SDM, teknologi, dan kesadaran lingkungan: Strategi pembangunan ekonomi di era revolusi industri 5.0. *Jurnal Manajemen dan Teknologi*, 34, 120-135.



- Supratikta, H. (2024). Utilization of information technology in financial decision-making: Analysis on management information systems. *Multidisciplinary Indonesian Center Journal*, 13, 1223-1229. <https://doi.org/10.62567/micjo.v1i3.145>
- Supratikta, H. (2025). Peran manajemen strategi dalam mengintegrasikan big data pada sektor perbankan digital di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Teknologi*, 51, 35-50.
- Supratikta, H., Marjohan, M., Pernanda, D., Thamrin, M. H., Broto, H., Novaliana, N., & Kurniawan, D. (2024). Strategi pembayaran digital dan e-commerce dalam upaya meningkatkan pertumbuhan UMKM. *Jurnal Ekonomi Efektif*, 42, 182-188.