

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Tidak dapat dipungkiri bahwa perkembangan zaman dan pertumbuhan ekonomi kian hari semakin signifikan. Perlu diketahui bahwa kegiatan ekonomi yang kita lakukan sehari-hari dapat berjalan dengan baik dengan adanya infrastruktur yang memadai. Infrastruktur sangat berperan penting dalam menggerakkan dan menumbuhkembangkan perekonomian suatu negara. Infrastruktur yang tidak memadai akan menghambat daya saing suatu negara dengan negara lainnya.

Konsep manusia sebagai khalifah di muka bumi untuk memakmurkan bumi dan tanggung jawabnya dalam membangun infrastruktur tidak secara eksplisit disebutkan dalam Al-Qur'an, tetapi konsep ini dapat ditemukan dalam banyak ayat yang membahas peran manusia sebagai khalifah Allah di bumi. Salah satu ayat yang dikutip dalam konteks ini adalah Al-Qur'an Surah Al-Baqarah (2:164) yang berbunyi (Departemen Agama RI, 2019):

إِنَّ فِي خَلْقِ السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ وَاخْتِلَافِ اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ وَالْفُلْكِ الَّتِي تَجْرِي فِي الْبَحْرِ
بِمَا يَنْفَعُ النَّاسَ وَمَا أَنْزَلَ اللَّهُ مِنَ السَّمَاءِ مِنْ مَّاءٍ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا وَبَثَّ فِيهَا مِنْ
كُلِّ دَابَّةٍ وَتَصْرِيفِ الرِّيْحِ وَالسَّحَابِ الْمُسَخَّرِ بَيْنَ السَّمَاءِ وَالْأَرْضِ لَآيَاتٍ لِّقَوْمٍ يَعْقِلُونَ

“Sesungguhnya dalam penciptaan langit dan bumi, silih bergantinya malam dan siang, bahtera yang berlayar di laut membawa apa yang berguna bagi manusia, dan apa yang Allah turunkan dari langit berupa air, lalu

dengan air itu Dia hidupakan bumi sesudah mati (kering)-nya dan Dia sebarkan di bumi itu segala jenis hewan, dan pengisaran angin dan awan yang dikendalikan antara langit dan bumi. Sungguh (terdapat) tanda-tanda (keesaan dan kebesaran Allah) bagi kaum yang memikirkan.” (QS. Al-Baqarah: 164).

Meskipun ayat ini tidak secara khusus menyebutkan pembangunan infrastruktur, ini menunjukkan bahwa bumi ini adalah tempat yang penuh dengan tanda-tanda kekuasaan Allah, dan manusia diberi tanggung jawab sebagai khalifah untuk menjaga dan memanfaatkan bumi ini dengan bijak.

Dalam hadits, terdapat kutipan yang menggarisbawahi pentingnya berkontribusi dalam membangun infrastruktur dan menjaga lingkungan. Salah satu hadits yang sering disebutkan adalah Hadits Riwayat Ibnu Mas’ud (Ahmad, 1996):

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: " لَا تَكُونُوا عِبِيدًا لَا يَدْرِي مَا يُصْنِعُهُ، وَاعْلَمُوا أَنَّ كُلَّ عَمَلٍ لَهُ وَقْعٌ، وَاعْلَمُوا أَنَّ الْأَرْضَ مُزْرُوتٌ، وَأَنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ وَأَنْفَعَكُمْ لِلنَّاسِ " رواه أحمد في مسنده (379 /1) بإسناد صحيح

“Janganlah kamu berperilaku seperti budak yang tidak tahu apa yang akan datang darinya, dan ingatlah bahwa setiap amal perbuatan memiliki konsekuensi. Ketahuilah bahwa bumi ini diwariskan, dan bahwa orang yang paling mulia di antara kalian di sisi Allah adalah orang yang paling bertakwa dan paling bermanfaat bagi orang lain.” (HR. Imam Ahmad No. 379).

Meskipun hadits ini tidak secara langsung membahas infrastruktur, hadits ini menyoroti tanggung jawab manusia atas warisan bumi dan berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat dengan cara yang bermanfaat. Dalam konteks modern, pembangunan infrastruktur yang berkelanjutan dan berguna dapat dianggap sebagai salah satu cara untuk memenuhi tanggung jawab ini.

Infrastruktur merujuk pada berbagai fasilitas fisik, sistem, dan struktur yang dibangun dan dioperasikan oleh masyarakat untuk mendukung kehidupan sehari-hari, bisnis, dan pertumbuhan ekonomi. Infrastruktur memainkan peran penting dalam mendukung fungsi sosial, ekonomi, dan lingkungan suatu wilayah atau negara. Ini mencakup berbagai sektor, seperti transportasi, energi, komunikasi, air, sanitasi, perumahan, pendidikan, dan kesehatan (Siregar, 2021).

Infrastruktur di Indonesia memiliki karakteristik yang beragam karena negara ini terdiri dari berbagai pulau dan wilayah yang tersebar luas. Infrastruktur di Indonesia mencakup berbagai sektor yang berperan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi, mobilitas masyarakat, dan pengembangan sosial. Pembangunan infrastruktur di Indonesia memiliki tantangan unik karena keragaman geografis dan budaya serta tingkat perkembangan yang berbeda antar wilayah-wilayah di negara ini. Pemerintah Indonesia terus berinvestasi dalam pengembangan infrastruktur untuk memperbaiki konektivitas antar wilayah, meningkatkan kualitas layanan publik, dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Meskipun telah terjadi banyak kemajuan, masih ada banyak pekerjaan yang harus

dilakukan untuk memastikan bahwa infrastruktur di seluruh Indonesia dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dan meningkatkan kualitas hidup mereka (Yansri, 2023).

Sementara itu, infrastruktur di Inggris adalah jaringan dan fasilitas fisik yang mendukung berbagai aspek kehidupan masyarakat dan perekonomian di negara tersebut. Inggris memiliki infrastruktur yang matang dan berkembang dengan baik, yang mencakup berbagai sektor penting. Inggris terus menginvestasikan dalam pemeliharaan dan pengembangan infrastruktur untuk memastikan bahwa negara ini tetap kompetitif secara ekonomi, efisien dalam mendukung kebutuhan masyarakat, dan ramah lingkungan (HM Treasury, 2020). Sebagai negara maju, infrastruktur yang matang adalah salah satu pilar penting dalam memastikan kesejahteraan dan kemajuan Inggris.

Sedangkan infrastruktur di Arab Saudi telah mengalami perkembangan yang signifikan dalam beberapa dekade terakhir, sejalan dengan pertumbuhan ekonomi dan modernisasi negara ini. Arab Saudi memiliki infrastruktur yang beragam dan luas yang mencakup berbagai sektor. Infrastruktur yang berkembang di Arab Saudi adalah hasil dari visi modernisasi yang dicanangkan oleh pemerintah, yang bertujuan untuk mengurangi ketergantungan pada minyak dan mendiversifikasi ekonomi. Upaya ini mencakup proyek-proyek megah, seperti NEOM dan Vision 2030 yang bertujuan untuk menciptakan ekonomi berbasis pengetahuan dan pariwisata yang beragam. Meskipun terdapat pencapaian yang signifikan dalam pembangunan infrastruktur, negara ini masih terus berinvestasi untuk

meningkatkan fasilitas dan layanan di berbagai sektor guna mencapai tujuan pembangunan jangka panjangnya (Kingdom of Saudi Arabia, 2016; Saudi Arabia Government, 2017).

Salah satu komponen penting dalam pembangunan infrastruktur negara yang baik didukung oleh pendanaan yang layak. Dalam beberapa dekade terakhir, pembiayaan pembangunan infrastruktur telah menjadi tantangan serius bagi banyak negara (World Bank, 2023). Proyek-proyek infrastruktur yang besar dan mahal seringkali memerlukan sumber daya finansial yang besar, dan pemerintah sering kesulitan untuk mencukupi kebutuhan pembiayaan ini dari sumber-sumber fiskalnya sendiri (Yansri, 2023).

Dalam beberapa kasus, kebutuhan infrastruktur jauh melebihi dana yang tersedia dari semua sumber pembiayaan yang potensial. Ini dapat mengakibatkan penundaan atau pemotongan dalam proyek-proyek yang diperlukan. Untuk mengatasi keterbatasan dana dalam pembiayaan infrastruktur, seringkali diperlukan pendekatan yang terintegrasi yang mencakup kombinasi sumber pembiayaan yang bijak, manajemen risiko yang efektif, kerjasama dengan sektor swasta, dan peningkatan kapasitas manajemen pemerintah. Selain itu, pemerintah juga mencari pendanaan tambahan melalui investasi asing, kemitraan publik-swasta, atau mencari sumber pembiayaan alternatif seperti obligasi hijau yang mendukung proyek-proyek berkelanjutan. Dalam konteks ini, pembiayaan syariah telah muncul sebagai alternatif yang menarik. Pembiayaan infrastruktur berbasis syariah

dapat menjadi solusi yang menarik untuk mengatasi keterbatasan dana dalam pembangunan proyek-proyek infrastruktur (Otoritas Jasa Keuangan, 2018).

Pembiayaan syariah menawarkan pendekatan yang sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam, yang melarang bunga (riba) dan mempromosikan berbagi risiko dan keuntungan antara pemberi dan penerima pembiayaan. Produk pembiayaan syariah untuk pembangunan infrastruktur seperti Sukuk Negara dan *Islamic Real Estate Investment Trusts (I-REITs)* yang telah digunakan untuk mendukung pembangunan infrastruktur di berbagai negara dengan populasi muslim yang signifikan (Ibrahim et al., 2012).

Sukuk Negara (SBSN) adalah instrumen keuangan syariah yang diterbitkan oleh pemerintah untuk mendukung pembiayaan proyek infrastruktur. Sukuk ini memiliki karakteristik yang sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam, yang melibatkan pembagian risiko dan keuntungan antara investor dan pemerintah. Dengan sukuk, pemerintah dapat mengumpulkan dana dari investor syariah, baik domestik maupun internasional tanpa harus mengeluarkan bunga atau riba (Ilmia, 2020).

Di Indonesia, perkembangan sukuk didorong oleh beberapa faktor. Salah satunya sebagai instrumen yang dapat meningkatkan likuiditas pasar keuangan domestik dan mendukung pembangunan infrastruktur. Pemerintah Indonesia menerbitkan Sukuk Negara perdana pada tahun 2008 senilai 1 triliun rupiah melalui Kementerian Keuangan. Selanjutnya pada tahun 2009, pemerintah menerbitkan Sukuk Negara Global untuk pertama kali dengan

tujuan mengembangkan pasar sukuk Indonesia di tingkat internasional (International Islamic Financial Market, 2023).

Adapun Inggris telah menjadi pusat keuangan global yang penting, termasuk dalam pengembangan pasar keuangan Islam. Filosofi di balik perkembangan sukuk di Inggris mencakup upaya untuk memperluas akses produk keuangan syariah bagi masyarakat muslim serta memperkuat posisi London sebagai pusat keuangan global yang inklusif. Pemerintah Inggris juga melihat sukuk sebagai cara untuk memperluas basis investor dan memperdalam hubungan keuangan dengan negara-negara muslim. Sejauh ini, Inggris baru dua kali menerbitkan Sukuk Negara yaitu sukuk negara pertama diterbitkan pada tahun 2014 sebesar 200 juta euro dan Sukuk Negara kedua diterbitkan pada tahun 2021 senilai 500 juta euro (HM Treasury, 2021).

Begitu pula Arab Saudi sebagai negara dengan penduduk yang mayoritas muslim dan sebagai pusat Islam, Arab Saudi memiliki peran yang signifikan dalam perkembangan sukuk berkaitan dengan upaya untuk memperkuat sistem keuangan syariah dan memperluas alternatif investasi bagi investor domestik dan internasional. Arab Saudi pertama kali menerbitkan Sukuk Negara pada tahun 2012 senilai 4 miliar dolar (International Islamic Financial Market, 2013).

Sementara itu, *Islamic Real Estate Investment Trusts* merupakan instrumen investasi aset real estat yang sesuai dengan prinsip syariah di pasar modal. I-REITs adalah instrumen investasi syariah yang memungkinkan individu untuk berinvestasi pada aset real estat yang menghasilkan pendapatan sesuai dengan prinsip-prinsip keuangan Islam tanpa harus

memiliki aset tersebut secara langsung (Amalia & Andi Achruh Pasinringi, 2023).

Secara umum, I-REITs atau disebut Dana Investasi *Real Estate* (DIRE) Syariah di Indonesia mulai dikembangkan pada tahun 2016 berdasarkan POJK Nomor 30/POJK.04/2016 Tentang Dana Investasi *Real Estate* Syariah Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif sebagai upaya pemerintah untuk memperluas pasar keuangan syariah (Otoritas Jasa Keuangan, 2016). Meskipun mengalami tantangan awal terkait dengan pemahaman pasar dan regulasi yang belum matang, namun dalam beberapa tahun terakhir, I-REITs mengalami pertumbuhan yang signifikan dengan lebih banyak entitas keuangan yang menawarkan produk keuangan tersebut. Namun, likuiditas pasar masih relatif kecil hingga tahun 2022 (Otoritas Jasa Keuangan, n.d.).

Di Inggris, I-REITs juga mulai dikembangkan pada tahun 2010-an untuk memperluas akses produk keuangan syariah. Dukungan dari kerangka hukum yang matang dan infrastruktur keuangan yang kuat di London telah mendukung pertumbuhan I-REITs dengan partisipasi investor yang lebih luas dan terdiversifikasi (European Public Real Estate Association, 2023). Sementara Arab Saudi, I-REITs telah menjadi bagian integral dari sektor keuangan syariah sejak awal pengembangannya pada tahun 2016. REITs pertama terdaftar di bursa efek pada November 2016. Pemerintah Saudi telah mendorong perkembangan pasar properti dan sektor keuangan syariah secara keseluruhan sebagai bagian dari upaya untuk diversifikasi ekonomi. Hingga

tahun 2022, I-REITs di Arab Saudi memiliki pangsa pasar yang besar dan likuiditas yang signifikan (European Public Real Estate Association, 2023).

Global Competitiveness Report yang diterbitkan oleh *World Economic Forum* dan *IMD Global Competitiveness Ranking* merupakan acuan untuk menilai peringkat kompetisi atau daya saing antar negara di seluruh dunia. Menurut laporan dari *IMD Competitiveness Ranking* menyatakan bahwa berdasarkan indikator infrastruktur, Indonesia menempati peringkat ke-57 pada tahun 2021, Inggris menempati peringkat ke-13, sedangkan Arab Saudi menempati peringkat ke-36 (IMD Business School, 2023). Peringkat infrastruktur ini diukur berdasarkan beberapa sub-indikator, seperti kualitas jalan, kualitas listrik, kualitas transportasi udara, kualitas transportasi kereta api, dan kualitas layanan telekomunikasi (World Economic Forum, 2019). Berikut data perbandingan peringkat Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi berdasarkan indikator infrastruktur:

Tabel 1.1. Peringkat Infrastruktur Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi.

Tahun	Indonesia	Inggris	Arab Saudi
2013	61	8	31
2014	56	10	30
2015	62	9	30
2016	60	9	31
2017	52	11	29
2018	71	11	40
2019	72	11	34
2020*	55	12	36
2021*	57	13	36
2022*	52	18	34

Sumber: WEF, *Global Competitiveness Report*.

*tahun 2020-2022 data diambil dari *IMD World Competitiveness Ranking*.

Dari data tersebut dapat dilihat bahwa peringkat infrastruktur Indonesia mengalami fluktuasi setiap tahunnya, namun dari tahun ke tahun menunjukkan tren peningkatan. Sedangkan peringkat infrastruktur Inggris meskipun berada di atas rata-rata dunia tetapi mengalami penurunan yang signifikan dari tahun-tahun sebelumnya. Sementara itu, peringkat infrastruktur Arab Saudi tidak mengalami perubahan yang signifikan, bahkan cenderung stagnan selama satu dekade terakhir.

Adapun data jumlah Sukuk Negara dan *Islamic Real Estate Investment Trusts* di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi sebagai berikut:

Tabel 1.2. Perbandingan Sukuk Negara dan I-REITs Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi Tahun 2022.

Negara	Total Outstanding Sukuk Negara (dalam USD Million)	Total Outstanding I-REITs (dalam USD Million)
Indonesia	50.948	638
Inggris	686	4.353
Arab Saudi	83.163	4.475

Sumber: International Islamic Financial Market Report; Annual Report REIT published on IDX, LSE & Tadawul, data telah diolah kembali.

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa Arab Saudi memiliki jumlah sukuk yang paling tinggi. Sementara itu, Indonesia dan Inggris memiliki *gap* yang sangat jauh terkait nilai sukuk dari masing-masing negara tersebut. Hal ini dikarenakan Inggris baru pertama kali menerbitkan Sukuk Negara pada tahun 2014, kemudian sukuk kedua diterbitkan pada tahun 2021 (UK Debt Management Office, 2021).

Meskipun instrumen-instrumen keuangan syariah ini telah digunakan dalam pembiayaan infrastruktur, belum banyak penelitian yang mengkaji

secara mendalam pengaruhnya terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi. Namun, pertanyaan yang muncul adalah sejauh mana pembiayaan syariah dapat berkontribusi terhadap pembangunan infrastruktur, terutama dalam konteks ekonomi modern yang kompleks. Apakah Sukuk Negara benar-benar dapat meningkatkan pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi? Lalu apakah I-REITs dapat meningkatkan pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi?

Untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan ini, diperlukannya penelitian yang komprehensif dan analisis yang mendalam. Oleh karena itu, penulis ingin mengangkat penelitian dengan judul **“Pengaruh Sukuk Negara dan *Islamic Real Estate Investment Trust (I-REITs)* Terhadap Pembangunan Infrastruktur (Studi Kasus di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi)”**. Penelitian ini akan membahas dampak penggunaan pembiayaan syariah dalam konteks pembangunan infrastruktur.

Penelitian ini akan melibatkan analisis data ekonomi dan keuangan yang relevan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan wawasan yang berharga bagi pengambil kebijakan, pemerintah, serta investor di bidang infrastruktur dan keuangan syariah. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang kontribusi instrumen-instrumen ini terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi dengan ini dapat memperkuat upayanya untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur yang terus meningkat di masa depan.

1.2. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang akan dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Sukuk Negara berpengaruh terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi?
2. Apakah I-REITs berpengaruh terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi?
3. Apakah Sukuk Negara dan I-REITs secara bersamaan berpengaruh terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaruh Sukuk Negara terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi.
2. Untuk mengetahui pengaruh I-REITs terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi.
3. Untuk mengetahui pengaruh Sukuk Negara dan I-REITs secara bersamaan terhadap pembangunan infrastruktur di Indonesia, Inggris, dan Arab Saudi.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada penulis dan pembaca baik manfaat teoritis maupun manfaat praktis. Berikut

penjelasan terkait manfaat yang akan diperoleh oleh penulis dan pembaca, antara lain:

1. Manfaat akademis. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada pembaca terkait dampak dan kontribusi Sukuk Negara dan I-REITs sebagai instrumen pembiayaan syariah untuk membangun infrastruktur negara.
2. Manfaat praktis. Dengan adanya penelitian ini, dapat menjadi pedoman dan motivasi bagi pemerintah, investor, pemangku kepentingan, serta masyarakat luas untuk lebih mengembangkan investasi syariah dalam bentuk Sukuk Negara dan I-REITs untuk mendorong pembangunan infrastruktur yang nantinya akan dinikmati bersama-sama.