

Manajemen Risiko Pada Investasi Bisnis Properti Syariah

Sugianto¹⁾, Muhammad Luqman El Hakim^{2*)}, Dea Sarah Sati Hana'an³⁾

^{1,2,3} Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Sumatera Utara Medan

*Email Korespondensi : elhaq1005@gmail.com

Abstract

Risk management in sharia property business investment is a crucial element in ensuring the sustainability and success of long-term investments. The sharia property business, which includes unique aspects such as sharia provisions, market fluctuations and regulatory changes, faces risks that need to be carefully identified, evaluated and managed. The risk management process involves the steps of identifying risks, determining risk tolerance, and using mitigation strategies, including avoiding, reducing, sharing, or accepting risks. Alignment with sharia principles and a deep understanding of property law are key. Portfolio diversification, continuous monitoring, and collaboration with sharia experts are important factors in maintaining a balance between potential profits and risks. By implementing effective risk management, investors can maintain sharia integrity while protecting investment value and achieving financial goals in a sustainable manner. The findings of this study are expected to contribute to in-depth views and guidance regarding complex aspects of sharia and finance on risk management in sharia property business investment.

Keywords : Management, Risk, Property, Sharia

Saran sitasi: Sugianto., Hakim, M. L., & Hana'an, D. S. (2024). Manajemen Risiko Pada Investasi Bisnis Properti Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(01), 702-708. doi: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v10i1.12191>

DOI: <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v10i1.12191>

1. PENDAHULUAN

Properti atau *real estate* adalah suatu bisnis yang berhubungan dengan segala sesuatu yang berwujud, mempunyai hak milik, dan mempunyai masa manfaat. Sebaliknya, investasi *real estate* berarti menerbitkan atau menginvestasikan aset dalam bentuk tanah atau bangunan. Bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang paling dinamis, berisiko, dan penuh tuntutan. Namun, pengembangan properti tidak memiliki reputasi yang baik dalam hal manajemen risiko. Misalnya, jika perubahan kebijakan menimbulkan risiko bagi bisnis properti perumahan, pengembang belum mengidentifikasi dan menilai risiko dengan tepat.

Oleh karena itu, pengembang properti mengalihkan risiko kepada konsumen sehingga menimbulkan kerugian akibat risiko seperti harga dan sewa rumah akan naik, kualitas bahan dan material akan menurun, dan sistem pembiayaan akan berubah. Semakin sukses seorang pengusaha dalam mengurangi risiko, maka ia akan semakin tertarik untuk melakukan penanaman modal dan sebaliknya.

Kemampuan mengelola risiko ini juga bergantung pada tingkat risiko ekonomi dan non-ekonomi di masing-masing lingkungan. Semakin rendah risiko lingkungan hidup maka semakin rendah pula ancaman yang perlu dikelola sehingga pengusaha lebih tertarik untuk menginvestasikan modal dan mengembangkan usahanya, atau sebaliknya.

Di era globalisasi, persaingan di bidang properti semakin ketat. Seiring berkembangnya globalisasi, pangsa pasar kebutuhan dasar akan perumahan juga meningkat pesat. Karena tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, selain kebutuhan sandang dan pangan yang harus dipenuhi. Memahami era globalisasi, aktivitas properti harus memiliki kecepatan dalam pelayanan, kenyamanan, lokasi dan harga yang strategis agar sesuai dengan pengetahuan konsumen terhadap kondisi pasar *real estate*. Artinya, bisnis jasa properti menyediakan apa yang diinginkan dan dibutuhkan konsumen.

Tingginya kebutuhan akan kepemilikan rumah mendorong lembaga-lembaga terkait, baik konvensional maupun syariah, untuk memberikan

kemudahan akses terhadap perumahan yang terjangkau dan layak bagi masyarakat. Untuk menghindari transaksi yang mengandung riba, masyarakat dapat memperoleh pembiayaan rumah melalui lembaga keuangan syariah atau lembaga non keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Salah satunya melalui Developer Properti Syariah (DPS). Pertumbuhan pasar di sektor properti akhirnya meningkat, sehingga berdampak pada munculnya sejumlah besar pengembang atau developer properti syariah. Hal ini ditunjukkan juga oleh jumlah dari Developer Properti Syariah saat ini telah mencapai lebih dari 3.000 developer (DPSI, 2023).

Developer properti syariah tidak luput dari risiko di masa depan dalam menjalankan kegiatan operasionalnya. Semakin besar pengembang properti, semakin besar pula peluang dan risiko yang dihadapinya. Hal ini juga didukung dengan konsep slogan Developer Properti Syariah Indonesia (DPSI) yang memberikan pinjaman kepada konsumen Tanpa Bank, Tanpa Bunga, Tanpa Denda atau Sita, dan Tanpa BI checking. Tentu saja konsep ini tidak sejalan dengan penerapan pinjaman yang ada di lembaga keuangan seperti bank dan developer property syariah belum memiliki lembaga penjamin atau regulasi yang mengatur didalam pembiayaannya.

Oleh karena itu, developer properti syariah dihadapkan pada tingkat risiko yang tinggi sehingga membuat developer properti syariah lebih memikirkan keberlangsungan usahanya. Perusahaan mempunyai kewajiban untuk menerapkan mitigasi risiko yang tepat dan sesuai untuk memastikan bahwa risiko-risiko yang mereka hadapi atau yang saat ini mereka hadapi dikelola dengan baik dan dampak buruknya dapat dikurangi. Isu mengenai pentingnya manajemen risiko dalam perusahaan menjadi permasalahan serius di berbagai sektor industri di Indonesia. Maka dari itu penulisan ini akan membahas tentang Implementasi Manajemen Risiko Pada Investasi Bisnis Properti Syariah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang hasil temuannya tidak didapatkan melalui prosedur statistik dan bentuk penghitungan lainnya. Melalui penelitian kualitatif ini peneliti dapat memahami obyek penelitian, dengan cara mengamati obyeknya, seperti mengamati terjadinya perilaku manusia. Jadi, teori yang sudah ada tersebut tidak membatasi ruang

gerak peneliti dalam menangkap dan menemukan suatu sistem yang dicarinya (*generating theory*). Pengambilan data pada penelitian ini dilakukan dengan *library research* dan *literature review*, yaitu mengumpulkan dari penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan tema, dan kemudian disimpulkan menjadi sebuah masalah penelitian yang baru.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Hasil penelitian

3.1.1. Definisi Risiko

Istilah risiko sudah biasa dipakai dalam kehidupan kita sehari-hari, umumnya secara intuitif kita sudah memahami apa dimaksudkan. Secara ilmiah pengertian risiko masih tetap beragam. Ada banyak definisi tentang risiko. Risiko dapat ditafsirkan sebagai bentuk keadaan ketidakpastian tentang suatu keadaan yang akan terjadi nantinya dengan keputusan yang diambil berdasarkan berbagai pertimbangan pada saat ini. Risiko adalah ketidakpastian yang berdampak pada sasaran perusahaan yang bersifat negatif maupun positif, tetapi yang perlu ditindaki yaitu risiko yang berdampak negatif dikarenakan akan menjadi hambatan untuk mencapai sebuah sasaran maupun tujuan dalam perusahaan jangka pendek maupun jangka panjang. Risiko pada umumnya dipandang sebagai sesuatu yang negatif, seperti kehilangan, bahaya, dan konsekuensi lainnya. Kerugian tersebut merupakan bentuk ketidakpastian yang seharusnya dipahami dan dikelola secara efektif oleh organisasi sebagai bagian dari strategi sehingga dapat menjadi nilai tambah dan mendukung pencapaian tujuan organisasi.

Menurut sumber-sumber penyebabnya, risiko dapat dibedakan sebagai berikut:

- a. Risiko Internal, yaitu risiko yang berasal dari dalam perusahaan itu sendiri.
- b. Risiko Eksternal, yaitu risiko yang berasal dari luar perusahaan atau lingkungan luar perusahaan.
- c. Risiko Keuangan, adalah risiko yang disebabkan oleh faktor-faktor ekonomi dan keuangan, seperti perubahan harga, tingkat bunga, dan mata uang.
- d. Risiko Operasional, adalah semua risiko yang tidak termasuk risiko keuangan. Risiko operasional disebabkan oleh faktor-faktor manusia, alam, dan teknologi. (Misra et al., 2020)

Tipe-tipe risiko terbagi menjadi dua yaitu:

- a. Risiko murni (*pure risk*), adalah risiko dimana kemungkinan kerugian adalah ada, tetapi kemungkinan keuntungan tidak ada, contoh risiko tipe ini adalah kecelakaan, kebakaran, dan sebagainya
- b. Risiko spekulatif, adalah risiko dimana kita mengharapkan terjadinya kerugian dan juga keuntungan, contoh tipe risiko ini adalah usaha bisnis. Setiap bisnis sudah pasti akan berhadapan dengan berbagai risiko sehingga tidak ada suatu bisnis yang tiada risiko, tingkat risiko yang berbeda satu sama lain. (Muhaimin et al., 2022)

3.1.2. Definisi Manajemen Risiko

Manajemen risiko merupakan kegiatan mengontrol kemungkinan atau potensi kerugian yang berasal dari kondisi natural maupun perilaku spekulatif (Syaiful Azhar bin rosly, 2005). Manajemen risiko dengan lebih lengkap dapat didefinisikan sebagai serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Risiko juga identik dengan ketidakpastian (*uncertainty*) yang merupakan deviasi dari hasil yang diharapkan. Ketidakpastian tersebut dapat dikelompokkan ke dalam dua bentuk yaitu *general uncertainty* yang berarti potensi ketidakpastian yang tidak dapat diperkirakan untuk menentukan proyeksi hasil yang diinginkan. Sedangkan bentuk kedua adalah *specific uncertainty* yang lebih bersifat objektif dimana proyeksi dan potensi hasil yang diinginkan dapat diperkarakan (Buchari Alma dan Dobbi Juni Priansa., 2016).

Menurut Kontur, mendefinisikan manajemen risiko adalah cara-cara yang digunakan manajemen untuk menangani berbagai permasalahan yang disebabkan oleh adanya risiko. Proses manajemen dimulai dengan mengidentifikasi, mengukur, dan menangani risiko-risiko yang dihadapi perusahaan. (Adityawarman, 2019)

Tujuan dan urgensi manajemen risiko adalah:

- a. Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
- b. Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- c. Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- d. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- e. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko

- f. Mendukung pencapaian tujuan.
- g. Memungkinkan untuk melakukan aktivitas yang memberikan peluang yang jauh lebih tinggi dengan mengambil risiko yang lebih tinggi.
- h. Mengurangi kemungkinan kesalahan fatal.

Menyadari bahwa risiko dapat terjadi pada setiap aktivitas dan tingkatan dalam organisasi sehingga setiap individu harus mengambil dan mengelola risiko masing-masing sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya.

Manajemen risiko dalam pandangan Islam adalah risiko sebagai fitrah bisnis. Islam merupakan agama fitrah yang komplit dan menyeluruh. Oleh karena itu tidak ada satu pun urusan fitrah manusia yang luput dari syariat Islam. (Mubarak, 2022)

Bisnis properti adalah sebuah usaha yang berkaitan dengan semua hal yang berwujud kebendaan, terdapat hak atas kepemilikan, dan mempunyai masa waktu dari pemakaian. Sedangkan investasi properti (*real estate*), secara sederhana berarti mengeluarkan atau menanamkan modal dalam asset yang berbentuk tanah atau bangunan di atasnya. Berinvestasi karena terdorong oleh harapan untuk mendapatkan keuntungan (Marzuki dan Newell 2019). Bisnis properti merupakan salah satu bisnis yang paling dinamis, berisiko, dan menantang. (Muka & Wibowo, 2021)

Mencermati perjalanan siklus bisnis industri properti di Indonesia dari tahun ke tahun, memang mengalami pasang surut. Pada era tahun 1980-an, bisnis properti sempat mencapai puncak (*booming*), kemudian pada tahun 1983 anjlok di titik terbawah, dan pada tahun 1986 terimbas krisis minyak. Selanjutnya pada tahun 1989, sektor properti kembali menemui masa keemasannya. Sayangnya kondisi itu tak bertahan lama sebab pada tahun 1993 kembali anjlok. Bisnis properti kembali menemukan posisi puncaknya pada 1997, sebelum krisis ekonomi menghantam Asia. Begitu krisis menerpa, sektor properti terjun bebas ke level terendah. Setelah masa krisis, industri properti mulai pulih kembali khususnya sejak tahun 2000 dan mengalami peningkatan pesat sehingga sampai dengan tahun 2004 telah mencapai kapitalisasi Rp.66,18 triliun dari Rp.9,88 triliun pada tahun 2000, atau meningkat sekitar 570 % dalam 4 tahun terakhir. Suatu lonjakan yang cukup spektakuler. (Muka & Wibowo, 2021)

3.2. Pembahasan

3.2.1. Jenis-jenis Risiko Pada Investasi Bisnis Properti Syariah

Investasi dalam bisnis properti syariah tidak terlepas dari risiko bisnis yang dapat mempengaruhi kinerja investasi. Bisnis property Syariah juga termasuk unit usaha Syariah yang memiliki risiko-risiko dalam pelaksanaannya. Risiko-risiko yang umumnya dihadapi oleh Unit Usaha Syariah (UUS) ada 10 jenis, yaitu :

- a. **Risiko Pasar** : Risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain risiko berupa perubahan nilai dari asset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.
- b. **Risiko Kredit/Pembiayaan** : Risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga, sesuai dengan perjanjian yang disepakati.
- c. **Risiko Likuiditas**: Risiko gagal bayar yang disebabkan ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.
- d. **Risiko Hukum**: Risiko hukum adalah risiko yang diakibatkan oleh lemahnya aspek yuridis lembaga. Risiko hukum terjadi karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikat agunan yang tidak sempurna.
- e. **Risiko Operasional**: Risiko operasional merupakan risiko kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional lembaga.
- f. **Risiko Reputasi** : Risiko reputasi merupakan risiko yang disebabkan oleh adanya pencitraan negatif pada sebuah unit usaha atau lembaga syariah terkait dengan kegiatan usahanya.
- g. **Risiko Strategis** : Risiko strategis adalah risiko yang disebabkan oleh strategi unit usaha syariah yang kurang tepat dalam pengambilan keputusan bisnis, kurang responsifnya unit usaha syariah terhadap kondisi dan perubahan eksternal yang terjadi.
- h. **Risiko Kepatuhan** : Risiko kepatuhan adalah risiko yang terjadi akibat ketidakpatuhan lembaga syariah dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan, dan ketentuan yang berlaku

serta prinsip syariah.

- i. **Risiko Imbal Hasil (*Rate of Return Risk*)** : Risiko imbal hasil terjadi akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah karena terjadinya perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyaluran dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga bank.
- j. **Risiko Investasi (*Equity Investment Risk*)** : Risiko investasi adalah risiko akibat perusahaan ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis *profit and loss sharing*. (Qonita, 2023)

Jenis-jenis risiko di atas adalah risiko yang pada umumnya muncul dalam unit usaha Syariah, termasuk bisnis property Syariah. Namun, dalam bisnis property Syariah, hanya ada beberapa risiko spesifik yang muncul yaitu sebagai berikut :

a. Risiko Kredit/Pembiayaan .

Risiko ini adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada lembaga sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Risiko ini dapat disebabkan oleh kegagalan pihak yang tidak menjalankan kewajibannya atau kredit macet. hal ini juga dijelaskan bahwa risiko kredit atau sering disebut *default risk* merupakan risiko akibat kegagalan atau ketidakmampuan nasabah mengembalikan jumlah pinjaman yang diperoleh dari perusahaan beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Kemudian factor lain yang menjadi penyebab adalah bahwa terkadang pihak pengembang properti (*developer*) memberikan syarat yang mudah kepada pembeli sehingga dapat meningkatkan terjadinya risiko kredit ini. (Julistia & Hayati, 2022)

b. Risiko Pasar (Market Risk)

Risiko ini dapat disebabkan oleh perubahan yang dilakukan oleh variabel pasar dari sebuah bank yang dapat merugikan. Risiko ini dapat terjadi didalam sebuah pengelolaan perumahan, yang disebabkan oleh pergerakan variabel pasar dari portofolio yang dimiliki oleh bank yang dapat merugikan bank. Variabel pasar dalam hal ini adalah suku bunga dan nilai tukar termasuk derivasi dari kedua jenis risiko pasar tersebut yaitu perubahan harga option. Risiko pasar antara lain terdapat pada aktivitas fungsional bank seperti kegiatan treasury dan investasi dalam bentuk surat

berharga dan pasar uang maupun penyertaan pada lembaga keuangan lainnya, penyediaan dana (pinjaman dan bentuk sejenis), dan kegiatan pendanaan dan penerbitan surat utang, serta kegiatan pembiayaan perdagangan.

c. Risiko Likuiditas

Risiko dapat terjadi apa bila sebuah komponen dari sebuah kewajiban yang terjadi tidak terpenuhi secara teratur. Dalam hal ini yang menjadi pengendali dalam penanggung jawab ialah HRD, tentunya risiko likuiditas dapat didefinisikan sebagai risiko ketidakmampuan untuk melikuidasi secara tepat waktu dengan harga yang wajar. Risiko likuiditas juga merupakan sebuah risiko yang terjadi karena lembaga gagal melakukan pembayaran yang disebabkan atas ketidakmampuan lembaga dalam memenuhi kewajibannya sesuai jatuh tempo.

d. Risiko Operasional

Sumber terjadinya risiko operasional paling luas dibanding risiko lainnya yakni berasal dari aktivitas di atas juga bersumber dari kegiatan operasional dan jasa, akuntansi, sistem teknologi informasi, sistem informasi manajemen, atau sistem pengelolaan sumber daya manusia. Risiko operasional adalah risiko yang mempengaruhi semua kegiatan karena suatu hal yang melekat dalam pelaksanaan suatu proses atau aktivitas operasional. (Rahayuningsih et al., 2023).

3.2.2. Proses Manajemen Risiko pada Investasi Bisnis Properti Syariah

Proses manajemen risiko pada sektor riil melibatkan serangkaian langkah-langkah untuk mengidentifikasi, mengevaluasi, mengelola, dan memantau risiko-risiko yang mungkin mempengaruhi kinerja dan tujuan bisnis. *The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) Integrated Framework (2004)* menyebutkan ada 4 strategi mitigasi risiko dalam standar manajemen risiko (Dorian, 2011:4), yaitu :

a. Avoid (menghindari risiko)

Beberapa risiko yang tidak layak berada di prioritas utama. Apakah risiko akibat kegagalan dalam bisnis ataukah dari luar bisnis. Jika diluar, dan tingkat risiko dianggap tinggi, maka pertimbangan harus diberikan untuk berhenti atau menghindari untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Jika kegiatan berada di bagian dalam inti bisnis, maka dipertimbangkan apakah ada cara

lain untuk melakukan hal-hal yang akan menghindari atau meminimalkan risiko atau kerugian.

b. Reduce (mengurangi risiko)

Risiko saling berkaitan erat dan pada dasarnya dapat dicapai dengan cara mengurangi atau menyingkirkan sebagian atau keseluruhan risiko yang ada. Dalam pelaksanaannya ada dua cara yang dapat digunakan, yaitu: a. Eliminasi (Penghapusan Risiko), yaitu menghapuskan atau mengurangi kemungkinan terjadinya risiko yang dihadapi; b. Minimisasi (memperkecil risiko), usaha untuk memperkecil risiko yang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu: 1) *Pre Loss Minimisation*, adalah suatu tindakan memperkecil terjadinya suatu risiko yang dilakukan sebelum terjadinya kerugian.; 2) *Post Loss Minimisation*, adalah suatu tindakan memperkecil terjadinya suatu risiko yang terjadi sesudah terjadinya kerugian.

c. Share (berbagi/transfer risiko)

Transfer risiko adalah proses mentransfer kerugian yang timbul kepada pihak ketiga, seperti melalui penggunaan polis asuransi. Metode lain mentransfer risiko adalah untuk mensubkan kegiatan kepada pihak ketiga. Jika ada kegiatan yang inti untuk bisnis, maka mungkin lebih baik masuk akal untuk mentransfer kegiatan ini kepada pihak ketiga untuk bisnis inti perusahaan, terutama jika sumber daya internal terbatas.

d. Accept (menerima risiko)

Jika risiko yang muncul tidak bisa dihindari dengan cara sebelumnya, maka risiko tersebut harus diterima dengan menggunakan kontrol dari Lembaga/perusahaan. Kontrol adalah prosedur yang digunakan untuk mencegah risiko baik dari yang terjadi atau mendeteksi risiko setelah terjadi. Jika risiko bernilai dan merupakan bagian dari kegiatan operasi inti, maka kontrol dapat digunakan untuk mengurangi dan mengelola risiko. (Sa'diyah & Suprayogi, 2019)

Berikut adalah tahapan umum dalam proses manajemen risiko pada bisnis properti Syariah:

a. **Identifikasi Risiko** : Mengidentifikasi risiko-risiko potensial yang dapat mempengaruhi tujuan bisnis, menetapkan kerangka kerja dalam menerapkan strategi risiko secara menyeluruh, mempelajari tentang kerugian, disusun dalam penerapan mekanisme dalam penerapan risiko,

dan membuat tabel kategori risiko dalam penerimaan

- b. **Kuantifikasi dalam Peringkat Risiko:** yaitu dengan Implementasi dalam pengukuran risiko, Menentukan tingkat frekuensi dan tingkat kerugian dari risiko berdasarkan data historis yang tersedia, dan melakukan Perluasan dengan memanfaatkan tolak ukur (benchmarking) permodelan, dan peramalan yang berasal dari luar organisasi. Sumber eksternal yang dimaksud berasal dari praktik- praktik terbaik yang telah dilakukan didalam industri.
- c. **Penentuan Toleransi Risiko :** Menetapkan toleransi risiko atau batas maksimum yang dapat diterima untuk risiko-risiko tertentu. Menetapkan kriteria dan parameter untuk mengukur dan memantau risiko.
- d. **Mitigasi Risiko :** menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui kontroling, proses serta melakukan yang secara jelas terhadap proses aktivitas dan risikonya.
- e. **Monitoring dan Pengawasan :** Memantau secara berkala lingkungan risiko dan memverifikasi efektivitas strategi mitigasi. Menggunakan metrik dan indikator kinerja untuk memahami perubahan dalam profil risiko.

Proses manajemen risiko ini harus menjadi bagian integral dari budaya perusahaan di sektor riil syariah, dan melibatkan partisipasi aktif dari manajemen tingkat atas, staf, dan pihak berkepentingan terkait lainnya. Seiring waktu, proses ini dapat disesuaikan dan diperbarui untuk mencerminkan perubahan dalam lingkungan bisnis dan kebijakan. (Muhaimin et al., 2022)

4. KESIMPULAN

Implementasi manajemen risiko pada investasi bisnis properti syariah sangat krusial untuk memastikan keberlanjutan dan keberhasilan investasi jangka panjang. Dalam konteks ini, pengelolaan risiko mencakup identifikasi, evaluasi, dan mitigasi risiko-risiko khusus yang terkait dengan properti syariah, seperti ketentuan syariah, fluktuasi pasar, dan perubahan regulasi. Diversifikasi portofolio menjadi kunci penting dalam mengurangi risiko, memungkinkan investor untuk menghindari ketergantungan pada satu jenis properti atau wilayah tertentu. Pemahaman mendalam terhadap prinsip-prinsip syariah dan ketentuan hukum properti menjadi

dasar utama dalam manajemen risiko, memastikan bahwa investasi tetap sesuai dengan nilai dan prinsip syariah.

Selain itu, kolaborasi dengan ahli syariah dan profesional keuangan dapat memberikan pandangan yang mendalam dan bimbingan terkait aspek-aspek syariah dan keuangan yang kompleks. Dengan pemantauan dan evaluasi terus-menerus, serta rencana pemulihan yang efektif, investor dapat menjaga keseimbangan antara potensi keuntungan dan risiko yang mungkin timbul dalam bisnis properti syariah. Keseluruhan, manajemen risiko bukan hanya merupakan elemen penting dalam melindungi nilai investasi, tetapi juga kunci untuk mencapai tujuan keuangan dengan integritas syariah yang dipertahankan.

5. UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih disampaikan kepada Dr. Sugianto, M.A. yang telah berkontribusi dalam pembuatan serta penyelesaian artikel jurnal ini dan juga memberikan kami ilmu-ilmu baru terkait manajemen risiko pada sektor riil, khususnya pada spesifikasi bisnis properti.

6. REFERENSI

- Adityawarman. (2019). TINJAUAN TERHADAP PENGELOLAAN MANAJEMEN RISIKO DALAM INDUSTRI KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SYARI'AH TANPA BANK (Studi Kasus PERUMAHAN BALAD RESIDENCE, Depok). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 3(2), 238–251. <https://doi.org/10.29313/amwaluna.v3i2.4599>
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada. *AKMAMI: Jurnal Akuntansi, Manajemen, Ekonomi*, 3(3), 515–526.
- Misra, I., Hakim, S., & Pramana, A. (2020). MANAJEMEN RISIKO: Pendekatan Bisnis Ekonomi Syariah. In A. Sadikin (Ed.), *Penerbit K-Media*. Penerbit K-Media.
- Mubarak, M. R. (2022). *Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Bisnis Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin* (p. 89). Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. <http://www.nber.org/papers/w16019>
- Muhaimin, Mubarak, M. R., & Aisyah, L. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pengelolaan Bisnis Perumahan Syariah Al Mumtaz Residence Banjarmasin. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(03), 3581–3592.

Muka, W. I., & Wibowo, A. (2021). Penerapan Manajemen Risiko pada Proses Pengembangan Properti. *Jurnal Permukiman*, 16(1), 31. <https://doi.org/10.31815/jp.2021.16.31-40>

Qonita, A. Q. (2023). *Manajemen Risiko Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di Perumahan Griya As-Sakinah Pt. Sabab Podho Moro Madiun*. 135.

Rahayuningsih, E., Arifin, A. A., & Fauzia, I. Y. (2023). Manajemen Risiko Pembiayaan KPA Trans Icon di Bank Mega Syariah dalam Perspektif Maqashid Al Shariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(03), 3812–3823. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i3.10875> 1.

Sa'diyah, N., & Suprayogi, N. (2019). TEKNIK MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) SYARIAH PADA DEVELOPER PROPERTI SYARIAH. *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, 6(2), 1–13.