

properti, terutama di negara-negara maju.

Sisi negatif dari *asset securitization* ialah fenomena *subprime* di Amerika Serikat (AS) yang mengakibatkan Lehman Brothers bangkrut. Sebuah risiko yang harus dihadapi oleh para pihak yang mengelola model *asset securitization* tersebut.

Model pembiayaan yang berkembang ialah sektor properti mengikutsertakan konsumen untuk membiayai pembangunan properti tersebut. Model ini lebih kreatif daripada pembiayaan modern yang diuraikan sebelumnya. Para pihak yang beraktivitas di sektor properti hanya memasarkan gambar properti yang dibangun dan dibayar dengan mencicil sehingga proyek properti tetap berjalan.

Model lain ialah penggabungan dari semua metode pembiayaan yang ada. Pemilik tanah diikutsertakan dalam pembangunan properti sehingga pembayaran dilakukan setelah ada pembayaran dari konsumen. Artinya, kreativitas para pihak yang beraktivitas di sektor properti sangat dibutuhkan dalam kerangka keberhasilan properti yang dibangun.

Risiko yang dihadapi perusahaan properti dikelompokkan menjadi dua, yaitu risiko finansial dan risiko bisnis. Risiko finansial ialah risiko yang dihadapi dalam kerangka pembiayaan yang dilakukan perusahaan untuk terjadinya properti yang dibangun. Salah satu risiko finansial ini ialah adanya perubahan tingkat bunga—dikenal dengan risiko tingkat bunga.

Fluktuasi tingkat bunga membuat pengeluaran atas tingkat bunga perusahaan berfluktuasi. Risiko tingkat bunga ini termasuk di dalamnya risiko reinvestasi dana yang dimiliki perusahaan. Naiknya tingkat bunga membuat risiko yang dihadapi perusahaan meningkat dan harus dibuat pemecahannya agar risiko tersebut bisa teratasi.

Untuk pinjaman yang dilakukan perusahaan kepada pihak ketiga dengan menerbitkan surat utang, baik secara privat maupun publik, maka ketidakmampuan perusahaan membayar bunga dan pokok pinjaman menjadi sebuah risiko yang dikenal dengan risiko kegagalan (*default risk*). Adanya kegagalan ini juga berdampak pada reputasi perusahaan yang dikenal dengan risiko reputasi (*reputation risk*).

Risiko bisnis yang dihadapi perusahaan dalam mengoperasikan aktivitas bisnis propertinya bisa diperhatikan secara detail dengan menggunakan model bisnis kanvas (*canvas business model*). Namun, risiko tersebut dapat diuraikan dengan melihat aktivitas bisnis properti tersebut.

Risiko pertama yang harus dihadapi perusahaan dalam bisnis ini ialah risiko tidak mendapatkan lokasi yang baik. Lokasi yang strategis merupakan bagian dari produk

properti yang laku dijual. Misalnya, lokasi tersebut harus dekat stasiun kereta api untuk properti perumahan atau apartemen di pinggiran kota, mengingat transportasi massal akan terus dibangun pemerintah pada tahun-tahun mendatang.

Walaupun lokasi strategis sudah dipenuhi, perusahaan juga harus pintar memasarkan produk tersebut sehingga risiko memasarkan produk tidak ada. Karena itu, pemilihan sumber daya yang berkualitas sangat dibutuhkan perusahaan properti.

Selanjutnya, ketersediaan sumber daya atas pembangunan properti yang diinginkan. Pebisnis harus bekerja sama dengan kontraktor yang berkualitas dan mempunyai reputasi yang baik. Pebisnis tidak harus bekerja sama dengan perusahaan yang punya nama besar. Pebisnis bisa bekerja sama dengan kontraktor yang sedang dan kecil, tapi sudah dikenal baik reputasi dan kualitasnya. Selain itu, pebisnis harus mempunyai sumber daya yang cukup andal untuk mengelola aktivitas tersebut.

Tak hanya itu, pebisnis juga harus memerhatikan produk yang dibuat sesuai dengan *spec* yang telah disepakati. Dalam kasus ini disebutkan risiko kualitas atas produk yang dihasilkan. Risiko ini sangat kelihatan akan terjadi pada produk massal. Pada produk properti yang terbatas, risiko ini juga sangat perlu diperhatikan karena mempunyai dampak pada reputasi pebisnis sehingga akan timbul risiko reputasi.

Dalam melakukan bisnis, pebisnis properti pasti akan bertemu dengan aktivitas kontrak dengan pihak lain. Mengenai aktivitas ini, risiko yang dihadapi dikenal dengan risiko hukum (*legal risk*). Perjanjian yang baik sangat dibutuhkan. Karena itu, pebisnis properti harus memiliki sumber daya yang memiliki latar belakang hukum.

Dari sisi hubungan dengan konsumen, soal waktu penyelesaian properti yang disepakati menjadi sebuah risiko legal yang mungkin terjadi. Namun, pebisnis juga perlu sekali mendapatkan ahli hukum yang mengerti aspek di luar hukum, misalnya proses pembangunan dan pembiayaan properti.

Ketika pebisnis menjalankan pembiayaan tradisional dan modern, maka aspek hukum sangat penting agar apa yang diinginkan tercapai. Pemahaman tentang risiko yang dihadapi pebisnis properti akan memberikan masukan dalam kerangka membangun bisnis properti yang baik untuk pebisnis dan konsumen properti. ●

*Penulis adalah guru besar pasar modal dan perbankan FE Universitas Bina Nusantara dan penulis buku Pengukuran Risiko.*

**NAIKNYA TINGKAT BUNGA MEMBUAT RISIKO YANG DIHADAPI PERUSAHAAN MENINGKAT DAN HARUS DIBUAT PEMECAHANNYA AGAR RISIKO TERSEBUT BISA TERATASI.**