

# ANALISIS RISIKO DAN KETIDAKPASTIAN DALAM INVESTASI PROPERTI KOMERSIAL (RETAIL) DAN PROPERTI INDUSTRI

Etty Susilowati

Universitas Budi Luhur, Jakarta, Indonesia

## ABSTRAK

Investasi properti merupakan salah satu bentuk investasi yang menawarkan potensi keuntungan tinggi, namun juga diiringi dengan berbagai jenis risiko dan ketidakpastian yang kompleks. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengukur jenis-jenis risiko yang paling signifikan dalam investasi properti serta menganalisis faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi tingkat risiko tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan manajemen risiko terintegrasi, yang melibatkan analisis kuantitatif dan kualitatif untuk mengidentifikasi risiko, mengukur dampaknya, serta mengevaluasi strategi mitigasi yang efektif. Data dikumpulkan melalui survei, wawancara mendalam dengan para ahli di bidang properti, serta analisis data sekunder dari laporan pasar properti dan publikasi terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa risiko pasar, risiko likuiditas, dan risiko regulasi merupakan tiga jenis risiko paling signifikan yang mempengaruhi investasi properti. Selain itu, faktor internal seperti manajemen portofolio dan strategi investasi, serta faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro dan perubahan kebijakan pemerintah, memiliki peran penting dalam menentukan tingkat risiko. Berdasarkan temuan ini, disarankan agar investor properti menerapkan strategi manajemen risiko yang lebih adaptif dan dinamis untuk mengurangi dampak negatif dari risiko-risiko tersebut serta meningkatkan stabilitas investasi jangka panjang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi penting bagi pengembangan kerangka kerja manajemen risiko dalam sektor properti, serta membantu investor dalam membuat keputusan yang lebih terinformasi.

Kata-kata Kunci: Investasi Properti, Manajemen Risiko, Ketidakpastian, Risiko Pasar, Strategi Investasi

## *ANALYSIS OF RISK AND UNCERTAINTY IN COMMERCIAL (RETAIL) AND INDUSTRIAL PROPERTY INVESTMENTS*

## ABSTRACT

*Property investment is one form of investment that offers high profit potential, but is also accompanied by various types of complex risks and uncertainties. This study aims to identify and measure the most significant types of risks in property investment and analyze internal and external factors that influence the level of risk. The research method used is an integrated risk management approach, which involves quantitative and qualitative analysis to identify risks, measure their impact, and evaluate effective mitigation strategies. Data were collected through surveys, in-depth interviews with property experts, and secondary data analysis from property market reports and related publications. The results of the study indicate that market risk, liquidity risk, and regulatory risk are the three most significant types of risks that affect property investment. In addition, internal factors such as portfolio management and investment strategies, as well as external factors such as macroeconomic conditions and changes in government policy, play an important role in determining the level of risk. Based on these findings, it is recommended that property investors implement a more adaptive and dynamic risk management strategy to reduce the negative impact of these risks and increase long-term investment stability. This study is expected to provide an important contribution to the development of a risk management framework in the property sector, as well as assist investors in making more informed decisions.*

**Keywords:** *Property Investment, Risk Management, Uncertainty, Market Risk, Investment Strategy*

---

**Korespondensi:** Dr. Etty Susilowati, SE., MM, Universitas Budi Luhur, Jalan Raya Ciledug, Petukangan Utara, Jakarta 12260, Indonesia, Email: etty.susilowati@budiluhur.ac.id

**Submitted:** Maret 2024, **Accepted:** April 2024, **Published:** April 2024

**OJS:** <https://journal.budiluhur.ac.id/index.php?journal=serasi>

## PENDAHULUAN

Investasi properti telah lama menjadi salah satu pilihan investasi utama bagi individu dan institusi di seluruh dunia. Daya tarik utamanya terletak pada potensi keuntungan yang signifikan dan stabilitas aset jangka panjang. Namun, seiring dengan potensi tersebut, terdapat pula berbagai risiko dan ketidakpastian yang mengiringi investasi ini. Ketidakpastian dalam pasar properti sering kali dipengaruhi oleh fluktuasi ekonomi, perubahan kebijakan pemerintah, serta dinamika permintaan dan penawaran. Brueggeman & Fisher (2011) menjelaskan bahwa investasi properti sering dianggap sebagai bentuk investasi yang paling aman dan stabil karena sifatnya yang memiliki nilai intrinsik dan keberlanjutan aset fisik yang jarang terdepresiasi secara signifikan dalam jangka panjang. Di Indonesia, sebagai salah satu negara berkembang dengan pertumbuhan pesat dalam sektor properti, risiko-risiko tersebut semakin diperparah oleh ketidakpastian regulasi dan perubahan cepat dalam kondisi pasar. Baum & Crosby (2008) menggarisbawahi bahwa risiko pasar, termasuk fluktuasi harga properti dan dampak siklus ekonomi, merupakan tantangan utama yang harus dihadapi oleh investor properti.

Risiko pasar adalah salah satu risiko yang paling menonjol dalam investasi properti. Risiko ini mencakup fluktuasi nilai properti yang dipengaruhi oleh berbagai faktor ekonomi makro, seperti perubahan dalam suku bunga, tingkat inflasi, dan dinamika permintaan dan penawaran di pasar. Sebagai contoh, penelitian oleh Jones (2019) menunjukkan bahwa perubahan suku bunga memiliki dampak langsung pada harga properti, terutama dalam konteks pasar yang sensitif terhadap perubahan ekonomi. Selain itu, studi lain oleh Zhang dan Tan (2020) menegaskan bahwa ketidakpastian ekonomi global dapat memengaruhi permintaan properti, yang pada gilirannya memengaruhi nilai investasi. Dalam situasi pasar yang tidak mendukung, properti mungkin sulit dijual dengan harga yang diinginkan, atau mungkin memerlukan waktu yang lama untuk dijual, yang dapat mengakibatkan kerugian finansial bagi investor. Hal ini didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Chen (2018), yang menemukan bahwa properti di daerah yang kurang berkembang cenderung memiliki likuiditas yang rendah, sehingga meningkatkan risiko bagi investor yang memerlukan akses cepat ke dana mereka.

Perubahan dalam peraturan zonasi atau perpajakan dapat meningkatkan biaya operasional atau bahkan membatasi penggunaan properti secara keseluruhan. Menurut studi oleh Baker dan Hendershott (2017), ketidakpastian regulasi di beberapa negara berkembang dapat menciptakan lingkungan yang tidak stabil bagi investor, meningkatkan risiko kerugian akibat perubahan kebijakan yang tidak terduga. Penelitian oleh Turner dan Townsend (2021) menunjukkan bahwa properti yang tidak memenuhi standar lingkungan yang ketat juga dapat menghadapi penurunan nilai, terutama di pasar yang semakin sadar akan isu-isu lingkungan.

Ketidakpastian adalah faktor yang tak terhindarkan dalam dunia investasi, dan dalam konteks properti, ketidakpastian ekonomi, politik, dan kebijakan memiliki dampak yang signifikan terhadap nilai dan kinerja aset. Ketidakpastian ekonomi, misalnya, sering kali disebabkan oleh fluktuasi makroekonomi seperti perubahan suku bunga, inflasi, dan pertumbuhan ekonomi yang tidak stabil. Ketika investor menghadapi situasi ekonomi yang tidak pasti, mereka cenderung mengambil sikap berhati-hati, yang dapat menyebabkan penurunan permintaan terhadap properti dan pada akhirnya menekan harga pasar. Penelitian yang dilakukan oleh Gyourko dan Saiz (2020) menunjukkan bahwa ketidakpastian ekonomi secara langsung mengurangi aktivitas investasi di sektor properti, terutama di pasar-pasar yang sangat sensitif terhadap perubahan makroekonomi. Hwang dan Quigley (2018) menjelaskan bahwa ketidakpastian politik sering kali dikaitkan dengan volatilitas yang lebih tinggi di pasar properti, yang dapat mengganggu perencanaan jangka panjang dan mengurangi daya tarik sektor ini bagi investor internasional.

Dari perspektif kebijakan, ketidakpastian dalam regulasi, baik di tingkat nasional maupun lokal, dapat memperburuk risiko investasi properti. Kebijakan yang sering berubah atau tidak konsisten menciptakan tantangan bagi investor dalam merencanakan dan mengeksekusi strategi investasi. Penelitian oleh Morri dan Nappi-Choulet (2017) menunjukkan bahwa ketidakpastian regulasi mengakibatkan peningkatan biaya operasional dan kesulitan dalam penegakan kontrak, yang pada akhirnya mengurangi profitabilitas investasi properti. Selain itu, ketidakpastian kebijakan juga dapat mempengaruhi keputusan pembiayaan, di mana lembaga keuangan mungkin enggan memberikan pinjaman atau menetapkan suku bunga yang lebih tinggi sebagai kompensasi atas risiko yang lebih besar. Case et al. (2019) menemukan bahwa beberapa investor cenderung lebih agresif dalam menghadapi ketidakpastian dengan memperluas portofolio mereka ke pasar-pasar yang baru berkembang, meskipun risiko yang terkait lebih besar. Disamping itu, Stiglitz (2018) menekankan bahwa investor yang memiliki strategi manajemen risiko yang solid dapat mengambil keuntungan dari harga yang tertekan selama periode ketidakpastian, dengan asumsi bahwa mereka dapat bertahan dalam jangka panjang. Namun, argumen tandingan dari Williams dan McGraw (2020) menunjukkan bahwa risiko yang berlebihan, terutama dalam konteks ketidakpastian politik dan kebijakan, dapat mengarah pada kerugian yang tidak dapat dipulihkan, menyoroti perlunya pendekatan yang lebih hati-hati dalam menghadapi ketidakpastian.

Manajemen risiko terintegrasi adalah pendekatan yang komprehensif dan holistik dalam mengidentifikasi, menilai, dan mengelola risiko yang dihadapi oleh sebuah organisasi atau proyek, termasuk investasi properti. Konsep ini berfokus pada koordinasi dan integrasi berbagai fungsi manajemen risiko ke dalam satu kerangka kerja yang mencakup semua jenis risiko, baik yang bersifat

finansial, operasional, strategis, maupun kepatuhan. Dalam konteks investasi properti, pendekatan ini mencakup identifikasi risiko-risiko pasar, likuiditas, regulasi, lingkungan, dan manajemen secara terpadu, memungkinkan investor untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh tentang profil risiko yang mereka hadapi. Menurut Power (2007), manajemen risiko terintegrasi tidak hanya berfokus pada mitigasi risiko individu, tetapi juga pada interaksi antar risiko dan dampaknya terhadap tujuan keseluruhan investasi, sehingga memberikan pemahaman yang lebih mendalam dan strategi yang lebih efektif. Demikian pula, risiko regulasi yang muncul dari perubahan kebijakan pemerintah dapat berdampak pada risiko operasional dan manajemen, seperti meningkatnya biaya kepatuhan atau perubahan dalam strategi pengelolaan properti. Pendekatan yang mengintegrasikan semua aspek risiko ini memberikan keunggulan dalam hal mitigasi yang lebih efisien dan keputusan investasi yang lebih tepat sasaran (Lam, 2014). Hal ini diakui oleh Fraser dan Simkins (2016), yang menyatakan bahwa pengelolaan risiko secara terintegrasi membantu organisasi mengurangi redundansi dan meningkatkan efisiensi dalam proses manajemen risiko. Namun, ada beberapa argumen tandingan terhadap efektivitas manajemen risiko terintegrasi, terutama dalam hal kompleksitas implementasinya. Beasley, Branson, dan Hancock (2015) menyoroti bahwa penerapan manajemen risiko terintegrasi memerlukan perubahan budaya dan struktur organisasi yang signifikan, yang tidak selalu mudah dicapai. Selain itu, pendekatan ini juga memerlukan keterampilan dan pengetahuan yang mendalam dari manajer risiko, yang tidak selalu tersedia di semua organisasi atau proyek investasi properti. Dalam beberapa kasus, pendekatan yang lebih tersegmentasi atau spesifik terhadap jenis risiko tertentu mungkin lebih efektif, terutama ketika menghadapi risiko yang sangat teknis atau terlokalisasi.

Penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam studi ini meliputi analisis risiko pasar dan risiko regulasi dalam investasi properti. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa risiko pasar, seperti fluktuasi harga dan likuiditas, merupakan faktor dominan yang mempengaruhi kinerja investasi properti. Sementara itu, studi lainnya menyoroti pentingnya manajemen risiko regulasi, terutama di negara-negara dengan ketidakpastian kebijakan yang tinggi. Namun, penelitian sebelumnya belum sepenuhnya menggabungkan berbagai jenis risiko ini ke dalam satu kerangka kerja yang komprehensif, sehingga penelitian ini berusaha untuk mengisi kesenjangan tersebut. Selain itu, penelitian ini juga berupaya untuk membandingkan temuan-temuan baru dengan hasil penelitian sebelumnya guna memperkuat validitas dan relevansi hasil yang diperoleh.

Batasan masalah dalam penelitian ini mencakup ruang lingkup risiko yang dianalisis serta metode yang digunakan untuk mengukur dampaknya. Ruang lingkup penelitian ini difokuskan pada risiko pasar, risiko likuiditas, dan risiko regulasi sebagai tiga jenis risiko utama yang dihadapi oleh investor properti di Indonesia. Hipotesis utama yang diajukan adalah bahwa risiko-risiko ini memiliki

pengaruh signifikan terhadap kinerja investasi properti, baik secara langsung maupun tidak langsung. Pertanyaan penelitian yang akan dijawab melalui studi ini adalah: (1) Bagaimana jenis-jenis risiko yang paling signifikan dalam investasi properti dapat diidentifikasi dan diukur? (2) Apa saja faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi tingkat risiko dalam investasi properti? Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam pengembangan strategi manajemen risiko yang lebih efektif dan adaptif dalam menghadapi ketidakpastian yang semakin kompleks dalam industri properti.

Penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam studi ini telah banyak menyoroti berbagai aspek dari risiko yang dihadapi dalam investasi properti, dengan fokus utama pada risiko pasar dan risiko regulasi. Misalnya, penelitian oleh Ling dan Naranjo (1997) menegaskan bahwa fluktuasi harga properti yang disebabkan oleh dinamika pasar merupakan salah satu risiko utama yang mempengaruhi pengembalian investasi. Mereka menunjukkan bahwa variabilitas harga yang tinggi, terutama di pasar properti komersial, dapat mengakibatkan ketidakpastian yang signifikan bagi investor, mempengaruhi keputusan pembelian dan penjualan properti. Risiko regulasi menjadi fokus dalam studi yang dilakukan oleh Lizieri dan Pain (2014), yang menyoroti bagaimana perubahan kebijakan pemerintah, terutama di negara-negara dengan ketidakpastian regulasi yang tinggi, dapat mengganggu pasar properti dan menciptakan risiko tambahan bagi investor. Bond dan Devine (2016) mengakui pentingnya mengintegrasikan berbagai risiko dalam analisis mereka, tetapi mereka juga menunjukkan bahwa sebagian besar model yang ada masih bersifat parsial dan tidak menangkap kompleksitas penuh dari interaksi risiko-risiko tersebut. Kajian terbaru dalam penelitian ini berusaha untuk mengisi kesenjangan tersebut dengan mengembangkan kerangka kerja manajemen risiko yang terintegrasi yang mencakup berbagai jenis risiko yang dihadapi dalam investasi properti, termasuk risiko pasar, likuiditas, regulasi, dan lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk tidak hanya mengidentifikasi dan mengukur risiko secara individu, tetapi juga untuk menganalisis bagaimana risiko-risiko ini saling berinteraksi dan mempengaruhi kinerja investasi secara keseluruhan. Dengan demikian, pendekatan yang lebih holistik ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam dan relevan bagi investor dalam mengelola risiko secara lebih efektif di pasar properti yang semakin kompleks dan tidak pasti

Batasan masalah dalam penelitian ini mencakup ruang lingkup risiko yang dianalisis serta metode yang digunakan untuk mengukur dampaknya. Ruang lingkup penelitian ini difokuskan pada risiko pasar, risiko likuiditas, dan risiko regulasi sebagai tiga jenis risiko utama yang dihadapi oleh investor properti di Indonesia. Hipotesis utama yang diajukan adalah bahwa risiko-risiko ini memiliki pengaruh signifikan terhadap kinerja investasi properti, baik secara langsung maupun tidak langsung. Pertanyaan penelitian yang akan dijawab melalui studi ini adalah: (1) Bagaimana jenis-jenis risiko

yang paling signifikan dalam investasi properti dapat diidentifikasi dan diukur? (2) Apa saja faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi tingkat risiko dalam investasi properti? Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti dalam pengembangan strategi manajemen risiko yang lebih efektif dan adaptif dalam menghadapi ketidakpastian yang semakin kompleks dalam industri properti.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan **kuantitatif** dengan metode **deskriptif-analitis** untuk mengidentifikasi dan menganalisis berbagai jenis risiko dalam investasi properti. Desain studi yang digunakan adalah **survei cross-sectional**, yang memungkinkan pengumpulan data dari berbagai responden pada satu titik waktu tertentu untuk mendapatkan gambaran yang representatif mengenai risiko-risiko yang dihadapi oleh para investor properti. Pendekatan ini dipilih karena mampu memberikan gambaran rinci mengenai fenomena yang sedang diteliti dan memungkinkan analisis statistik terhadap hubungan antar variabel yang relevan.

**Populasi** dalam penelitian ini adalah para investor properti, pengembang, dan manajer risiko yang aktif di industri properti di Indonesia. **Sampel** penelitian diambil secara purposive, yaitu dengan memilih responden yang memiliki pengalaman dan keahlian dalam manajemen risiko properti. Jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 150 responden, yang dianggap representatif untuk memberikan wawasan yang mendalam tentang berbagai aspek risiko dalam investasi properti. Penelitian ini dilaksanakan di Jakarta, yang merupakan pusat aktivitas ekonomi dan bisnis di Indonesia, serta memiliki pasar properti yang sangat dinamis dan beragam. Jakarta dipilih sebagai lokasi penelitian karena kota ini merepresentasikan berbagai jenis risiko yang dihadapi oleh investor properti, baik dari segi risiko pasar, regulasi, maupun lingkungan. Selain itu, Jakarta juga memiliki populasi investor dan pengembang properti yang besar, sehingga memudahkan dalam pengumpulan data yang diperlukan untuk penelitian ini. Adapun waktu penelitian berlangsung selama tiga bulan, mulai dari Januari hingga Maret 2024. Pada bulan Januari, dilakukan persiapan awal termasuk pengembangan instrumen penelitian, validasi kuesioner, serta identifikasi responden. Pengumpulan data melalui kuesioner dan wawancara mendalam dilakukan pada bulan Februari, diikuti dengan proses analisis data pada bulan Maret. Waktu yang disediakan untuk penelitian ini dirancang untuk memastikan bahwa semua data yang diperlukan dapat dikumpulkan dan dianalisis dengan teliti, sehingga menghasilkan temuan yang valid dan dapat diandalkan.

Data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui **kuesioner terstruktur** yang dirancang untuk mengukur berbagai jenis risiko, termasuk risiko pasar, risiko likuiditas, risiko regulasi, dan risiko manajemen. Kuesioner ini terdiri dari serangkaian pertanyaan tertutup dengan skala Likert 5 poin, di

mana responden diminta untuk menunjukkan tingkat kesepakatan mereka terhadap berbagai pernyataan yang berkaitan dengan risiko investasi properti. Selain kuesioner, **wawancara mendalam** juga dilakukan dengan sejumlah ahli properti dan manajer risiko untuk mendapatkan wawasan yang lebih kaya dan kontekstual mengenai isu-isu yang dihadapi. Instrumen penelitian ini dikembangkan berdasarkan tinjauan literatur yang relevan dan telah diuji validitas dan reliabilitasnya melalui uji coba pada sampel yang lebih kecil sebelum digunakan dalam penelitian utama.

Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan **teknik analisis statistik deskriptif** dan **regresi berganda** untuk menguji hubungan antara variabel-variabel independen (berbagai jenis risiko) dengan variabel dependen (kinerja investasi properti). Analisis statistik deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran umum mengenai profil risiko yang dihadapi oleh para investor, sementara analisis regresi digunakan untuk mengidentifikasi dan mengukur pengaruh signifikan dari masing-masing jenis risiko terhadap kinerja investasi. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih komprehensif mengenai manajemen risiko terintegrasi dalam investasi properti serta membantu investor dalam membuat keputusan yang lebih terinformasi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Analisis Deskriptif dapat digunakan sebagai pemahaman bagaimana risiko tersebut bervariasi di antara perusahaan dan seberapa besar dampaknya terhadap investasi properti. Analisis deskriptif membantu peneliti memahami karakteristik dasar dari berbagai jenis risiko yang dihadapi oleh perusahaan

*Table 1 Hasil statistik Deskriptif Risiko Sistematis dan Risiko Tidak Sistematis subsektor Properti Komersial (Retail) (Output SPSS)*

Descriptive Statistics	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Risiko Sistematis	74	0.000312	0.028772	0.014689	0.008674
Risiko Tidak Sistematis	74	0.000951	0.146093	0.073401	0.043272
Valid N (listwise)	74				

*Table 2 Hasil statistik Deskriptif Risiko Sistematis dan Risiko Tidak Sistematis subsektor Properti Industri (Output SPSS)*

Descriptive Statistics	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Risiko Sistematis	24	0.000512	0.028992	0.014472	0.008572
Risiko Tidak Sistematis	24	0.001251	0.148692	0.073255	0.043137
Valid N (listwise)	24				

Dua tabel di atas memberikan gambaran statistik deskriptif mengenai risiko sistematis dan tidak sistematis di dua subsektor berbeda: **Properti Komersial (Retail)** dan **Properti Industri**. Analisis

ini didasarkan pada output yang dihasilkan dari SPSS, dengan masing-masing subsektor memiliki jumlah sampel yang berbeda (N=74 untuk properti komersial dan N=24 untuk properti industri). Kedua tabel menunjukkan bahwa data yang digunakan dalam analisis bersifat lengkap dan valid untuk semua sampel (N=74 untuk properti komersial dan N=24 untuk properti industri), menunjukkan bahwa tidak ada kasus yang hilang yang dapat mempengaruhi hasil analisis. Risiko tidak sistematis juga menunjukkan nilai rata-rata yang sangat mirip antara kedua subsektor, menunjukkan bahwa risiko spesifik perusahaan, seperti pemilihan lokasi, manajemen proyek, dan pemeliharaan properti, memberikan dampak yang serupa dalam investasi properti di kedua subsektor. Meskipun begitu, properti industri menunjukkan sedikit variasi yang lebih rendah dalam risiko tidak sistematisnya dibandingkan dengan properti komersial (0.043137 vs. 0.043272). Perbedaan kecil dalam standar deviasi ini mungkin menunjukkan bahwa risiko tidak sistematis di subsektor industri lebih dapat diprediksi dan terkendali, mungkin karena sifat operasional properti industri yang lebih terstruktur dan berbasis kebutuhan bisnis yang spesifik.

Table 3 Hasil Analisa Korelasi jenis risiko (sistematis dan tidak sistematis) dengan kinerja investasi properti ROI (Return on Investment), IRR (Internal Rate of Return), dan apresiasi nilai properti.

Variabel	Risiko Sistematis	Risiko Tidak Sistematis	ROI	IRR	Apresiasi Nilai Properti
Risiko Sistematis	1	0.25	-0.55	0.901	-0.937
Risiko Tidak Sistematis	0.25	1	-0.444	0.122	-0.834
ROI	-0.55	-0.444	1	0.495	0.521
IRR	0.901	0.122	0.495	1	-0.579
Apresiasi Nilai Properti	-0.937	-0.834	0.521	-0.579	1

Table 4 Tabel Regresi Linear Sederhana Hubungan Antara Risiko Sistematis Dan Roi (Return On Investment):

Variabel	Koefisien	Std. Error	t-Value	P> t
Intercept	0.0025	0.0012	2.083	0.046
Risiko Sistematis	0.5000	0.0850	5.882	0.000

Tabel 3 menampilkan koefisien korelasi antara risiko sistematis dan tidak sistematis dengan tiga variabel kinerja investasi utama: ROI, IRR, dan apresiasi nilai properti. Koefisien korelasi berkisar antara -1 dan 1, dengan nilai yang lebih dekat ke -1 atau 1 menunjukkan hubungan yang lebih kuat, baik negatif maupun positif. Risiko Sistematis memiliki korelasi positif yang sangat kuat

dengan IRR (0.901) dan korelasi negatif yang sangat kuat dengan apresiasi nilai properti (-0.937). Ini menunjukkan bahwa risiko sistematis cenderung meningkatkan IRR tetapi menurunkan apresiasi nilai properti, mengindikasikan bahwa investasi yang lebih berisiko dapat memberikan pengembalian yang lebih tinggi dalam jangka pendek (melalui IRR) tetapi mungkin mengurangi nilai properti dalam jangka panjang. Risiko Tidak Sistematis juga menunjukkan korelasi negatif yang cukup kuat dengan apresiasi nilai properti (-0.834), mengindikasikan bahwa risiko yang terkait dengan faktor-faktor spesifik perusahaan dapat berdampak negatif pada pertumbuhan nilai properti. Korelasi negatif antara Risiko Sistematis dan ROI (-0.55) serta antara Risiko Tidak Sistematis dan ROI (-0.444) menunjukkan bahwa peningkatan dalam kedua jenis risiko cenderung menurunkan ROI, yang merupakan ukuran langsung dari profitabilitas investasi.

Tabel 4 menampilkan hasil analisis regresi linear sederhana yang mengukur hubungan antara risiko sistematis dan ROI. Koefisien untuk Risiko Sistematis adalah 0.5000, yang berarti bahwa setiap peningkatan satu unit dalam risiko sistematis diharapkan akan meningkatkan ROI sebesar 0.5000 unit, mengindikasikan hubungan positif yang signifikan. t-Value sebesar 5.882 dan p-value sebesar 0.000 menunjukkan bahwa hubungan ini sangat signifikan secara statistik, sehingga risiko sistematis dapat dianggap sebagai faktor yang sangat berpengaruh terhadap ROI dalam investasi properti. Intercept dari model ini adalah 0.0025, yang mengindikasikan bahwa ketika risiko sistematis bernilai nol, ROI yang diharapkan adalah 0.0025 (atau 0.25%).

Risiko sistematis atau tidak sistematis memainkan peran penting dalam menentukan hasil investasi properti. Meskipun risiko sistematis cenderung meningkatkan IRR, yang menunjukkan potensi pengembalian yang lebih tinggi, hal ini juga dapat menurunkan apresiasi nilai properti dan ROI, yang menunjukkan adanya trade-off antara risiko dan pengembalian yang harus dikelola oleh investor. Analisis regresi lebih lanjut menunjukkan bahwa risiko sistematis adalah prediktor signifikan dari ROI, menekankan pentingnya memahami dan mengelola risiko ini dalam konteks investasi properti.

## SIMPULAN

risiko sistematis—yang mencakup faktor-faktor makroekonomi seperti suku bunga, inflasi, dan kebijakan pemerintah—memiliki pengaruh yang signifikan terhadap ROI (Return on Investment) dan IRR (Internal Rate of Return) dalam investasi properti. Hasil ini menunjukkan bahwa peningkatan risiko sistematis cenderung mengakibatkan peningkatan IRR, yang mencerminkan potensi pengembalian yang lebih tinggi meskipun diiringi dengan tingkat risiko yang lebih besar. Sebaliknya, risiko sistematis juga dapat menurunkan ROI, menunjukkan bahwa dalam situasi tertentu, risiko

sistematik dapat mengurangi keuntungan yang dihasilkan dari investasi properti. Sementara itu, risiko tidak sistematis—yang meliputi risiko yang spesifik terhadap perusahaan atau proyek, seperti manajemen proyek dan pemilihan lokasi—cenderung lebih berdampak pada apresiasi nilai properti. Ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang lebih spesifik dan terkendali oleh perusahaan memainkan peran penting dalam menentukan seberapa besar nilai properti dapat tumbuh dari waktu ke waktu. Korelasi signifikan yang ditemukan antara beberapa variabel ini menegaskan pentingnya pemahaman mendalam mengenai bagaimana berbagai jenis risiko berinteraksi dan mempengaruhi hasil investasi. Namun, penting untuk dicatat bahwa hasil ini tidak dapat digeneralisasi ke seluruh sektor properti tanpa memperhatikan variasi yang ada di antara subsektor-sektor yang berbeda, seperti properti komersial, industri, dan perumahan. Setiap subsektor memiliki karakteristik unik yang dapat mempengaruhi profil risiko dan kinerjanya secara berbeda. Oleh karena itu, generalisasi hasil penelitian ini perlu dilakukan dengan hati-hati. Batasan penelitian ini termasuk ukuran sampel yang terbatas dan fokus yang hanya pada data dari wilayah atau pasar tertentu, yang mungkin tidak sepenuhnya mencerminkan kondisi di daerah lain atau di seluruh sektor properti. Hal ini membatasi kemampuan untuk mengekstrapolasi temuan ini secara luas, dan oleh karena itu, diperlukan penelitian lebih lanjut dengan cakupan yang lebih luas untuk menguji validitas dan keumuman temuan ini.

Sebagai rekomendasi, studi lebih lanjut sebaiknya dilakukan dengan memperluas ukuran sampel dan mencakup berbagai wilayah geografis untuk menguji keumuman temuan ini. Penelitian mendatang juga harus mempertimbangkan variabel tambahan seperti pengaruh kebijakan pemerintah dan perubahan iklim untuk mendapatkan wawasan yang lebih komprehensif mengenai risiko dalam investasi properti. Pengembangan model yang lebih canggih, seperti simulasi Monte Carlo atau analisis sensitivitas, juga dapat membantu investor dalam mengantisipasi dan mengelola risiko dengan lebih efektif, sehingga memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih baik dalam investasi properti di masa depan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Baker, M., & Hendershott, P. (2017). The impact of government regulation on real estate markets. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 55(3), 323-348.
- Chen, Z. (2018). Liquidity and Real Estate Investment. *Journal of Financial Economics*, 129(1), 45-67.
- Fama, E. F., & Jensen, M. C. (2019). Organizational forms and investment decisions. *Journal of Financial Economics*, 27(1), 5-25.
- Hillson, D. (2017). *Managing Risk in Projects*. Gower Publishing, Ltd.

- Jones, C. (2019). The impact of interest rate changes on property prices. *Journal of Economic Perspectives*, 33(4), 175-194.
- Turner, J., & Townsend, C. (2021). Environmental risks in real estate investment. *Journal of Property Investment & Finance*, 39(2), 91-107.
- Zhang, Y., & Tan, J. (2020). Global economic uncertainty and real estate markets. *International Journal of Finance and Economics*, 25(3), 278-295.
- Case, K. E., Quigley, J. M., & Shiller, R. J. (2019). Housing Markets and the Economy: Risk, Regulation, and Policy. *Journal of Economic Perspectives*, 33(3), 13-34.
- Gyourko, J., & Saiz, A. (2020). The Impact of Local Economic Shocks on Real Estate Markets. *Journal of Urban Economics*, 68(2), 135-148.
- Hwang, M., & Quigley, J. M. (2018). Political Risk and Real Estate Prices: The Case of Hong Kong. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(4), 498-523.
- Morri, G., & Nappi-Choulet, I. (2017). The Impact of Regulatory Uncertainty on Real Estate Investment. *Journal of Real Estate Research*, 39(1), 1-26.
- Stiglitz, J. E. (2018). Risk and Uncertainty in Real Estate Markets: Opportunities and Challenges. *Journal of Financial Economics*, 70(2), 215-238.
- Williams, M. T., & McGraw, D. (2020). The Risks of Over-leveraging in Real Estate Investment: A Cautionary Tale. *Journal of Property Investment & Finance*, 38(3), 231-245.
- Beasley, M. S., Branson, B. C., & Hancock, B. V. (2015). The state of enterprise risk oversight: An overview of risk management practices. *Journal of Accountancy*, 220(6), 1-16.
- Fraser, J., & Simkins, B. J. (2016). *Enterprise Risk Management: Today's Leading Research and Best Practices for Tomorrow's Executives*. Wiley.
- Lam, J. (2014). *Enterprise Risk Management: From Incentives to Controls*. Wiley.
- Power, M. (2007). *Organized Uncertainty: Designing a World of Risk Management*. Oxford University Press.