



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 3 Nomor 4 Tahun 2023 Page 10322-10338

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Implementasi Perencanaan Manajemen Risiko pada Perusahaan Platform Crowdfunding di PT. Esa Dana Unggul

Risa Bela<sup>1</sup>, Tantri Yanuar Rahmat Syah<sup>2</sup>, Rhian Indradewa<sup>3</sup>, Dimas Angga Negoro<sup>4</sup>

Program Studi Magister Manajemen Universitas Esa Unggul

Email : [risabela4164@gmail.com](mailto:risabela4164@gmail.com)

### Abstrak

Perkembangan pelaku Usaha Kecil Menengah (UKM) di Indonesia sangat pesat, saat ini pelaku usaha sudah sangat banyak yang memanfaatkan platform online dalam memasarkan produknya. Selain itu, dalam mendapatkan modal untuk usaha yang dijalankan para UKM mendapatkan pendanaan yang berasal dari urun dana (crowdfunding) Sistem ini bisa dilakukan menggunakan teknologi informasi dan memudahkan pelaku usaha. Crowdfunding berbasis teknologi informasi ini akan menyediakan alternatif pembiayaan bagi UKM selain perbankan dan lembaga pembiayaan tradisional lainnya. PT Esa Dana Unggul sebagai salah satu perusahaan yang menyediakan platform securities crowdfunding (SCF) yang bergerak di sektor properti hadir untuk membantu pengembang (developer) dalam mengambil peluang menyediakan rumah tinggal dengan mendukung ketersediaan modal pengembangan properti dan masyarakat yang ingin berinvestasi dengan mudah, cepat serta meminimalisir risiko kerugian. PT Esa Dana akan mempertemukan pemodal dan penerbit melalui platform Esa Dana. Penawaran efek melalui layanan urun dana berbasis teknologi informasi, sudah diatur dengan jelas dalam POJK Nomor 57/POJK.04/2020. Manajemen risiko adalah proses interaktif yang dilaksanakan oleh PT Esa Dana untuk mengidentifikasi, mengevaluasi, dan memitigasi risiko-risiko yang muncul baik dari pihak internal maupun pihak eksternal yang berkaitan dengan proses bisnis PT Esa Dana. Kemampuan untuk mengelola risiko sangat tergantung pada karakteristik bisnis model yang berjalan dan harus memperhitungkan kerentanan dalam penilaian risiko. PT Esa Dana memiliki karakteristik model yang cukup unik sehingga proses manajemen risiko akan dilihat dari internal dan eksternal Perusahaan, risiko yang timbul bagi penerbit, serta risiko yang timbul bagi investor. PT Esa Dana akan menerapkan prinsip-prinsip manajemen risiko pada ISO 31000:2018. Analisis ini membantu PT Esa Dana dalam mengambil keputusan yang tepat dalam memitigasi risiko yang timbul.

Kata kunci: *Crowdfunding; Manajemen Risiko; SCF; Sektor Properti*

## Abstract

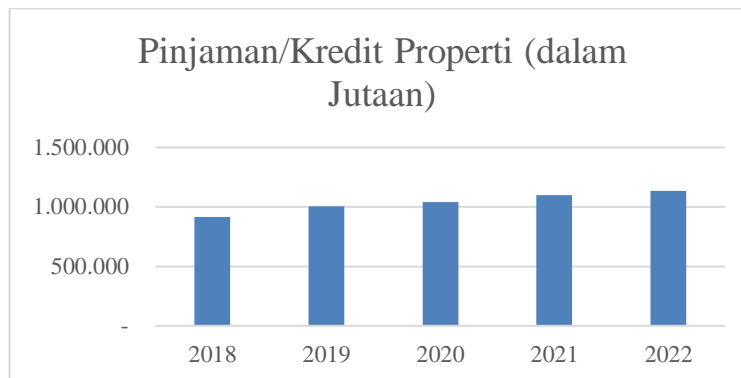
The development of Small and Medium-sized Enterprises (SMEs) in Indonesia is growing rapidly. Currently, many SME entrepreneurs are utilizing online platforms to market their products. Additionally, in obtaining capital for their businesses, SMEs are receiving funding from crowdfunding. This system can be implemented using information technology, making it easier for SMEs. Information technology-based crowdfunding will provide an alternative source of financing for SMEs apart from traditional banking and financing institutions. PT Esa Dana Unggul, as one of the companies providing securities crowdfunding (SCF) platforms in the property sector, is present to assist developers in seizing opportunities to provide housing by supporting the availability of property development capital and enabling individuals to invest easily, quickly, and minimize the risk of loss. PT Esa Dana will connect investors and issuers through the Esa Dana platform. The offering of securities through technology-based crowdfunding services has been clearly regulated in POJK Number 57/POJK.04/2020. Risk management is an interactive process carried out by PT Esa Dana to identify, evaluate, and mitigate risks that may arise, both internally and externally, related to PT Esa Dana's business processes. The ability to manage risk depends on the characteristics of the business model in place and must consider vulnerabilities in risk assessment. PT Esa Dana has a unique business model, so the risk management process will be viewed from both internal and external perspectives, including risks for issuers and investors. PT Esa Dana will apply risk management principles in accordance with ISO 31000:2018. This analysis helps PT Esa Dana make informed decisions in mitigating emerging risks.

*Keywords: Crowdfunding; Risk Management; SCF; Property Sector*

## PENDAHULUAN

Pelaku UKM membutuhkan sumber pembiayaan yang memadai untuk menjalankan usahanya. Pembiayaan ini bukan hal yang mudah untuk didapatkan oleh pelaku UKM, dikarenakan banyak UKM yang tidak bankable. Berbeda dengan Perusahaan Besar yang bisa memilih melakukan Initial Public Offering (IPO) melalui Bursa Efek Indonesia (BEI) ataupun mendapatkan pembiayaan dari perbankan. Salah satu solusi pembiayaan bagi UKM ini adalah dengan cara penggalangan dana secara gotong royong (Crowdfunding). Sistem ini bisa dilakukan menggunakan teknologi informasi dan memudahkan pelaku usaha. Crowdfunding berbasis teknologi informasi ini akan menyediakan alternatif pembiayaan bagi UKM selain perbankan dan lembaga pembiayaan tradisional lainnya. Salah satu UKM yang membutuhkan pembiayaan besar adalah perusahaan pengembang properti. Pengembang yang dimaksud adalah pengembang properti kecil dan menengah, yang membangun diatas tanah seluas 1000 sampai dengan 3000 meter persegi dengan kebutuhan modal kerja sampai dengan 10 miliar. Seiring dengan meningkatnya pemberian pinjaman KPR dan KPA dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk. Selain itu, dengan pemulihan kondisi ekonomi pasca

pandemi dan mulainya masa transisi new normal, bisnis properti kembali menggeliat dan berkembang. Kondisi ini didukung dengan membaiknya pertumbuhan ekonomi Indonesia yang surplus 3,69 persen pada akhir tahun 2021 dibandingkan dengan tahun 2020.



Gambar 1 Pembiayaan Sektor Properti (dalam jutaan – 2022 sampai bulan Agustus)

Sumber: Bank Indonesia

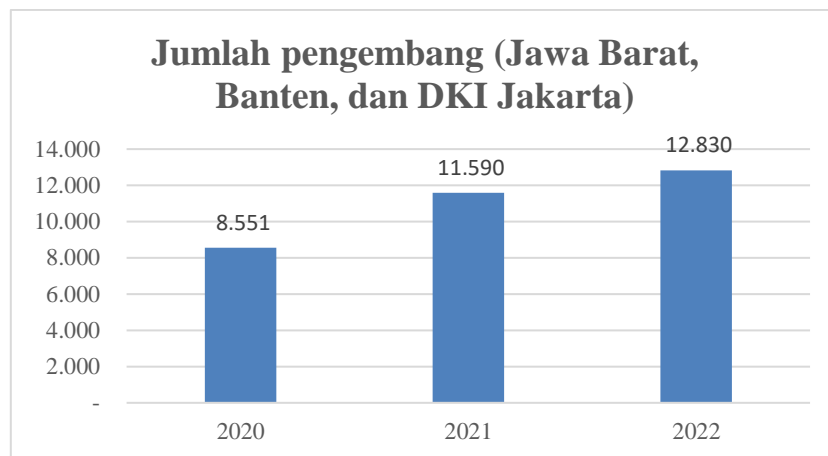
Selain itu, kebutuhan rumah oleh masyarakat juga didukung berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pusat Statistik (BPS) terkait data backlog rumah. Backlog rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog kepemilikan rumah/Kebutuhan Rumah dihitung dengan cara mengurangi total rumah tangga dikurang jumlah rumah tangga yang memiliki rumah. Tabel berikut ini menampilkan data backlog rumah di DKI Jakarta, Jawa Barat dan Banten dari tahun 2019 hingga 2021.

PROPINSI	TAHUN	JUMLAH PENDUDUK	JUMLAH RUMAH TANGGA	PERSENTASE RUMAH TANGGA MILIK	JUMLAH RUMAH TANGGA MILIK	JUMLAH RUMAH TANGGA NON MILIK/ BACKLOG KEPEMILIKAN RUMAH
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3)x(4)	(6)=(3)-(5)
DKI JAKARTA	2019	10,558,000	2,080,838	47.12%	980,491	1,100,347
	2020	10,562,000	2,751,936	45.04%	1,239,472	1,512,464
	2021	10,610,000	2,770,729	48.48%	1,343,249	1,427,480
JAWA BARAT	2019	49,317,000	13,093,860	77.89%	10,198,808	2,895,052
	2020	48,274,000	13,231,615	77.60%	10,267,733	2,963,882
	2021	48,782,000	12,951,170	79.63%	10,313,017	2,638,153
BANTEN	2019	12,927,000	3,168,512	80.36%	2,546,216	622,296
	2020	11,905,000	2,898,274	82.26%	2,384,120	514,154
	2021	12,061,000	2,944,527	82.82%	2,438,657	505,870

Gambar 2 Data Backlog rumah/kebutuhan rumah oleh masyarakat tahun 2019-2021

Sumber: BPS (diolah)

Permintaan atau demand akan kebutuhan rumah di masyarakat disambut positif oleh para pengembang perumahan untuk bersaing menyediakan rumah yang terbaik bagi masyarakat. Hal ini terlihat dengan meningkatnya jumlah pengembang yang ada di DKI Jakarta, Jawa Barat dan Banten dan unit rumah tersedia (supply) yang dihasilkan untuk menjawab demand diatas (Gambar 2).



Gambar 3 Jumlah pengembang di Jawa Barat, Banten, dan DKI Jakarta

Sumber: <https://sikumbang.ppdpp.id/>

Berdasarkan data sejak tahun 2020 sampai 2022 (per Agustus), terdapat kenaikan yang cukup tinggi, terutama dana yang terhimpun dari berbagai investor (tabel 1.2). Hal ini merupakan wujud antusiasme masyarakat yang ingin berinvestasi melalui Securities Crowdfunding setelah diterbitkannya POJK Nomor 57 tahun 2020 tentang penawaran efek melalui layanan urun dana berbasis teknologi. Antusiasme dan kenaikan minat masyarakat untuk berinvestasi merupakan suatu peluang yang baik untuk berkembangnya SCF Esa Dana.

Tabel 1 Tabel Investasi Masyarakat melalui SCF

Tahun	Jumlah Investor SCF	Dana Himpunan
2018	1.380	Rp 6.5 miliar
2019	3.683	Rp 64.2 miliar
2020	51.414	Rp 184,9 miliar
2021	93.733	Rp 413,19 miliar
2022*	120.422	Rp 567,45 miliar

(sampai bulan Agustus 2022)

(Sumber: Kontan.co.id)

## METODE PENELITIAN

### Tujuan dan Sasaran Manajemen Risiko

Manajemen risiko mempunyai peranan yang sangat penting dalam keberlangsungan Perusahaan khususnya dalam dunia bisnis (Sasongko & Pulungan, 2023). Manajemen risiko akan membantu perusahaan untuk tetap stabil bahkan mendorong peningkatan kinerja. Secara umum penerapan manajemen risiko akan menetapkan prosedur dalam menghadapi ancaman, meminimalkan dampak negatif, dan menanggulangnya. Sehingga perusahaan mampu mengambil keputusan yang lebih tepat dalam pengembangan bisnis kedepannya. Terkait risk plan PT. Esa Dana Unggul, untuk menghindari kemungkinan risiko - risiko yang akan terjadi pada perusahaan baik risiko internal maupun risiko eksternal perlu kiranya disiapkan langkah - langkah untuk menghindari risiko maupun penanganan risiko. Berikut merupakan gambaran framework terkait risk plan yang akan dilakukan pada perusahaan PT. Esa Dana Unggul.



Gambar 4 Framework Manajemen Risiko PT. Esa Dana Unggul

Tujuan manajemen risiko PT. Esa Dana Unggul guna memastikan tercapainya visi perusahaan yaitu menjadi perusahaan layanan Urun Dana properti terpercaya. Dalam penerapannya SCF Esa Dana akan mengacu pada standar ISO 31000, 2018 tentang manajemen risiko. ISO 31000 memberikan kerangka terstruktur yang dimaksudkan untuk menyelaraskan manajemen risiko tujuan dengan kebutuhan organisasi (Almeida et al., 2019).

### Prinsip dan Komitmen Manajemen Risiko

Peran manajemen puncak sangat penting dalam menjalankan manajemen risiko dan memastikan implementasi internal yang efektif (David, 2012). Manajemen PT. Esa Dana Unggul menentukan prinsip dan komitmen yang ditempuh dalam pengelolaan manajemen risiko. Prinsip manajemen risiko yang diterapkan oleh PT. Esa Dana Unggul berdasarkan ISO 31000:2018 seperti tabel di bawah ini:

Tabel 2 Prinsip - Prinsip Manajemen Risiko Esa Dana

Prinsip	Keterangan
Terintegrasikan	Kegiatan manajemen risiko pada SCF Esa Dana menjadi satu kesatuan baik dari penyelenggara, penerbit, dan investor yang tidak dapat dipisahkan dari proses bisnis mengenai risiko yang mungkin muncul, sehingga adanya tindakan pencegahan agar tidak terjadi dan pengendalian dalam mendukung pencapaian tujuan dan peningkatan kinerja.
Terstruktur dan Komprehensif	Kegiatan manajemen risiko SCF Esa Dana terstruktur dan komprehensif, agar memberikan kontribusi pada hasil yang konsisten dan dapat dibandingkan sebagaimana tujuan perusahaan.
Costumized (Disesuaikan)	Kegiatan manajemen risiko SCF Esa Dana menyesuaikan dengan keadaan internal, eksternal, dan sasaran bisnis baik dimasa sekarang ataupun dimasa yang akan datang.
Inklusif	Kesadaran atas risiko dan memadainya informasi manajemen perlu dukungan dan keterlibatan pemangku kepentingan, baik dalam proses komunikasi dan konsultasi, monitoring serta peninjauan risiko.
Dinamis	Kegiatan manajemen risiko SCF Esa Dana sangat dinamis dan dapat berubah agar risiko dapat diantisipasi, dideteksi dan direspon dengan cepat dan tepat.
Informasi	Kegiatan manajemen risiko SCF Esa Dana menggunakan informasi yang valid dan tidak bias. Berdasarkan dari pengalaman, observasi, perkiraan dan pendapat para ahli.
Manusia dan Budaya	Perilaku dan Budaya Perusahaan sangat berpengaruh dalam pengelolaan manajemen risiko. Budaya risiko ( <i>risk culture</i> ) dapat ditumbuhkembangkan agar perilaku dan budaya manajemen risiko pada Esa Dana menjadi penting karena berhubungan dalam menjalankan kegiatan proses bisnis perusahaan.
Perbaikan Berkelanjutan	Kegiatan manajemen risiko SCF Esa Dana menghasilkan perbaikan - perbaikan positif untuk perusahaan secara berkelanjutan dan dilakukan dengan pendekatan Plan Do Check Act (PDCA).

Sumber : Tim Penulis, 2023

### Proses Manajemen Risiko

Proses manajemen risiko pada SCF Esa Dana sesuai dengan ISO 31000:2018, mencakup 5 aktivitas yaitu penentuan konteks, identifikasi risiko, analisis risiko, evaluasi risiko, perlakuan risiko, yang mana kelima aktivitas tersebut dilakukan melalui komunikasi dan konsultasi dan diakhiri dengan pemantauan dan peninjauan.

### Biaya Manajemen Risiko

PT. Esa Dana membutuhkan dana dalam melaksanakan proses manajemen risiko dan mitigasi yang telah ditentukan. Biaya diperkirakan meningkat sekitar 10% untuk menutupi inflasi dan kenaikan harga per tahun.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sasaran & Sasaran Manajemen Risiko Tujuan pengelolaan risiko PT Esa Dana dibagi menjadi tiga tahap yaitu jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

Tabel 2 Tujuan dan sasaran perusahaan

<b>Tujuan dan Sasaran Manajemen Risiko</b>	
<b>Tujuan</b>	<b>Sasaran</b>
<b>Jangka Pendek (0-1 tahun)</b>	
Melaksanakan kegiatan komunikasi dan konsultasi risiko dalam 1 bulan, 3 bulan, sampai bulan ke 6 distiap fungsi perusahaan	Mendapatkan potensi-potensi risiko yang terjadi didalam fungsi perusahaan baik dari penyelenggara, penerbit, dan investor
Implementasi system pengendalian internal dalam setiap kegiatan proses bisnis (Standar Operasional Prosedur/SOP & Instruksi kerja/IK)	100% terlaksananya pengendalian internal penyelenggara pada proses operasional secara efektif dan efisiensi
Mengidentifikasi, menganalisis dan membuat mitigasi risiko berdasarkan level kemungkinan (5 level)	Terlaksananya profil peta risiko Esa Dana
<b>Tujuan</b>	<b>Sasaran</b>
<b>Jangka Menengah (1-2 tahun)</b>	
Melakukan pemantauan risiko secara berkala untuk menurunkan besaran risiko melalui kegiatan mitigasi dari setiap proses bisnis	Memiliki personel manajemen risiko bagi penyelenggara yang disetujui oleh direktur
Melakukan pemantauan risiko secara berkala untuk menurunkan besaran risiko melalui kegiatan mitigasi dari setiap proses bisnis	Terlaksananya audit internal bagi penyelenggara terhadap pengendalian internal pada proses operasional per satu tahun secara konsisten
Melakukan pemantauan risiko secara berkala untuk menurunkan besaran risiko melalui kegiatan mitigasi dari setiap proses bisnis	Terlaksananya evaluasi risiko per semester beserta pelaporannya baik dari penyelenggara, penerbit, dan investor
<b>Tujuan</b>	<b>Sasaran</b>
<b>Jangka Panjang (&gt;2 tahun)</b>	
Mengimplementasikan kinerja berbasis risiko dalam setiap proses bisnis dan melakukan continuous improvement dalam manajemen risiko serta mereviu keefektivan atas perbaikan dan pelaporan pengelolaan risiko	Terlaksananya kematangan risiko (Risk Maturity Level, belum sadar risiko, sadar risiko, risiko ditetapkan, risiko dikelola, dan dapat menganani risiko) penerapan manajemen risiko baik dari penyelenggara, penerbit, dan investor

Sumber : Tim Penulis,2023

Perusahaan melakukan identifikasi risiko dari potensi-potensi proses bisnis dari internal maupun eksternal Perusahaan sesuai dengan maksud dan tujuan manajemen risiko yang ditetapkan.

### Faktor Internal dan Faktor Eksternal

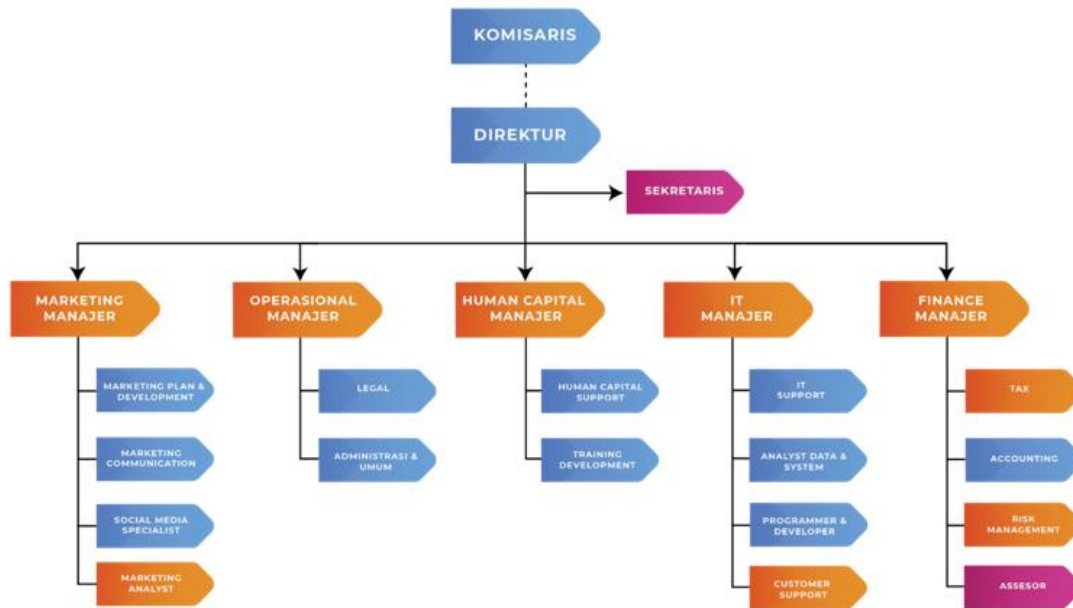
Faktor internal dan eksternal merupakan lingkungan internal maupun eksternal yang mempengaruhi perusahaan dalam upaya mencapai tujuan perusahaan. PT Esa Dana dalam melaksanakan proses manajemen risiko telah menetapkan mana saja yang termasuk faktor internal maupun eksternal yang diambil dari threat dan weakness PT Esa Dana sebagai berikut:

Tabel 3 Kategori Risiko

Jenis Risiko SCF Esa Dana	
Internal ( <i>Weakness</i> )	Eksternal ( <i>Threats</i> )
Belum memiliki tim asesor yang bersertifikasi dan berpengalaman untuk pencarian penerbit yang akan melakukan pendanaan melalui Esa Dana.	Ketakutan masyarakat pada Investasi bodong (Sosial)
Mebutuhkan modal besar yang berasal dari para internal pendiri dan investor luar yang bergabung.	Nominal investasi menjadi terbatas karena batas persentase Investasi berdasarkan penghasilan (Ekonomi), Suku bunga yang terus naik (Ekonomi), Tingkat pengangguran yang bertambah (Ekonomi).
Jumlah SDM pada Esa Dana masih terbatas sehingga ketika jumlah investor dan penerbit semakin besar, harus dipikirkan untuk menambah jumlah SDM.	Rawan perubahan regulasi pemerintah (Politik), Kebijakan perpajakan yang wajib dipenuhi semua pihak (Politik).
Esa Dana merupakan pendatang baru sehingga brand belum dikenal.	Jumlah data center yang disyaratkan OJK masih terbatas (Teknologi), Masyarakat belum familiar dengan investasi SCF (Teknologi)
Belum memiliki Marketing Tools yang tepat.	
Belum memiliki jaringan stakeholders yang luas.	

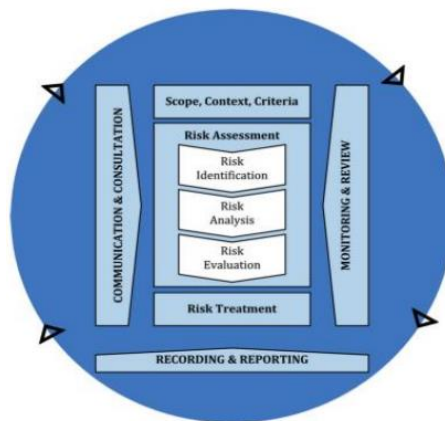
Selain itu terkait faktor internal maupun eksternal risiko dalam proses bisnis scf sudah diatur oleh POJK No.57/2020 pada pasal 16 ayat 1 yang diantaranya terkait risiko investasi risiko yang terjadi karena usaha maupun proyek yang didanai tidak menghasilkan keuntungan sesuai proyeksi atau ekspektasi, kegagalan sistem elektronik risiko yang terjadi karena gangguan pada sistem elektronik dari penyelenggara SCF, risiko usaha risiko yang tidak dapat dihindari yang terjadi karena adanya fluktuasi dalam suatu usaha, dan risiko likuiditas risiko investasi pada SCF bersifat jangka panjang, tidak dapat ditarik sewaktu-waktu ketika membutuhkan dana. Investor mungkin tidak dapat menemukan pembeli sebelum berakhirnya jangka waktu investasi, atau menjualnya di pasar sekunder.

1. Prinsip dan Komitmen Manajemen Risiko Pelaksanaan prinsip dan komitmen manajemen risiko PT Esa Dana dalam implementasinya tertuang dalam struktur organisasi PT Esa Dana yang mana, manajemen risiko pada PT Esa Dana masuk garis komando Finance Manager yang artinya sebagai perwakilan manajemen dalam memimpin, mengontrol, dan meriviu manajemen risiko di PT Esa Dana, Adapun struktur organisasinya sebagai berikut:



Gambar 5 Struktur Organisasi Esa Dana PT. Esa Dana Unggul

2. Proses Manajemen Risiko Proses manajemen risiko mencakup penerapan kebijakan, prosedur dan praktik untuk melakukan penetapan konteks, identifikasi risiko, analisis risiko, evaluasi risiko, perlakuan risiko, pemantauan dan peninjauan, serta komunikasi dan konsultasi. Proses manajemen risiko PT Esa Dana pada dasarnya mengacu pada ISO 31000:2018, seperti di bawah ini:



Gambar 6 Proses Manajemen Risiko berdasarkan ISO 31000

Sumber : ISO 31000

a. Risk Assessment

1) Identifikasi Risiko

PT Esa Dana melakukan identifikasi risiko baik risiko yang berpotensi timbul dari faktor internal maupun faktor eksternal perusahaan, sesuai dengan maksud dan tujuan pengelolaan risiko yang telah ditetapkan. Dalam menetapkan kriteria risiko, faktor-faktor yang harus diperhatikan setidaknya terdiri dari, kejadian risiko itu sendiri,

penyebab risiko, dampak, dan pengendalian yang sudah dilakukan, seperti tabel dibawah ini:

Tabel 4 Identifikasi Risiko

Risiko Internal				
Kode Risiko	Kejadian Risiko	Penyebab Risiko	Dampak	Pengendalian yang sudah dilakukan
<b>Risiko Pemasaran</b>				
R001	Masyarakat belum mengenal brand Esa Dana.	Strategi komunikasi pada promosi marketing kurang tepat sasaran.	Brand awareness Esa Dana menjadi rendah.	Melakukan promosi online berupa Esa Dana online channel, webinar, dan podcast terkait SCF dan properti
R002	Target pasar tidak terpenuhi.	Marketing tools yang kurang maksimal.	Pendapatan perusahaan menurun.	Melakukan promosi online berupa Esa Dana online channel.
<b>Risiko Operasional</b>				
R003	Keraguan stakeholder dalam memberikan urun dana dari SCF Esa Dana kepada calon penerbit.	Belum memiliki tim asesor yang tersertifikasi.	Stakeholder ragu dalam memberikan urun dana bagi penerbit yang bergerak dibidang properti.	Penilaian kelayakan penerbit dalam menerima urun dana dari scf melalui pihak ketiga yang terdaftar pada KSEI.
R004	Belum memiliki jaringan stakeholders yang luas.	Investor mencari bisnis dengan jaringan yang kuat karena ingin meminimalkan risiko.	Memerlukan waktu untuk mendapatkan investor yang akan melakukan urun dana melalui SCF Esa Dana untuk penerbit.	Ikut tergabung dalam aliansi ALUDI yang mana sebagai strategi bisnis yang dapat memperluas jaringan dan akses investor maupun penerbit.
R005	Keamanan dan kerahasiaan data.	Kurangnya kesadaran dan pelatihan karyawan mengenai praktik keamanan dan kerahasiaan data yang dapat menimbulkan risiko pelanggaran keamanan.	Merusak citra merek perusahaan dihadapan pelanggan, mitra bisnis, dan masyarakat luas dan mengakibatkan pelanggaran peraturan privasi dan hukum yang berlaku.	Membuat SOP terkait proses kerja (pembatasan otoritas penggunaan platform, tidak menggunakan email pribadi di area kantor, mekanisme pengamanan dan kerahasiaan data atau Sistem Single Sign On).
R006	Pencucian uang.	Adanya peluang bagi investor dalam mengelola uang hasil dari kejahatan dengan melakukan investasi di Esa Dana.	Merusak reputasi Esa Dana.	Assessment dilakukan kepada investor melalui pendaftaran online melalui platform dengan mengisi term & condition sebagai tanggung jawab yang akan diamban oleh investor terkait tindakan kejahatan.
R007	UI/UX platform Esa Dana kurang menarik.	Tidak memaksimalkan hasil evaluasi uji coba Platform Esa Dana sebelum peluncuran (iterasi tidak dijalankan maksimal sehingga area yang perlu diperbaiki atau ditingkatkan terlewat) tampilan kurang menarik, dan kurang responsif.	Bounce ratenya akan tinggi, platform tidak menarik dan sulit digunakan.	Evaluasi proses kinerja tim IT dan pemasaran, mendevelop platform, research, dan melakukan training.

R008	Gangguan teknis website Esa Dana.	Terjadinya gangguan teknis seperti kerusakan perangkat keras, kegagalan perangkat lunak (bug), dan serangan siber.	Terjadinya penundaan dalam transaksi yang berdampak pada penurunan layanan dan kepuasan penerbit dan investor, yang dapat mengakibatkan kehilangan penerbit dan investor atau citra negatif terhadap perusahaan.	Memiliki dokumentasi source code (bahasa pemrograman) yang tertata apik dan terstruktur serta melakukan back up data yang dilakukan secara berkala oleh tim IT.
R009	Layanan call center.	Lambatnya merespon keluhan baik dari penerbit dan investor.	Kekecewaan para konsumen, penerbit dan investor terhadap tanggapan yang kurang cepat sehingga akan memberikan citra negatif terhadap perusahaan.	Standar operasional prosedur (SOP) dan instruksi kerja tim pemasaran dan memberikan training terkait service excelent.
R010	Kebakaran.	Terjadinya hubungan arus pendek dan atau kurangnya tingkat kewaspadaan karyawan terhadap kebakaran.	Menimbulkan kerugian dan kerusakan pada kantor serta asetnya.	Memiliki APAR yang jenisnya sesuai kebutuhan, pemasangan fire detector, alarm disetiap sudut ruangan mengasuransikan aset perusahaan, adanya penyuluhan dalam menanggapi kebakaran diseluruh lapisan karyawan (implementasi K3).
<b>Risiko Human Capital</b>				
R011	Kompetensi karyawan.	Ketidaksesuaian dalam melakukan assesmen terhadap calon pegawai Esa Dana dan adanya ketidakpuasan terhadap kebijakan manajemen.	Biaya rekrutmen dan biaya training meningkat.	-Melakukan evaluasi terkait kinerja tim sumber daya manusia, -Memperhatikan kinerja karyawan, selalu mengupgrade terkait status kerja karyawan, -Kompensasi dan tunjangan yang sesuai dari kebutuhan karyawan, -Kesempatan promosi, dan -Lingkungan kerja yang positif
R012	Konflik antar karyawan.	Komunikasi yang tidak tersampaikan dengan jelas dan efektif.	Kinerja karyawan menurun.	Tim SDM menjadi penengah terjadinya konflik dengan membuka diri untuk menerima dan menampung seluruh aspirasi, pandangan, dan pendapat dari kedua belah pihak yang terlibat konflik.
<b>Risiko Keuangan</b>				
R013	Tidak tercapainya target angel investor Esa Dana.	Ketidakpercayaan terhadap bisnis model SCF Esa Dana.	Operasional terhambat.	Melakukan seminar-seminar terkait literasi keuangan dan melakukan

R014	Kesalahan transfer terhadap investor atau penerbit.	Kurangnya kesadaran dan pelatihan karyawan mengenai standar operasional prosedural terkait transfer dana.	Merusak citra merek dan perusahaan dihadapan pelanggan, mitra bisnis, dan masyarakat luas dan menimbulkan biaya bagi perusahaan.	Meminimalisir pekerjaan yang bersifat manual instruksi kerja yang efektif dan efisien.
R015	Ketidaksesuain anggaran aktual dengan rencana strategis.	Ketidakakuratan dalam meramalkan pendapatan dan biaya saat adanya perubahan kondisi pasar yang tidak diperhitungkan.	Tingkat kesulitan dalam mengelola cash flow perusahaan cukup tinggi.	Perencanaan budget perusahaan dari seluruh departemen.
Risiko Eksternal				
Kode Risiko	Kejadian Risiko	Penyebab Risiko	Dampak	Pengendalian yang sudah dilakukan
Pemerintah				
R016	Regulasi pemerintah.	Perubahan regulasi pemerintah yang berubah terkait peraturan pada SCF dan Esa Dana tidak ter up to date terkait perubahan peraturan OJK.	Esa Dana melakukan tindakan yang dianggap legal sebelumnya akan tetapi karena regulasi berubah sehingga Esa Dana dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum jika tidak melaksanakan peraturan baru.	Tim operasional (legal) sudah melakukan pembuatan legalitas pendirian Esa Dana sampai pengurusan legalitas ke lembaga terkait perizinan sebagai penyelenggara layanan SCF sesuai Peraturan OJK No 57/POJK/2020
R017	Kenaikan PPh badan.	Ketidakpastian keuangan negara.	Ketidakstabilan tingkat margin Esa Dana.	Menyesuaikan peraturan pemerintah.
R018	Inflasi (batas persentase investasi berdasarkan penghasilan investor).	Menurunnya daya beli.	Berkurangnya investor.	Memiliki dana internal.
Investor				
R019	Investasi bodong.	Sosialisasi terhadap literasi mengenai instrumen investasi scf yang minim.	Ketakutan masyarakat terhadap investasi SCF.	Melakukan campaign untuk endorsment yang dilakukan influencer dan memiliki kantor fisik SCF Esa Dana
R020	Instrumen investasi (suku bunga terus-menerus naik).	Perubahan iklim perekonomian yang tidak tentu.	Investor mengalami kerugian dalam berinvestasi.	Mempelajari literasi terkait instrumen investasi dibidang properti dan scf.
R021	Masyarakat belum familiar dengan investasi SCF	Mengalami down time pada saat jam operasional	Sistem aplikasi tidak dapat diakses dan tidak dapat berjalan dengan semestinya	Memiliki tim IT yang handal dalam mengatur, memelihara konfigurasi sistem, dan pengaturan keamanan
R022	Penjualan saham (tingkat pengangguran yang bertambah).	Saham tidak dapat dijual dengan cepat di pasar sekunder (tidak likuid) karena SCF Esa Dana	Investor tidak dapat menarik dividen dengan cepat saat membutuhkan	Sosialisasi literasi keuangan bidang SCF melalui platfrom Esa Dana.

## 2) Analisa Risiko

Setelah melakukan identifikasi maka manajemen Risiko PT Esa Dana melakukan analisa terhadap risiko-risiko yang ada baik dari internal maupun eksternal yang berjumlah 26 risiko yang berpotensi menghambat perusahaan. PT Esa Dana kemudian mengidentifikasi penyebab, gejala, dan faktor positif (kontrol) atas risiko-risiko tersebut, seperti tabel dibawah ini:

Tabel 5 Tabel risk probability criteria SCF Esa Dana

Indeks	Keterangan	Frekuensi	Nilai	Keterangan
1	Sangat jarang	< 2 kali pertahun	1	Tidak signifikan
2	Jarang	2-5 kali pertahun	2	Kecil
3	Menengah	6-12 kali pertahun	3	Sedang
4	Kemungkinan Besar	1-7 kali perbulan	4	Besar
5	Hampir Pasti	7-12 kali perbulan	5	Katastrophe

Level Risiko	Besaran Risiko	Warna
Sangat Tinggi	13-25	Merah
Tinggi	10-12	Orange
Sedang	5-9	Kuning
Rendah	3-4	Hijau
Sangat Rendah	1-2	Biru

Sumber : Tim Penulis

### 3) Evaluasi Risiko

Risiko yang dapat diterima oleh PT Esa Dana dari 26 risiko adalah sebanyak 18 risiko yang tidak perlu ditangani mengingat adanya biaya dan waktu dalam meminimalisir risiko-risiko yang ada, sisanya sebanyak 8 (R00, R002, R003, R011, R016, R019, R021, dan R023) risiko akan diambil langkah-langkah penanganannya.

Tabel 6 Evaluasi risiko PT Esa Dana

Risiko Internal				
Kode Risiko	Kejadian Risiko	Risiko Inherent		Sko
		Kemungkinan	Dampak	
<b>Risiko Pemasaran</b>				
R001	Masyarakat belum mengenal brand Esa Dana	5	3	15
R002	Target pasar tidak terpenuhi	4	4	16
<b>Risiko Operasional</b>				
R003	Keraguan stakeholder dalam memberikan urun dana dari SCF Esa Dana kepada calon penerbit	4	4	16
R004	Belum memiliki jaringan stakeholders yang luas	3	3	9
R005	Keamanan dan kerahasiaan data	2	3	6
R006	Pencucian uang	2	2	4
R007	UI/UX platform Esa Dana kurang menarik	3	3	9
R008	Gangguan teknis website Esa Dana	2	2	4
R009	Layanan call center	3	2	6
R010	Kebakaran	2	2	4
<b>Risiko Human Capital</b>				
R011	Kompetensi karyawan	4	4	16
R012	Konflik antar karyawan	2	2	4
<b>Risiko Keuangan</b>				
R013	Tidak tercapainya target angel investor Esa Dana	4	3	12
R014	Kesalahan transfer terhadap investor atau penerbit	1	2	2
R015	Ketidakesuain anggaran aktual dengan rencana strategis	2	2	4

Risiko Eksternal				
Kode Risiko	Kejadian Risiko	Risiko Inherent		Sko
		Kemungkinan	Dampak	
<b>Pemerintah</b>				
R016	Regulasi pemerintah	4	4	16
R017	Kenaikan PPh badan	3	3	9
R018	Inflasi (batas persentase investasi berdasarkan penghasilan investor)	3	3	9
<b>Investor</b>				
R019	Investasi bodong	5	4	20
R020	Instrumen investasi (suku bunga terus-menerus naik)	4	3	8
R021	Masyarakat belum familiar dengan investasi SCF	4	4	16
R022	Penjualan saham (tingkat pengangguran yang bertambah)	4	2	8
R023	Jumlah data center yang disyaratkan OJK masih terbatas	4	4	16
R024	Gagal bayar	3	3	9
<b>Penerbit</b>				
R025	Gagal pendanaan	3	2	6
<b>Lainnya</b>				
R026	Gangguan operasional secara total	2	2	2

Sumber : Tim Penulis

Tabel 7 Tabel evaluasi risiko PT Esa Dana

Matriks Anlisa Risiko			Level Dampak				
			1 Tidak signifikan	2 Kecil	3 Sedang	4 Besar	5 Katastrophe
Level Kemungkinan	5	Hampir Pasti	5	10	15 R001	20 R019	25
	4	Kemungkinan Besar	4	8 R020, R022	12	16 R03, R03, R011, R016, R021, R023	20
	3	Menengah	3	6	9 R004, R007, R009, R017, R018, R024, R025	12 R013	15
	2	Jarang	2	4 R006, R008, R010, R012, R015, R026	6 R005	8	10
	1	Sangat jarang	1	2 R014	3	4	5

Sumber : Tim Penulis

b. Risk Treatment

Dalam menghadapi risiko ada penanganan yang dapat dilakukan oleh SCF Esa Dana dimana, risiko-risiko tersebut dapat dihindari risiko, mitigasi risiko (pengurangan risiko) yang dapat dilakukan dengan mengurangi kemungkinan atau dampaknya, mengalihkan risiko kepada pihak ketiga, dan menerima risiko (Novia et al., 2020). Setelah dilakukannya mitigasi bagi 8 risiko yang dipilih sebagai selera risiko PT Esa Dana, maka peta risk treatment residualnya seperti dibawah ini:

Tabel 8 Tabel Peta Risk Treatment SCF Esa Dana

Matriks Anlisa Risiko			Level Dampak				
			1 Tidak signifikan	2 Kecil	3 Sedang	4 Besar	5 Katastrophe
Level Kemungkinan	5	Hampir Pasti	5	10	15	20	25
	4	Kemungkinan Besar	4	8 R020, R022	12 R001, R011, R019	16	20
	3	Menengah	3	6 R006, R025	9 R004, R007, R013, R017, R018, R021, R024	12 R001, R003, R016, R023	15
	2	Jarang	2	4 R006, R008, R010, R012, R015, R026	6 R005	8	10
	1	Sangat jarang	1 R014	2	3	4	5

Sumber : Tim Penulis

c. Pencatatan dan Pelaporan

Pada tahap terakhir dalam manajemen risiko ini dilakukan penyimpanan pelaporan dan pencatatan terhadap risiko-risiko yang terjadi, hal ini bertujuan sebagai:

- 1) Mengomunikasikan kegiatan manajemen risiko beserta hasilnya pada seluruh tingkatan organisasi.

- 2) Memberikan informasi untuk pengambilan keputusan.
- 3) Memperbaiki kegiatan manajemen risiko.
- 4) Membantu interaksi dengan para pemangku kepentingan, termasuk mereka yang memiliki akuntabilitas dan tanggung jawab dalam kegiatan manajemen risiko.

Adapun perekaman dan pencatatan yang dilakukan SCF Esa Dana berkomitmen untuk menjalankan hal tersebut di waktu berikut:

Tabel 9 Pencatatan dan Pelaporan SCF Esa Dana

No.	Periode	Kegiatan	PIC	Monitoring
1	Bulanan	Rekapitulasi risiko baru dan mitigasi	Masing-masing unit kerja	Staff Manajemen Risiko
2	Triwulan	Laporan profil risiko secara triwulanan ke direktur	Staff Manajemen Risiko	Manajer Keuangan
3	Semester	Audit internal dan evaluasi profil risiko masing-masing unit kerja	Staff Manajemen Risiko & Manajer Keuangan	Direktur

Sumber : Tim Penulis

#### 4) Biaya Manajemen Risiko

Dalam menjalankan aktivitas manajemen risiko PT Esa Dana memerlukan pembiayaan dalam aktivitas mitigasi yang dilakukan. Biaya dibuat selama lima tahun yang bertujuan agar perusahaan dapat tumbuh dan maju setelah 5 tahun ke depan dan anggaran bisa dilaporkan kepada tim finance SCF Esa Dana, biaya yang diperlukan akan diperkirakan kenaikannya sebesar 10% untuk menutupi inflasi dan kenaikan harga per tahun. Adapun biaya dari manajemen risiko sebagai berikut:

Tabel 10 Biaya Manajemen Risiko SCF Esa Dana

Kebutuhan	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
APAR	Rp 3.500.000	Rp 3.675.000	Rp 3.850.000	Rp 4.025.000	Rp 4.200.000
CCTV	Rp 16.620.000	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Alarm	Rp 1.000.000	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Fire Detector	Rp 7.000.000	Rp -	Rp -	Rp -	Rp -
Pelatihan K3	Rp 1.935.000	Rp 2.031.750	Rp 2.128.500	Rp 2.225.250	Rp 2.322.000
Biaya Pemeliharaan	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 2.000.000	Rp 2.400.000
Asuransi Kendaraan Bermotor (SUV)		Rp 8.810.000	Rp 8.810.000	Rp 8.810.000	Rp 8.810.000
Asuransi Kendaraan Bermotor (MPV)	Rp 6.785.000	Rp 6.785.000	Rp 6.785.000	Rp 6.785.000	Rp 6.785.000
Asuransi Property All Risk	Rp 13.960.000	Rp 13.960.000	Rp 13.960.000	Rp 13.960.000	Rp 13.960.000
Total	Rp 46.015.000	Rp 37.261.750	Rp 37.533.500	Rp 37.805.250	Rp 38.477.000

Sumber : Tim Penulis

## SIMPULAN

Pendanaan dalam bisnis properti dengan menggunakan urun dana atau securities crowdfunding sangat bermanfaat bagi pengembang atau penerbit yang akan menjalankan proses bisnisnya begitupula bagi para investor yang ingin berinvestasi jangka panjang yang menunjukkan bahwa investor bersandarkan pada keuntungan jangka panjang, factor ini berpijak pada karakteristik dari sekuritas yang merupakan instrument yang berisiko dengan pasar yang berisiko (Septyanto, 2013), mudah, dan minim risiko. Risiko akan muncul disetiap bisnis proses dan diberbagai macam bisnis, sehingga PT Esa Dana sadar akan risiko-risiko yang muncul bagi internal perusahaan maupun eksternal perusahaan mulai dari penerbit, investor, dan stakeholder lainnya.

Dari 8 risiko yang sudah dimitigasi SCF Esa Dana sadar bahwa risiko yang berada pada selera risiko yang akan dimitigasi tidak dapat langsung berada pada level sedang, rendah ataupun sangat rendah, karena dalam meminimalisir risiko dengan melakukan mitigasi akana da waktu dan biaya yang menyertainya sehingga mitigasi dapat meminimalisir risiko tersebut, 8 risiko tersebut yang turun level risiko dari sangat tinggi menjadi tinggi terdiri dari R001, R002, R003, R011, R016, R019, dan R023 sedangkan yang berubah level menjadi sedang yaitu R021. Pelaksanaan manajemen risiko PT Esa Dana harus dapat membangun tim yang solid sehingga menjadi tim manajemen risiko yang sadar akan risiko. Tim manajemen risiko PT Esa Dana akan terus memantau proses mitigasi untuk mendapatkan hasil yang berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fred R. David. "Strategis Manajemen dan Kebijakan Bisnis Globalisasi, Inovasi, dan Berkelanjutan Edisi Kelima Belas." Dalam Luar Negeri (Vol19).
- Bank Indonesia, BI. (2021). Posisi Pinjaman/Kredit Properti. [https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1\\_15.pdf](https://www.bi.go.id/seki/tabel/TABEL1_15.pdf)
- Saputra, Andhika., Indradewa, R., Syah, Tantri Yanuar Rahmat., Fajarwati, Diana. (2021). Aplikasi Manajemen Risiko untuk Startup Bisnis "Jamu Partnership" di Indonesia.
- Novia, R., Yanuar, T., Syah, R., Indradewa, R., & Pusaka, S. (2020). Hotel Risk Management Implementation Based on Technology over LH Hotel. *Journal of Multidisciplinary Academic*, 4(2), 99-101. 04(02), 99–101.
- Dihin Septyanto (2013). Faktor-fakto yang mempengaruhi investor individu dalam mengambil keputusan investasi sekuritas di Bursa Efek Indonesia. *Jurnal Ekonomi*, Volume 4 Nomor 2, November 2013.
- BPS. (2022). Data Backlog Rumah Tahun 2019 - 2021. Badan Pusat Statistik. <https://www.bps.go.id/indicator/29/849/1/persentase-rumah-tangga-menurut-provinsi->
- Copyright @ Risa Bela, Tantri Yanuar Rahmat Syah, Rhian Indradewa, Dimas Angga Negro

dan-status-kepemilikan-rumah-milik-sendiri.html

Marsden, E. (2018). Standar ISO 31.000 tentang manajemen risiko.

<https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Peraturan-Otoritas-Jasa-Keuangan-Tentang-Perubahan-Atas-POJK-Penawaran-Efek-Melalui-Layanan-Urun-Dana-Berbasis-TI/POJK%2016%20-%2004%20-%202021.pdf>