Alternatif pembiayaan investasi perhotelan dalam kondisi moneter ketat

Hariyadi B. Sukamdani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20438017&lokasi=lokal>

Abstrak

Usaha akomodasi telah dikenal sejak lama, sejak manusia mulai membutuhkan jasa penginapan untuk mendukung kegiatan yang terjadi jauh dari tempat tinggalnya. Seiring dengan perkembangan peradaban manusia, usaha akomodasi tersebut berkembang menjadi industri perhotelan dengan berbagai jenisnya untuk melayani kebutuhan spesifik dari berbagai konsumen.

Kelompok usaha Z atau dapat disebut KUZ adalah suatu kelompok usaha di Indonesia yang mempunyai beberapa kegiatan usaha dan unit usaha yang menonjol adalah perhotelan. Pada awal tahun 1992 kelompok usaha ini mempunyai 11 hotel yang tersebar di beberapa wilayah Indonesia. Hotel-hotel yang dimiliki oleh KUZ sebagian besar adalah Business/City Hotel yaitu 9 unit dan Resort Hotel 2 unit.

Dengan berkembangnya perekonomian Indonesia maka diperlukan adanya tambahan kamar dalam dunia perhotelan nasional untuk menampung peningkatan jumlah konsumen baik dalam negeri maupun luar negeri yang bertujuan bisnis atau wisata. Persaingan dunia perhotelan semakin keras dengan masuknya investor asing yang mempunyai International Hotel Chain dengan jaringan pemasaran internasional yang kuat.

Dalam menghadapi persaingan tersebut KUZ harus dapat mengantisipasi dengan baik, alternatif terbaik bagi KUZ adalah memperbesar kapasitas kamar untuk memperluas pasar pada waktu yang sedini mungkin.

Dalam usaha untuk memperbesar kapasitas kamar tersebut diperlukan investasi yang cukup besar. Mulai akhir tahun 1990. Kondisi perekonomian Indonesia kurang menguntungkan karena pemerintah berusaha untuk menekan laju inflasi yang cukup tinggi dengan menarik dana yang beredar dimasyarakat melalui instrumen SBI, sehingga terjadi pengurangan uang beredar dan menyebabkan meningkatnya suku bunga pinjaman pada lembaga perbankan. Kondisi demikian dikenal dengan sebagai Tight Money Policy atau Kebijakan Uang Ketat.

Kebijakan uang ketat tidak menguntungkan bagi dunia usaha terutama yang menghasilkan devisa, termasuk dalam hal ini adalah dunia perhotelan, karena rencana untuk melakukan investasi menjadi tertunda sedangkan peluang menarik wisatawan dan usahawan asing untuk berkunjung ke Indonesia cukup besar.

Dalam kondisi yang tidak menguntungkan tersebut untuk membiayai investasinya KUZ mempunyai beberapa alternatif pembiayaan yaitu:
- Bank Loan (Direct Financing)
- Go Public
- Joint Venture
- Obligasi
- Credit Supplier
- Pembiayaan International (Off Shore Loan)

KUZ merencanakan untuk membangun 4 unit hotel yaitu
1. Medan / Hotel bintang 4 / 400 kamar
2. Bandung / Hotel bintang 4 / 350 Kamar
3. Semarang / Hotel bintang 3 / 300 Kamar
4. Ujung Pandang / Hotel bintang 3 / 300 kamar

Pada lokasi yang akan dibangun hotel tersebut, KUZ telah memiliki tanahnya dan status tanah tersebut adalah bankable yaitu dapat dijaminkan pada bank sebagai equity.

Dalam menganalisa alternatif pembiayaan yang ada, metode yang digunakan adalah :
- Net Present

Value (NPV)
- Internal Rate of Return (IRR)
- Rasio Keuangan