

**KEPUTUSAN INVESTASI PEMILIK MODAL HOTEL BERBINTANG
(Studi Kasus pada PT."X" Pemilik Hotel "Y" Jember)**

Chandra Setiawan Tri Yuwono
Universitas Jember
yuwono_chandra@ymail.com

***Abstract:** Based on the growth rate of the hotel that indicated the level actual disbursement of credit showed a positive increase. The compositional in the Gross Regional Domestic Product (GRDP) shows an arrangement of the hotel GRDP lower than the Wholesale & Retail GRDP, as well as the Restaurant GRDP. The occupancy rate of tourists, both foreign and domestic showed a significant decrease each year. With that data PT. "X" made the decision to investment at the hotel "Y" with category four-star. This raises a question how the rational reasons PT. "X" to make investment decisions at the hotel "Y" with a four-star category. This study uses qualitative research methods with intensive interviews to the management of PT. "X" and do the triangulation analysis to data obtained.*

The results of this study concluded that the PT. "X" is a type of reasonable investor according to Lin (2015) and according Natapura (2009) concluded that PT. "X" is a type of rational investors.

Keywords: *Behavioral Finance, Investor Type, Investment Decision Making*

1. PENDAHULUAN

Sektor pariwisata Indonesia mempunyai peranan penting bagi perekonomian Indonesia. Hal tersebut ditunjukkan dengan meningkatkannya jumlah kedatangan wisatawan ke Indonesia dan pencapaian devisa yang meningkat sejak tahun 2007 sampai 2009 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010). Kunjungan wisatawan ke Indonesia yang semakin meningkat akan meningkatkan tingkat kebutuhan hotel, baik hotel berbintang maupun hotel non bintang. Salah satu indikator

yang dapat menunjukkan tingkat kebutuhan hotel adalah dengan melihat tingkat hunian kamar hotel.

Tahun 2008 menunjukkan tingkat hunian kamar hotel berbintang mengalami kenaikan sebesar 1,18 poin dari tahun 2007. Tahun 2009 tingkat penghunian kamar hotel berbintang menurun sebesar 1.95 poin dari tahun 2008 menjadi 46.12 persen. Tingkat penghunian kamar hotel non bintang dan akomodasi lainnya mengalami kenaikan sedikit pada tahun 2008, dari 2,21 point

dari tahun 2007. Tahun 2009 tingkat penghunian kamar hotel non bintang dan akomodasi lainnya menurun sebesar 1.22 point dari tahun 2008 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010).

Dinamika kunjungan wisatawan ke Indonesia yang semakin tinggi, mendorong permintaan kebutuhan akan tempat penginapan akan semakin meningkat, sehingga peluang investasi pada bisnis perhotelan semakin menjanjikan untuk dilakukan. Investasi di bidang perhotelan cenderung masih tetap tinggi, hal ini dapat dilihat dari tingkat pertumbuhan hotel dalam rentang 2007 – 2009 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010)

Hal ini menandakan investasi di bidang hotel masih menjadi pilihan para investor untuk menanamkan modalnya. Pertumbuhan hotel non bintang cukup besar dari tahun 2007 hingga 2009 dibandingkan dengan pertumbuhan hotel berbintang. Tahun 2007 jumlah hotel berbintang hanya 1.045 dan hotel non bintang sebesar 12.539, tahun 2008 menunjukkan jumlah hotel berbintang hanya 1.169 dan hotel non bintang sebesar 12.582 dan di tahun 2009 menunjukkan jumlah hotel berbintang

hanya 1.240 dan hotel non bintang sebesar 12.692 (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010).

Pertumbuhan tersebut mengindikasikan bahwa pasar untuk hotel non bintang masih menjadi incaran bagi para investor untuk membangun usaha di industri perhotelan. Namun apabila dipilah lebih lanjut untuk pertumbuhan hotel berbintang sendiri, menunjukkan bahwa hotel berbintang tiga ke bawah yang mengalami kenaikan pertumbuhan yang lebih baik dari pada pertumbuhan hotel berbintang empat ke atas (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010).

Berdasarkan Realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010), Jawa Timur merupakan salah satu provinsi yang menunjukkan kemajuan tingkat investasi, hal tersebut dapat dilihat pada realisasi investasi dari penanaman modal dalam negeri. Jawa Timur dari tahun 2007 telah merealisasikan investasi sebesar 1.724,7 juta rupiah, di tahun 2008 merealisasikan investasi sebesar 2.778,3 juta rupiah dan di tahun 2009 merealisasikan investasi sebesar 4.290,7 juta rupiah.

Jember merupakan salah satu kabupaten di Jawa Timur yang menunjukkan trend perkembangan investasi yang positif. Salah satu faktor yang menunjukkan investasi sedang berkembang adalah tingkat kredit yang diberikan oleh bank untuk kebutuhan investasi selalu mengalami kenaikan setiap tahunnya, hanya pada tahun 2006 dan 2008 kebutuhan investasi menurun (Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember,2010).

Sektor ekonomi yang paling besar akan kebutuhan investasi adalah sektor Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran, dan Sektor Pertanian, hal tersebut terlihat dari tingginya kebutuhan kredit yang dilakukan oleh kedua sektor ekonomi tersebut (Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember,2010). Faktor lain yang menunjukkan adanya investasi pada suatu wilayah selain dari posisi kredit bank adalah Produk Domestik Regional Bruto (PDRB). Salah satu aktivitas ekonomi yang dapat menaikkan tingkat PDRB suatu wilayah adalah investasi.

PDRB hotel menyumbang 5% dari total PDRB perdagangan,hotel dan restoran setiap tahunnya. Hal tersebut menunjukkan perkembangan yang

stagnan dalam bisnis Hotel. Tingkat pertumbuhan dari 2007 sampai 2009 sebesar 10% menunjukkan tingkat paling rendah dibanding dengan sumbangan PDRB restoran dan perdagangan (Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember,2010).

Komposisi penerimaan PDRB pada sektor perdagangan, hotel dan restoran menunjukkan bahwa sektor perhotelan merupakan peringkat terbawah dalam sumbangsuhnya pada penerimaan PDRB setiap tahunnya. Selain itu penurunan tingkat hunian pada hotel berbintang, terjadi dalam rentang waktu tersebut (Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember,2010).

Hal tersebut semakin menimbulkan pertanyaan apakah kabupaten Jember merupakan tempat yang strategis sebagai tempat investasi Hotel, terlebih lagi untuk investasi Hotel berbintang bagi investor. Keraguan investor ini tentunya akan mempengaruhi perilaku investasi yang dilakukan oleh investor sebelum mengambil keputusan akan melakukan investasi pada bidang tertentu.

Perilaku keuangan sangat berperan dalam pengambilan keputusan seorang inventor untuk berinvestasi.

Perilaku keuangan (*Behavioral finance*) berfokus pada bagaimana investor menafsirkan dan bertindak berdasarkan informasi untuk membuat keputusan investasi. Selain itu, perilaku keuangan menempatkan penekanan pada perilaku investor yang mengarah ke berbagai anomali pasar (Al-Tamimi, 2006).

Lubis dkk (2013) menjelaskan bahwa keputusan investasi seorang investor dapat dilihat dari dua sisi yaitu, (1) sejauh mana keputusan dapat memaksimalkan kekayaan (ekonomi) dan (2) *behavioral motivation* (keputusan investasi berdasarkan aspek psikologis investor). Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa investor saat ini mulai mempertimbangkan sisi psikologis yang dapat memberikan pengaruh dalam perilaku investor ketika mengambil keputusan investasi.

Hotel “Y” merupakan salah satu *franchise* hotel berbintang yang pada tahun 2015 merupakan hotel berbintang paling tinggi pada kabupaten Jember. PT.”X” merupakan perusahaan yang berinvestasi pada Hotel “Y” dengan mengambil kategori bintang empat. Penggunaan data 2007 – 2009 pada penelitian ini dikarenakan awal

pemikiran investasi hotel “Y” adalah pada awal tahun 2011 (data konfirmasi).

Pengerjaan pembangunan hotel “Y” dimulai pada akhir tahun 2011 dan selesai pada april 2013 (data konfirmasi), sehingga pengambilan keputusan investasi PT.”X” menggunakan data antara rentang 2007 – 2009 (data konfirmasi). Penelitian ini akan mengungkap secara mendalam perilaku investor dalam membentuk keputusan investasi pada hotel berbintang dengan studi kasus pada PT. “X” selaku pelaku investasi pada Hotel “Y” berbintang empat.

Dalam penelitian ini menggunakan paradigma *Non – Positivistik*, alasannya adalah penelitian ini tidak dibatasi dalam penelitiannya dengan menggunakan variabel yang telah ditentukan.

2. LANDASAN TEORI

2.1 Teori Perilaku Keuangan

(Behavioral Finance Theory)

Pompian (2006) dan Chaudhary (2013) menjelaskan bahwa Kahneman yang dikenal sebagai ayah ataupun sosok penting dari praktek perilaku keuangan. Hal tersebut dikarenakan kritikan Kahneman dan Tversky (1979)

atas teori utilitas yang menganggap individu yang mengambil keputusan sudah bersifat rasional, sedangkan pada saat menentukan pilihannya dalam mengambil keputusan investasi terutama saat kondisi yang tidak pasti masih berdasarkan pada faktor psikologi manusia.

Puspitaningtyas (2013) mengemukakan teori perilaku keuangan dapat diartikan sebagai aplikasi ilmu psikologi dalam disiplin ilmu keuangan. Perilaku keuangan merupakan analisis berinvestasi yang menggunakan ilmu psikologi dan ilmu keuangan, yaitu suatu pendekatan yang menjelaskan bagaimana manusia (investor) melakukan investasi atau berhubungan dengan keuangan dipengaruhi oleh faktor psikologi.

Ricciardi dan Simon (2000) mengungkapkan *Behavioral finance* dibangun oleh berbagai asumsi dan ide dari perilaku ekonomi. keterlibatan emosi, sifat, kesukaan dan berbagai macam hal yang melekat dalam diri manusia sebagai makhluk intelektual dan sosial akan berinteraksi melandasi munculnya keputusan melakukan suatu tindakan Perilaku keuangan sendiri

sangat berperan dalam pengambilan keputusan investasi (Puspitaningtyas,2013).

Hal ini dikarenakan investor dalam pengambilan keputusan investasi akan meninjau dan memperhatikan berbagai informasi yang diterima baik keuangan maupun non keuangan, selain informasi yang diterima, pemahaman dan pengalaman investor tentang investasi akan mempengaruhi keputusan investasi yang akan diambil, dimana setiap investor memiliki tingkat kemampuan, pengetahuan, pengalaman dan informasi yang dibutuhkan berbeda antar investor satu dan investor lainnya.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sumber Data

Data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara terhadap informan. Pemilihan informan dilakukan dengan melihat posisi informan dalam pengambilan keputusan dalam melakukan investasi pada Hotel Aston Jember. Informan tersebut dijelaskan pada tabel 3.1

Tabel 3.1 Informan

No	Subyek	Status Subyek
1	Komisaris Utama (“INFORMAN 1”, umur 41 thn)	Owner
2	Komisaris I (“INFORMAN 2”, umur 39 thn)	Owner
3	Direktur Utama (“INFORMAN 3”, umur 60 thn)	Owner
4	Direktur (“INFORMAN 4”, umur 46 thn)	Owner

Sumber : Akta Pendirian Perusahaan dan Data Konfirmasi

3.2 Proses Penelitian

Proses penelitian dimulai dengan menggambarkan perilaku PT.”X” dalam mengambil keputusan investasi. Gambaran tersebut akan diperkuat dengan data wawancara dengan informan dalam proses pengumpulan data. Selanjutnya untuk memperoleh keyakinan wawancara tersebut, dilakukan konfirmasi (triangulasi) pada informan yang telah di wawancara.

Wawancara akan dilakukan lebih intensif kepada “Informan 4”, hal ini dikarenakan posisi “Informan 3” sebagai Direktur Utama berkedudukan di China, sedangkan komisaris lainnya (“Informan 1” dan “Informan 2”) lebih sering keluar kota untuk melaksanakan kegiatan bisnisnya. “Informan 4” mempunyai posisi penting dalam wawancara ini, dikarenakan merupakan orang pertama untuk dimintai pendapat, solusi dan

lainnya yang mempengaruhi para komisaris untuk mengambil keputusan investasi, dan hal tersebut berlanjut selama masa pembangunan dan sampai tahap operasional saat ini.

4. HASIL PENELITIAN

4.1 Analisa Studi Kelayakan Bisnis PT.”X”

Berdasarkan aspek pasar dan pemasaran dengan kebutuhan masyarakat terutama di kalangan bisnis disarankan bahwa hotel yang berpeluang untuk dipasarkan adalah kelas hotel bintang 3 sampai hotel bintang 4, dengan jumlah kamar adalah 150 kamar, dan tarif kamar adalah Rp.525.000 per Nite untuk kamar standar, Rp.600.000 per Nite untuk kamar superior, Rp. 750.000 per Nite untuk kamar deluxe dan Rp.900.000 per Room – Nite untuk kamar suite.

Berdasarkan Aspek teknis dan teknologi kebutuhan daya listrik diperkirakan dapat terpenuhi oleh PLN. Volume air dapat dipenuhi oleh PDAM setempat, atau dapat diambil alternatif lain menggunakan sumber air tanah (sumur) yang sesuai dengan peraturan Proyek Pengembangan Air Tanah (P2AT). Sambungan telepon yang dibutuhkan sekitar 20 Satuan Sambungan Telepon (SST). Jumlah SST tersebut dapat dipenuhi oleh PT.TELKOM. Sarana utilitas, mekanikal dan elektrikal lainnya tersedia dan dapat dipasang di lokasi hotel. Termasuk: internet, TV Cable dan sebagainya.

Berdasarkan Aspek Hukum, dijelaskan bahwa pemilik usaha hotel yaitu PT."X" (Berbentuk Perseroan Terbatas) telah memenuhi persyaratan sebagai pemilik / pengelola hotel berbintang 4 secara lengkap.

Berdasarkan aspek manajemen dan organisasi menjelaskan manajemen hotel yang terangkai dalam struktur organisasi yang mampu bertanggung jawab penuh untuk memimpin operasional hotel sehari-hari dengan adanya *standard operating procedure (SOP)*, uraian pekerjaan (*Job*

Description), *key performance indicators (KPI)* untuk masing-masing jabatan.

Berdasarkan aspek keuangan dapat diketahui bahwa pengembalian modal dihitung menggunakan metode NPV,IRR,PBP dengan ditambahkan proyeksi laba rugi yang menunjukkan kerugian pada tahun pertama.

Berdasarkan Analisa Sensitifitas, maka kondisi layak pada proyek ini akan berisiko menjadi tidak layak bilamana antara lain:

- a) Bila *Occupancy Rate (OR)* pada 5 tahun pertama lebih rendah 10% - 12% (angka skala-nya) dari yang diproyeksikan,
- b) Bila nilai investasi meningkat lebih dari 11%
- c) Bila tingkat suku bunga pinjaman investasi lebih dari 13% per tahun.
- d) Bila pendapatan Banquet dan Paket meeting tercapai kurang dari 20% dibanding pendapatan yang diproyeksikan.
- e) Bila dalam waktu kurang dari 5 tahun pertama sudah ada hotel bintang 3 atau 4 baru yang lokasinya di jalan utama dan terkesan lebih menonjol.

4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.2.1 Alasan Investasi Hotel

“Informan 4” menjelaskan investasi yang dilakukan lebih ke arah menangkap adanya peluang bisnis oleh PT.”X” dan bukan bertujuan untuk meningkatkan nilai perusahaan yang umumnya dinilai dari nilai saham yang beredar, terlebih PT.”X” bukan perusahaan *go public*. Kondisi lainnya yang diperhitungkan oleh “Informan 3” adalah dari segi bisnisnya dan tidak adanya hotel yang representatif (berbintang empat ke atas) di Jember, seperti yang tertuang dalam penjelasan “Informan 4” sebagai berikut :

“.....,yang kedua kita melihat belum ada hotel yang representative, yang ketiga murni pertimbangan bisnis”

“Informan 3” melengkapi penjelasan informan sebelumnya dengan analisa makro yang dilakukan saat pengambilan keputusan investasi dengan keuntungan yang dapat diberikan kepada kabupaten Jember ketika melakukan investasi hotel berbintang empat, penjelasan “Informan 3” adalah sebagai berikut :

“Dengan dibangunnya hotel berbintang 4 yang bertaraf international kita bisa ber kontribusi untuk meningkatkan image kabupaten Jember, sehingga memacu kegiatan investasi dibidang lainnya.”

“Informan 3” menambahkan analisa mikro mengenai keuntungan berinvestasi di bidang hotel dalam jangka panjang, hal tersebut ditunjukkan pada pemaparan “Informan 3” sebagai berikut :

“..hotel adalah investasi jangka panjang dan merupakan biz servis yang masih akan dibutuhkan sampai abad kedepan ...”

“Informan 4” menjelaskan disetujuinya investasi yang dikemukakan oleh “Informan 3” oleh direksi lainnya dikarenakan faktor pengalaman “Informan 3” yang sangat memahami dan kompeten dalam bidang investasi, hal ini ditunjukkan oleh pernyataan dari “Informan 4” yaitu :

“..... owner kita “Informan 3” , beliau orang yang mateng di bidang investasi, sekitar 12 tahun terakhir mendirikan pabrik di china”

Pompian (2006) menjelaskan pembagian *availability bias* berdasarkan

pengalaman, yaitu *Narrow range of experience*. *Narrow range of experience* yang menjelaskan bahwa para investor akan memilih investasi yang sesuai dengan pengalaman hidup mereka, industri tempat mereka bekerja, wilayah mereka tinggal dan orang – orang yang berinteraksi dengan mereka yang dalam penelitian ini ditunjukkan oleh pengalaman “Informan 3”. Hal tersebut dikarenakan bidang investasi “Informan 3” yang dilakukan dalam dunia investasi adalah investasi hotel sehingga terdapat kemungkinan bahwa hanya investasi di bidang hotel, “Informan 3” memperoleh keyakinan untuk mendapatkan keuntungan secara maksimal.

“Informan 4” mengenai kemungkinan *availability bias* yang dapat terjadi pada “Informan 3”, menjelaskan bahwa investasi utama yang dilakukan “Informan 3” adalah bukan pada bisnis hotel, hal tersebut di jelaskan oleh “Informan 4” sebagai berikut :

“....owner kita “Informan 3” merupakan pemegang saham di garuda good...”

““Informan 3” bekerja sama dengan “Informan 1” dan saya dengan bekerja sama

bisnis di jember yaitu eskpor impor kayu...”

Terkait dengan alasan pemilihan investasi hotel, Bayu et all (2014) menjelaskan tentang *follower investor*. Banyaknya properti yang menggunakan operator “Y” dianggap sebagai suatu sinyal tidak langsung yang diterima oleh PT.”X” untuk menjadi *Follower investor*.

Hal tersebut diutarakan oleh “Informan 4” sebagai berikut :

“.....saat kita tanda tangan perjanjian hotel “Y”, sudah ada 70 properti yang tanda tangan untuk menggunakan “Y” di seluruh Indonesia.....”

“Informan 4” menjelaskan terkait dengan kemungkinan PT.”X” menjadi *follower investor* dalam investasi hotel “Y”, bahwa selain faktor bisnis dan pengalaman yang dipunyai, terutama pengalaman “Informan 3”, hal tersebut diutarakan “Informan 4” sebagai berikut :

“..... semuanya selalu murni pertimbangan yang paling di...ee...apa ditekankan oleh “Informan 3” yaitu unsur bisnisnya, jadi ga ada itu unsur orang lain atau ikut – ikutan,.....”

4.2.2 Tujuan Investasi Hotel

“Informan 4” menjelaskan tujuan investasi PT.”X” untuk mendapatkan simpanan dana yang diharapkan muncul di masa depan tersebut tidak hanya dilihat dari *revenue* yang diterima dari kegiatan operasional perusahaan. Hal tersebut ditunjukkan dari pengungkapan “Informan 4” sebagai berikut :

“Informan 3” berfikirnya kembali tidak hanya dalam arti tentang *revenue* kemudian *return*, tapi “Informan 3” selalu berfikir tentang nilai asetnya, *property* lambat laun pasti akan naik dari nilai tanah dan gedung ..”

“Informan 4” menjelaskan bahwa “Informan 3” sebagai direktur utama tidak melihat dari simpanan masa depan yang ditunjukkan oleh pendapatan maupun *revenue* yang akan mempengaruhi *return*. *Return* dalam operasional Hotel “Y” dinamakan *Owner Sharing Profit* (OSP). “Informan 4” menjelaskan bahwa “Informan 3” melihat dari nilai asset yang semakin meningkat yang dapat memperpendek kinerja investasi yang dilakukan.

Penjelasan “Informan 3” tentang peningkatan dan bertahannya kebutuhan hotel dalam waktu yang lama yang

diharapkan dapat meningkatkan nilai asset di masa depan, sesuai dengan tipe investor rasional yang dijelaskan oleh Natapura (2009) yaitu investor rasional dalam melakukan investasi cenderung tidak mengharapkan keuntungan secara cepat, namun lebih memilih investasi yang dapat meningkatkan nilai asset tetap dalam jangka panjang.

4.2.3 Landasan Permulaan Investasi

Management PT.”X” hanya terdiri dari para pemegang saham dan direktur dengan total empat orang. Tahapan analisa yang dilakukan PT.”X” tidak terstruktur dan rumit. PT.”X” dalam mendapatkan informasi untuk memperoleh keyakinan dalam investasi, adalah dengan melakukan analisa mendalam dengan melakukan studi kelayakan oleh pihak yang kompeten.

“Informan 4” menjelaskan bahwa variabel utama yang digunakan dalam penentuan investasi adalah murni bisnisnya ketika berdasarkan pengalaman “Informan 3” . Hal tersebut tertuang dalam pernyataan “Informan 4” sebagai berikut :

“..... jadi buat “informan 3” kalau peluang bisnisnya oke, menguntungkan, bisa dijalankan ya oke lanjut saja”

Pada praktek pengambilan keputusan investasi yang dilakukan oleh PT."X", baik mulai pemilihan jenis investasi, kemudian operator hotel yang dipilih, sampai kategori hotel berbintang yang akan dipilih, informasi yang digunakan lebih ke arah informasi non akuntansi ataupun informasi non keuangan. Penggunaan informasi non keuangan ditandai dengan diadakannya survey sederhana yang dilakukan kepada berbagai pihak untuk lebih mengetahui bagaimana keadaan pasar di Jember, apakah dapat untuk digunakan sebagai investasi hotel, terutama hotel berbintang berjangkauan.

"Informan 3" selaku pemegang saham mayoritas PT."X" menjelaskan hal yang sama dengan para direksi tentang informasi non keuangan yang digunakan dalam investasi hotel "Y", hal tersebut tertuang dalam penjelasan "Informan 3" sebagai berikut :

".....Hal ini sesuai dengan data & informasi dari departemen Pariwisata Jember yang diperoleh waktu melakukan FS dan konsultasi dengan beberapa operator hotel (sekarang sdh terbukti dari beberapa operator bahwa growth hotel di wilayah tingkat ke 3 berkembang pesat)...."

Lin (2015) menjelaskan bahwa investor rasional dipercaya mampu untuk membaca dan memahami semua masukan dan sinyal di pasar yang merangkum pengungkapan data. Data tersebut diantaranya adalah data ekonomi, tren pasar, spekulasi yang tidak masuk akal, dan rumor – rumor yang tidak bertanggung jawab sebelum investor membuat keputusan investasi.

4.2.4 Perencanaan Investasi Hotel "Y" Jember

"Informan 4" memaparkan setelah perencanaan selesai dilakukan maka berlanjut ke perencanaan keuangan baik dari segi pendanaan dan dari segi pembelanjaan dana tersebut. Dari segi pendanaan, apabila dilihat dari kemampuan financial para pemegang saham terutama "Informan 3", mampu secara pribadi untuk mendanai sendiri tanpa ada bantuan pihak ketiga (bank).

"Informan 3" menjelaskan penggunaan struktur pendanaan yang dipilih adalah dengan menggunakan komposisi umum (pemegang saham dan bank) yang biasanya dilakukan untuk mendanai investasi riil pada umumnya, dan karena *goodwill* "Informan 3", pihak bank bersedia dan berlomba – lomba

untuk mendanai investasi hotel “Y”, hal tersebut diungkapkan oleh “Informan 4” sebagai berikut :

“.....karena dengan goodwill “informan 3” banyak bank yang akan mendanai, maka beliau akan memilih bank, jadi biasanya ya sesuai komposisi yang umum dari modal sendiri dengan modal bank..”

“Informan 4” memaparkan jumlah investasi yang dilakukan pemegang saham dalam pembangunan hotel “Y” jember ini telah mencapai lebih dari 100 M dengan komposisi struktur modal adalah antara dana sendiri (modal owner) dengan hutang jangka panjang (hutang bank) seperti yang diungkapkan oleh “Informan 4” sebagai berikut:

“sekitar di atas 100M dari pihak kita sekitar 35M sisanya bank”

“Informan 3” menjelaskan bahwa penggunaan struktur pendanaan dengan menggunakan pihak ketiga atau pihak bank, merupakan hal yang umum digunakan oleh investor, selain itu penggunaan pihak bank juga merupakan pilihan yang lebih digunakan oleh “Informan 3” dibandingkan struktur pendanaan lainnya, hal tersebut

dijelaskan oleh “Informan 3” sebagai berikut :

“Merupakan hal yg umum pendanaan dalam berinvestasi menggunakan dana bank, sebenarnya sama aja klu mengundang investor lain, hanya pembagian keuntungannya saja yg berbeda. klu dgn bank berbagi dgn bunga, kalau dgn investor lain berbagi dgn deviden. hanya saja bila ada investor lain akan agak sulit menyamakan visi dan misi atau arah perusahaan. klu ada perbedaan kadang bisa menghambat jalannya perusahaan”

Berdasarkan studi kelayakan yang dilakukan, ROI baru dapat terjadi di tahun 11 atau tahun 12, namun “Informan 4” menjelaskan bahwa berdasarkan pengamatan “Informan 3” dalam berinvestasi, “Informan 3” sudah menyiapkan dan memposisikan diri untuk dapat mem-*back up*, terutama dalam hal pendanaan ketika sudah dalam masa operasional.

Pemaparan ROI yang diinginkan yang dijelaskan oleh “Informan 4” juga di setujui oleh “Informan 3”, selain itu “Informan 3” juga memaparkan ROI masih diterima menurut pandangan “Informan 3”, pernyataan “Informan 3” tersebut dijelaskan sebagai berikut :

“klu properties hotel bintang 4 ya 10 tahun sebaiknya return, namun untuk “Y” Jember dalam hati saya 13 tahun is ok.”

Iramani dan Bagus (2008) dan Wijayanthi (2015) mengelompokkan beberapa faktor psikologis yang dapat mempengaruhi perilaku akuntansi investor dalam mengambil keputusan investasi. Faktor psikologis tersebut adalah faktor kepercayaan diri (*Overconfidence*) yang dapat mengakibatkan mengabaikan faktor lain seperti faktor resiko.

Pada prakteknya, pendanaan dilakukan dengan menggunakan pihak bank, disini dapat diartikan “Informan 3” tidak terpengaruh akan faktor psikologis yang *Overconfidence* yang dapat mempengaruhi pengambilan keputusan investasi.

4.2.5 Resiko Investasi Hotel “Y”

“Informan 4” memaparkan tentang return dan resiko yang melekat pada investasi Hotel “Y”. Resiko telah diperhitungkan sedari awal, mengenai *return* yang diharapkan, studi kelayakan telah menjelaskan dengan menggunakan beberapa metode yang digunakan yaitu buy back period dan NPV.

“Informan 4” menjelaskan mengenai resiko berinvestasi hotel “Y”, salah satu resiko yang akan dihadapi adalah tantangan adanya *chain* hotel baru, hal ini dijelaskan oleh “Informan 4” sebagai berikut :

“.....tentang resiko kita sudah tau dari awal misalkan kita memang bikin *chain* hotel yang masih bukan satu - satunya saat membangun kita masih satu- satunya

“Informan 3” menjelaskan terkait resiko yang dihadapi, bahwa saat paling berat merupakan dua tahun pertama, dan untuk menanggulangi hal tersebut, “Informan 3” telah menentukan kebijakan untuk mengantisipasi hal tersebut, hal tersebut tertuang dalam penjelasan “Informan 3” sebagai berikut:

“...ideal nya 2 tahun pertama kita aware akan mengalami kerugian karena itu cashflow hrs dijaga jangan sampai bermasalah sambil kita melakukan usaha perbaikan, klu setelah 2 tahun masih merugi ya tetap tahun-tahun berikutnya cashflow harus tetap dijaga namun terus dilakukan perbaikan paling-paling kan hanya return nya yg mundur dan selama perusahaan beroperasi normal peluang perbaikan dan perubahan external akan memberikan peluang untuk perbaikan”

Dengan diperhitungkannya resiko yang akan dihadapi di masa depan oleh “Informan 3” tersebut menunjukkan bahwa “Informan 3” merupakan tipe investor rasional. Hal tersebut sesuai dengan penjelasan Natapura (2009) yang menjelaskan bahwa tipe rasional akan berusaha mengendalikan resiko dalam menjalankan investasi jangka panjang tersebut.

5. KESIMPULAN,

KETERBATASAN DAN SARAN

Dapat disimpulkan bahwa PT.”X” tetap melakukan investasi dengan menangkap peluang bisnis yang ada pada kota Jember. Peluang bisnis tersebut ditunjang oleh data ekonomi yang diperoleh melalui berbagai sumber yang menurut PT.”X” kompeten. Investasi yang dilakukan oleh PT.”X” bukan dikarenakan adanya keinginan untuk menjadi *follower investor* maupun *availability bias*

Dapat disimpulkan bahwa PT.”X” merupakan *reasonable investor* menurut Lin (2015). Hal tersebut ditunjukkan dengan mampunya PT.”X” membuat keputusan investasi berdasarkan kemampuan untuk

membaca dan memahami semua masukan dan sinyal di pasar yang merangkum pengungkapan data ekonomi, kondisi pasar, spekulasi yang tidak masuk akal, dan rumor – rumor yang tidak bertanggung jawab.

Berdasarkan Natapura (2009) PT.”X” merupakan investor rasional. Hal tersebut ditunjukkan dalam pemilihan tipe investasi, PT.”X” lebih mengutamakan investasi jangka panjang dengan tujuan untuk meningkatkan nilai asset di masa depan dalam jangka panjang, serta kemampuan PT.”X” untuk mengendalikan resiko jangka panjang.

Keterbatasan yang timbul dalam penelitian ini adalah (1) Wawancara tidak dapat dilakukan secara mendalam dikarenakan kesibukan para owner. Wawancara mendalam hanya dilakukan pada “Informan 4”, selain itu data dari “Informan 1”, “Informan 2” dan “Informan 3” diperoleh melalui komunikasi via email. Sehingga terbatas jawaban yang diperoleh untuk menjawab pertanyaan pada penelitian ini secara lebih mendalam. (2) Dikarenakan fokus penelitian ini hanya berfokus pada investasi hotel dengan bintang tertinggi di kota Jember, yaitu bintang empat,

tidak dapat dibuat perbandingan perilaku investor yang melakukan investasi pada hotel berbintang, baik bintang satu sampai bintang empat.

Berdasarkan keterbatasan yang telah diungkapkan diatas, maka peneliti mencoba memberi saran-saran atas berbagai hal yang dianggap perlu bagi peneliti selanjutnya yaitu : (1) Perlunya wawancara yang mendalam dan tidak hanya terbatas via email untuk lebih mengungkap bagaimana perilaku akuntansi pada pengambilan keputusan investasi,. (2) Perlunya perluasan wilayah penelitian dan tidak hanya terbatas pada hotel berbintang dengan kategori bintang tertinggi di kota Jember, yaitu bintang empat, sehingga dapat diberikan gambaran bagaimana perilaku pada setiap investor yang melakukan investasi pada setiap tingkatan hotel berbintang di Jember.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Tamimi, Hussein A. Hassan. 2006. *Factors influencing individual investor behavior: an empirical study of the UAE financial markets*. The Business Review 5.2: 225-233.
- Badan Pusat Statistik Republik Indonesia, 2010. Statistik Indonesi, Jakarta : Biro Pusat Statistik.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember, 2010 Kabupaten Jember Dalam Angka, Jember : Biro Pusat Statistik,
- Chaudhary, Amar Kumar, 2013. "Impact of behavioral finance in investment decisions and strategies—a fresh approach." *International Journal of Management Research and Business Strategy* 2.2.
- Lin, T. C. 2015. *Reasonable Investor* (s). *BUL Rev.*, 95, 461.
- Lubis, Arlina Nurbaity, Sadali, Isfenti dan Fachrudin, Khaira Amalia, 2013. Model Perilaku Keuangan Investor Kota Medan Berdasarkan Strategi Pemasaran, *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan – Volume 17, Nomor 4*.
- Natapura, Cecilia .2009. Analisis Perilaku Investor Institusional dengan Pendekatan Analytical Hierarchy Process (AHP). *Bisnis & Birokrasi, Jurnal Ilmu Administrasi dan Organisasi*, Vol. 16, No. 3, hal. 180-187
- Puspitaningtyas, Zarah. 2013. Perilaku Investor Dalam Pengambilan Keputusan Investasi di Pasar Modal. *Forum Manajemen Indonesia ke-5*.
- Pompian, Michael M. 2006. *Behavioral finance and wealth management, How to build optimal portfolios for private clients*.
- Ricciardi, Victor, and Helen K. Simon. 2000. "What is behavioral finance?." *Business, Education & Technology Journal* 2.2: 1-9.
- Studi Kelayakan Pendirian Hotel Berbintang di Jember, Jawa Timur. PT."X". Agustus 2011