

## Media Coverage

Publication : Beritabarur.com  
Type : Online  
Page : -  
Date : Friday, July 10, 2009

### Intiland Kelola Risiko, Proyek Baru Jadikan Lumbung



Oleh: Kelik Prakosa

PT INTILAND DEVELOPMENT Tbk menggenjot sejumlah proyek baru yang diyakini dapat menjadi mesin pertumbuhan perseroan dalam jangka panjang. Proyek-proyek tersebut memiliki nilai strategis bagi perseroan karena memiliki risiko rendah, tetapi memberikan pendapatan berkelanjutan dan dapat ditingkatkan kedepan.

Hal ini terkait dengan kondisi perekonomian dalam negeri yang membaik memasuki semester II-2009, sehingga memberikan stimulus positif bagi industri properti. Gejala ini dapat dilihat dari indikator makro ekonomi Indonesia yang membaik, antara lain pertumbuhan ekonomi yang masih positif, tren suku bunga perbankan yang mulai turun, dan masuknya foreign direct investment.

Presiden Direktur dan Chief Executive Officer Intiland Lennard Ho mengungkapkan, perseroan optimistis sektor properti secara umum akan membaik. Ini memberikan keyakinan bagi perseroan untuk mengembangkan usaha dan melanjutkan pembangunan sejumlah proyek baru. "Untuk pengembangan proyek-proyek berisiko tinggi, seperti apartemen, perseroan memilih untuk menempuh langkah sangat hati-hati," katanya.

Strategi ini dilakukan perseroan, mengingat dampak krisis keuangan global masih menciptakan ketidakpastian usaha, meskipun faktor risiko masih dapat

## Media Coverage

**Publication** : Beritabarur.com  
**Type** : Online  
**Page** : -  
**Date** : Friday, July 10, 2009

dikelola secara baik. Oleh sebab itu, perseroan merencanakan untuk meluncurkan apartemen 1Park Residences pada akhir 2009.

Proyek apartemen yang berlokasi di Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ini terdiri dari tiga tower apartemen dengan total hunian sebanyak 366 unit. Menurut Lennard, apartemen ini berada di lokasi yang sangat strategis dan memiliki nilai tambah, karena dibangun dengan konsep *Nature and Modern Living*.

Pada sektor residensial, Intiland akan mengembangkan proyek Lontar di Surabaya. Proyek ini adalah pengembangan kawasan perumahan dengan potensi pengembangan seluas 80 hektar. Kawasan perumahan yang membidik segmen menengah-atas ini rencananya mulai dikembangkan akhir 2009. Pada tahap pertama akan dikembangkan seluas enam hektar.

Pengembangan lainnya, yakni mengkonsep ulang kawasan perumahan Talaga Bestari, Balaraja, Tangerang. Intiland akan mengembangkan perumahan seluas 230 hektar menjadi kawasan kota pendidikan yang mengadopsi konsep kawasan hijau terpadu.

Untuk mendukung konsep tersebut, perseroan telah menyediakan lahan seluas 40.000 meter persegi untuk area pendidikan. Saat ini, sebut Lennard, telah berdiri Sekolah Dasar Al-Azhar Syifa Budi Talaga Bestari. Selanjutnya, Intiland juga akan mendirikan sekolah-sekolah dengan jenjang lebih tinggi, mulai dari Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Umum, hingga Sekolah Kejuruan.

Proyek lainnya adalah pengembangan Ngoro Industrial Park tahap II (NIP 2) seluas 240 hektar di kawasan Ngoro, Jawa Timur. Untuk NIP 2, persiapan pengembangan sedang dilakukan untuk perijinan, analisa dampak lingkungan, peningkatan pasokan air bersih dan penanganan sampah, finalisasi rencana induk, dan negosiasi pembangkit listrik.

Menurut Lennard, sejumlah investor potensial dari luar negeri, seperti Perancis, Taiwan, Swiss, dan Malaysia telah melakukan penjajakan awal dan peninjauan kawasan. "Jika ditotal investor tersebut berpotensi untuk melakukan investasi seluas 25 hektar," ujar dia.

## Media Coverage

**Publication** : Beritabarur.com  
**Type** : Online  
**Page** : -  
**Date** : Friday, July 10, 2009

### Ekspansi Hotel

Intiland juga tengah membangun proyek pertama jaringan Whiz Hotel di Daerah Istimewa Yogyakarta, dekat Jalan Malioboro. Ground-breaking sudah dilakukan pada 4 Juni 2009. Hotel ini akan memiliki 103 kamar yang terdiri atas tipe single dan standard room. Setiap kamar dilengkapi berbagai perlengkapan, seperti AC, matras berkualitas, akses internet nirkabel, dan LCD TV dengan tarif mulai Rp290.000 per malam. Perseroan menargetkan Whiz Hotel di Yogya beroperasi pada Juni 2010.

Presiden Direktur dan Chief Executive Officer PT Intiwhiz International, Moedjiyanto Soesilo Tjahjono menjelaskan, target konsumen untuk jaringan Whiz Hotel ini adalah para smart traveller, yang memiliki kesibukan tinggi membuat lebih berhati-hati dalam memilih hotel yang berkualitas dengan pelayanan yang baik. Karena itu, anak usaha Intiland yang menangani jaringan Whiz Hotel ini, berharap konsumennya akan memperoleh kualitas kamar dan kenyamanan yang bernilai tinggi.

Whiz Hotel kedua, ujar Moedjiyanto, rencananya akan dibangun di Semarang, Jawa Tengah. Hotel ini memiliki 150 kamar dengan fasilitas yang relatif sama dengan Whiz Yogya. Perseroan juga menjajaki potensi pengembangan di berbagai kota besar di Indonesia, antara lain Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung, Malang, Manado, Balikpapan, dan Bali.

"Peluang pengembangan hotel ini dapat dilakukan melalui skema kerjasama strategis dengan pemilik tanah atau build operate transfer (BOT), maupun sebagai manajemen operator," kata Moedjiyanto. Ekspansi yang dilakukan oleh Whiz Hotel telah sesuai dengan strategi Intiland untuk berbagi kesuksesan melalui upaya kerjasama dengan para investor.

Strategi ini, lanjutnya, akan membuat perseroan mampu meningkatkan keahlian dalam menangani proyek skala besar tanpa membebani neraca keuangan terlalu berat. Moedjiyanto menambahkan, pihaknya sedang mengeksplorasi sejumlah peluang baru bersama beberapa investor potensial yang memungkinkan jaringan Whiz Hotel tumbuh dengan cepat secara signifikan.

## Media Coverage

**Publication** : Beritabarur.com  
**Type** : Online  
**Page** : -  
**Date** : Friday, July 10, 2009

"Kami punya tujuan yang sangat jelas dari awal. Kami sudah membangun tim yang kuat dan fokus untuk mengembangkan bisnis ini dengan tujuan melakukan Initial Public Offering (IPO) pada saat sudah memiliki skala bisnis dan rekam jejak yang cukup," katanya.

Bisnis jaringan hotel bagi Intiland akan menjadi mesin bisnis perseroan dalam jangka panjang. Oleh sebab itu, Intiland menargetkan dapat mendirikan hingga 60 Whiz Hotel dalam lima tahun ke depan, dan menjadi jaringan hotel terkemuka di Tanah Air. Menurut Lennard, potensi bisnis jaringan hotel masih besar, mengingat kondisi sosial ekonomi masyarakat Indonesia yang kian membaik.

"Gejala ini bisa dilihat dari pertumbuhan jumlah penumpang untuk penerbangan domestik maupun jumlah pemilik kendaraan pribadi di Indonesia yang tumbuh dengan pesat. Meski ketidakpastian ekonomi global, bisnis ini akan berkembang dengan baik, karena ditopang oleh perekonomian domestik yang ulet," papar Lennard.

Mengenai target selama 2009, ia mengakui sangat sulit untuk menyebutkan angka pastinya. Namun, target keuntungan, setidaknya sama dengan tahun 2008, mengingat kondisi yang terus berubah dan banyak proyek-proyek baru yang sedang dalam tahap persiapan.

### Pendanaan

Berbagai langkah ekspansi yang dilakukan Intiland terhadap pengembangan proyek-proyek tersebut, jika dilakukan dengan cermat dan menerapkan manajemen risiko hati-hati. Perseroan yakin bakal memperoleh dampak positif di masa depan, dan mampu menciptakan pola pertumbuhan yang berkelanjutan. "Kami optimistis berbagai proyek-proyek baru ini," kata Lennard.

Untuk membangun berbagai proyek tersebut, ia menjelaskan bahwa kebutuhan capital expenditure (capex) tahun 2009 sampai dengan pertengahan 2010 diperkirakan sebesar Rp300 miliar. Sumber dana utama adalah divestasi aset-aset non-inti dan kurang menguntungkan. Perseroan menilai total divestasi jika dilakukan seluruhnya mencapai Rp500 miliar.

## Media Coverage

**Publication** : Beritabarur.com  
**Type** : Online  
**Page** : -  
**Date** : Friday, July 10, 2009

Selain itu, Intiland juga terbuka kepada pihak manapun jika ada kerjasama dalam bentuk joint venture. Sebab, proyek Whiz Hotel, perseroan bekerjasama dengan pemilik tanah, karena tanah yang dibutuhkan tidaklah terlalu luas, sehingga pemilik tanah biasanya mewakili pribadi bukan perusahaan.

Kebutuhan dana dari IPO, Lennard menjelaskan, Whiz Hotel tergantung pada skala ekonomi yang bisa dihasilkannya. Secara umum, jika sudah bisa memiliki dan mengoperasikan 30 hotel sudah bisa IPO. Mungkin IPO bisa dilakukan dalam 5 tahun mendatang. Sementara rencana *rights issue* akan selalu ada di program kerja manajemen.

"Sejak restrukturisasi dilakukan pada 2007, manajemen berusaha untuk terus memperbaiki fundamental Intiland agar bertambah kuat. Jika fundamental sudah bertambah baik dan pasar modal sudah kondusif, barulah opsi *rights issue* tersebut akan dilakukan oleh manajemen," ucap Lennard.

Dalam pemenuhan dana tersebut, ia menegaskan, intinya, perseroan melakukan empat strategi. Pertama, melakukan divestasi aset-aset non-inti dan kurang menghasilkan. Kedua, melalui pendanaan bank dalam bentuk pinjaman proyek ataupun modal kerja. Ketiga, melakukan kerjasama baik dalam bentuk joint venture maupun joint operations, baik dengan investor maupun pemilik lahan, terutama untuk Whiz Hotel di Bandung dan Balikpapan akan menggunakan skema ini. Keempat, melalui alternatif strategi *funding* yang baru.\*\*\*