

Suasana kamar kondotel di Hotel Grand Royal Pangrehgar, Bandung. Jawa Barat, Jumat (25/11). Konsep kondotel yang dimiliki sejumlah hotel berbintang ini menjadi pilihan eksklusif untuk menginap saat liburan. Harga sewa untuk satu kamar kondotel di hotel yang menyediakannya 224 kamar jenis kondotel ini mulai Rp 1,3 juta per malam.



KOMPAS/BINTI ARJANTO/NUGROHO

INVESTASI PERPERTI

Gairah Bisnis Kondotel

Pasar properti di Tanah Air kian semarak dengan berbagai pilihan produk investasi. Salah satu investasi yang kini banyak diminati adalah kondominium hotel atau kondotel. Kondotel menawarkan pendapatan pasif yang menggiatkan di tengah pertumbuhan pusat bisnis dan pariwisata.

BM LUKITA GRAHADARYANI

Berbeda dengan apartemen sewa, kondotel tampil murni sebagai produk investasi yang menawarkan produk pemilikan unit kondominium untuk dikelola seperti hotel. Investor tak perlu repot memikirkan bagaimana mengoperasikan atau mencari penyewa karena unit yang sudah dibeli akan dikelola oleh operator hotel.

Model investasi kondotel juga memiliki perbedaan dibandingkan dengan rumah tinggal (*landed house*). Jika investor rumah

menitikberatkan keuntungan modal (*capital gain*) dari kenaikan harga jual rumah, investor kondotel mengedepankan keuntungan rutin dari nilai sewa unit.

Saat ini, pertumbuhan harga residensial atau rumah tinggal rata-rata 15-20 persen dari nilai investasi per tahun meski tidak semua rumah untuk segmen menengah atas mengalami pertumbuhan nilai jual yang tinggi. Jika rumah itu disewakan, nilai sewanya hanya tumbuh 3-4 persen per tahun.

Hal itu berbeda dengan kondotel yang menawarkan nilai sewa 8-12 persen dari nilai investasi per tahun selama masa jaminan sewa (*guarantee rental*), yakni 2-5 tahun. Selepas masa jaminan sewa berakhir, pendapatan sewa bagi investor akan bergantung pada kinerja operasional hotel secara keseluruhan yang memengaruhi pembagian keuntungan tahunan antara pemilik dan operator hotel.

Investor yang berniat melakukan jual-beli unit kondotel masih berpeluang meraih keuntungan jika melakukan transaksi pembelian pada awal pembangunan proyek atau masa pra-penjualan (*pre-sale*) untuk dijual kembali sewaktu proyek dipasarkan. Besar keuntungan modal dari jual-beli unit sangat bergantung pada lokasi, mutu proyek, dan pengembangan.

Sebagai contoh, Kondotel Eaton Luxe, Nirwana Bali Resort, di Tanah Lot, Tabanan,

Bali, yang akan dibangun PT Bakrieland Development Tbk menjanjikan pengembangan sewa 40 persen dari nilai investasi dalam kurun waktu lima tahun pertama. Proyek itu rencananya dibangun mulai Februari 2012 dan tuntas pada Februari 2014.

Chief Marketing Officer Hotel Development Bakrieland Unit Usaha Hotels and Resorts Develn Sudarbo menuturkan, unit kondotel Eaton Luxe tipe 48 meter persegi pada masa pra-penjualan ditawarkan mulai dari Rp 900 juta per unit. Pada masa pemasaran (*launching*), yakni 10-12 bulan sejak pra-penjualan, harga jual tipe 48 meter persegi itu bisa mencapai Rp 1,1 miliar-Rp 1,2 miliar per unit. Demikian pula harga unit tipe 251 m² yang saat pra-penjualan ditawarkan Rp 3,8 miliar bisa naik menjadi Rp 6 miliar pada saat pemasaran.

Pesangin hotel

Konsultan properti, Knight Frank, mencatat, pertumbuhan kondotel saat ini paling pesat di Bali. Kondotel di Bali sebagian besar bertaraf bintang empat dan lima. Sebagian besar proyek kondotel berada di Kuta (68 persen), Nusa Dua (6,3 persen), dan Uluwatu (13,3 persen).

Selama semester I-2011, pasokan unit baru kondotel di Bali mencapai 2.713 kamar dari total 21 proyek. Tingkat penyerapan hunian mencapai 2.578 unit atau 95 persen. Penyerapan tertinggi berada di Nusa Dua (99,8 persen), diikuti Kuta (95,7 persen) dan Uluwatu (89,8 persen).

Sebagai instrumen investasi, kondotel tampil sebagai pilihan bisnis hotel dan terus berkembang seiring pertumbuhan ekonomi Indonesia, meluasnya jumlah wisatawan, dan kegiatan bisnis. Pemilik kondotel juga mendapat hak menginap di unit miliknya maksimum 21 hari setiap tahun.

"Pertumbuhan kondotel semakin marak dalam 2-3 tahun terakhir. Ke depan, tren investasi kondotel bintang empat dan lima masih tinggi, tetapi bintang dua dan tiga semakin dilirik," ujar Hasan Pamudji, Research Manager Knight Frank.

Mulai semester II-2011 hingga 2012, proyek baru kondotel di Bali berjumlah 12 proyek atau total 1.755 kamar dengan tingkat pra-penjualan di kisaran 36 persen. Pertumbuhan kondotel juga meluas ke kota-kota wisata, seperti Balikpapan, Bogor, dan Manado, di samping Jakarta dan Surabaya sebagai pusat bisnis.

Banyaknya kondotel baru ikut memacu kompetisi harga. Diperkirakan, harga unit kondotel hingga akhir tahun ini naik 10 persen.

Sebagian besar kondotel di Indonesia saat ini dikelola operator asing. Terkadang, nama operator hotel asing masih dianggap jaminan mutu pengelolaan hotel. Belakangan, beberapa pengembangan besar dalam negeri mulai membentuk pasar kondotel bintang dua dan tiga (*budget hotel*), sekaligus terjanj menjadi operator.

Menurut Direktur Eksekutif Indonesia Property Watch Ali Trangganda, pendapatan sewa kondotel berpengaruh meningkat setelah beroperasi 2-3 tahun dengan asumsi pengelolannya baik dan lokasi proyek cukup bagus.

Kekayaan daerah wisata di Indonesia dengan pertumbuhan kunjungan wisatawan dalam dan luar negeri adalah potensi yang menggiatkan bagi bisnis kondotel. Namun, perlu diingat, lokasi bukan satu-satunya penentu keberhasilan investasi kondotel. Faktor yang tak kalah penting adalah kualitas operator hotel yang menjadi daya tarik hunian.

Selamat berinvestasi dengan bijak!

TIPS

INVESTASI KONDOTEL:

1. Pilih lokasi yang strategis. Lokasi menentukan tingkat penyerapan hunian.
2. Pilih operator ternama yang menjamin kualitas layanan.
3. Pilih pengembang yang memiliki reputasi baik.
4. Jeli menghitung biaya administrasi, operasional, dan pemeliharaan unit kondotel sebagai salah satu faktor penentu pembagian hasil keuntungan.