

Saat Butik Kondotel Bali Jadi Incaran

BALI tak pernah sepi. Geliat industri pariwisata tak pernah tidur. Pulau Dewata itu selalu memikat, tak hanya wisatawan mancanegara (wisman), namun juga wisatawan domestik.

Oleh **Edo Rusyanto**

Survei Bali Tourism Board menyebutkan, pada 2010, mayoritas turis yang datang ke Bali bertujuan untuk berlibur. Pada 2005, sekitar 68,20% turis mengaku datang untuk berlibur. Namun, pada 2010, sekalipun masih dominan, turun menjadi sekitar 60,40%. Selebihnya, yakni yang bertujuan untuk pertemuan, insentif, konvensi, dan pameran (*meeting, incentive, convention, and exhibition/MICE*) cenderung meningkat, yakni dari 12,84% menjadi 32,40%.

Derasnya arus turis ke Bali secara langsung maupun tidak berpengaruh kepada bisnis properti. Khususnya properti komersial seperti resor, hotel, dan kondominium hotel (kondotel). Properti kondotel menjadi pilihan favorit banyak pembeli properti di Bali. Selain sebagai tempat beristirahat atau liburan, kondotel menjadi alternatif investasi.

Bayangkan, tingkat pengembalian investasinya bisa mencapai 8-11% per tahun, tergantung skema yang dipilih para pembeli.

Faktor lokasi, konsep, dan operator membuat sebuah proyek kondotel banyak diminati atau sebaliknya. Tak jarang, sekalipun potensi bisnisnya cukup tinggi, lantaran ketiga hal tadi, sebuah proyek kondotel berhenti di tengah jalan. Pembangunannya mangkrak, atau paling banter tetap terbangun namun minim peminat.

Dalam catatan Knight Frank Indonesia, sepanjang semester kedua 2011 hingga 2012 bakal ada pasokan 1.755 unit kondotel dari 12 proyek. "Sekitar 82% dari total pasokan baru akan selesai pada 2012," jelas *Senior Manager Research* Knight Frank Hasan Pamudji, kepada *Investor Daily*, di Jakarta, baru-baru ini.

Butik Kondotel

Menurut Knight Frank Indonesia, definisi butik hotel menyangkut *privacy* atau *intimacy*, yakni pendekatan penyediaan pelayanan yang khusus bagi para penyewa unit kamar. Butik hotel berbeda dengan hotel berbintang biasa di mana akomodasi, fasilitas yang sangat lengkap, *design*



exterior dan interior serta jumlah kamar yang terbatas. "Jadi *boutique hotels* bersifat individual dan fokus menawarkan servis yang nyaman dan tenang," tutur Hasan.

Butik kondotel unik dan terbatas, menyediakan servis yang lebih dari hotel berbintang pada umumnya. Jadi benar-benar *personalized/customized* menurut kesukaan, kebutuhan penghuni masing-masing kamar.

Menurut Aliva Abdullah, pemilik DW2 Property, tren butik kondotel mulai terasa pada 2005. "Awalnya banyak dibuat oleh para investor asing, tapi kini sudah banyak juga investor dari dalam negeri," katanya, di Jakarta, baru-baru ini.

Dia menyebutkan, permintaan terhadap butik kondotel kian meningkat belakangan ini. Salah satu indikatornya adalah meruyaknya proyek-proyek butik kondotel yang dibangun oleh para pengembang. Setidaknya, saat ini berlangsung proses pembangunan 12 proyek butik kondotel. "Kami sedang membangun dua jaringan butik kondotel yang bakal beroperasi pada 2013," tutur Yani Sinulingga, *Corporate Communications Manager* Tauzia Hotel Management.

Tauzia yang mengelola berbagai hotel bintang empat dan lima di Indonesia itu, mempersiapkan dua proyek butik kondotel di Bali masing-masing memiliki fasilitas 76 kamar. "Namanya *Mijili* di Seminyak dan *Worldhotel Balangan Bali*," papar dia.

Terus Meningkat Permintaan butik kondotel, menurut Hasan, akan selalu ada



Konsep Tepat dan Alat Investasi

JAKARTA – Butik kondotel bakal diserap pembeli atau dikunjungi tamu bila memiliki konsep yang sesuai selera konsumen. Selain itu, tentu saja memiliki lokasi strategis sebagai tempat liburan.

"Ada hal lain yang tak kalah pentingnya, yakni bisa menjadi alat investasi," tutur Aliva Abdullah, pemilik DW2 Property, di Jakarta, baru-baru ini. Konsep yang banyak diminati konsumen adalah memberikan nuansa desa alami Bali. "Konsep kami, layanan personal yang membuat tamu seperti tinggal di perdesaan khas Bali," papar pemilik butik kondotel Taum dan Wuku itu. Taum adalah proyek kondotel

butik pertama DW2 Property di Bali. Proyek tersebut terletak di Seminyak, Bali dengan jumlah unit yang ditawarkan sebanyak 90 kondotel. Sedangkan Wuku yang terletak di Pecatu, memiliki 150 unit, terdiri atas kondotel dan vila.

Soal lokasi kondotel sudah tak bisa dibantah. Tapi, kalau urusan investasi, tambah Aliva, menjadi pemenuh utama para pembeli unit butik kondotel untuk memutuskan unit mana yang dibeli. "Kami menawarkan *return of investment* (ROI) 8-11% per tahun," sergah dia.

Tentu saja, di sisi lain yang tak kalah penting adalah siapa para operator dari kondotel yang ditawarkan. Di Bali saat ini

beroperasi banyak butik kondotel yang dikelola oleh jaringan hotel internasional. Sebut saja misalnya, jaringan Aston, Tauzia, dan Pullman. "Kalau kami menggandeng Centara International yang berbasis di Thailand. Kondotel kami menjadi yang pertama ditangani oleh Centara di Indonesia," jelas Aliva. *President* Centara International Management, Centara Hotel & Resorts, Kevin Wallace, sebelumnya pernah mengatakan, bahwa salah satu alasan Centara memilih Wuku Resort Bali antara lain karena konsep bangunan yang sangat unik. Selain itu, lokasinya sangat mendukung untuk bisnis resor.

INVESTOR AWARDS

PIALANG BERJANGKA 2011

AWARDS PRESENTATION PANEL DISCUSSION

Thursday, November 24th, 2011
14.00 - 16:30
Candi Prambanan Room – Grand Sahid Jaya
Jl. Jend. Sudirman Kav. 80 Jakarta

Keynote Speech
Gita Wirjawan, (Menteri Perdagangan RI)*

Special Remarks
Syahrul Sempurnajaya, (Ketua Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi)

Panel Discussion
"Menjadikan Indonesia Acuan Harga Komoditas Dunia"

Speakers
Robert J. Bintaryo, (Kepala Biro Perdagangan BAPPEBTI)
I Made Soekarwo, (Direktur Utama PT Jakarta Future Exchange)
Megain Widjaja, (Direktur Utama PT Indonesian Commodity & Derivative Exchange)
I Gede Raka Tantra, (Ketua Asosiasi Pialang Berjangka Indonesia)
F. Wishnubroto, (Ketua Ikatan Perusahaan Pedagang Berjangka Indonesia)
Fadhil Hasan, (Direktur Eksekutif GAPKI)

Moderator
Primus Dorimulu, (Pemimpin Redaksi Majalah Investor)

For sponsorship inquiry:
Fadhil: Hp 0813 1021 1377 email: fadhil@investor.co.id
Gina Andriani: Hp 0813 1017 2160 email: andriani@investor.co.id

*) to be confirmed

Proyek Kondotel Butik di Bali

No	Proyek	Lokasi	Unit	Target Selesai
1	Taum	Seminyak	90	Desember 2011
2	Sea Sentosa	Canggu	69	Desember 2012
3	Klapa Breeze	Pecatu	60	Desember 2012
4	The Terrace Suites	Pecatu	100	Januari 2013
5	100 Sunset 2	Sunset Road	na	2013
6	Mijili	Seminyak	126	2013
7	Worldhotel	Balangan	76	2013
8	Bay View *)	Nusa Dua	78	Sep-06
9	Outrigger O-CE-N*)	Legian	114	2007
10	Anantara *)	Seminyak	59	Februari 2008
11	The Haven *)	Seminyak	80	Sep-08
12	100 Sunset *)	Sunset Road	na	2012

Sumber: DW2 Property, F&O, E&O, dan Investor Daily

