

Kondominium hotel kondotel sebagai bentuk investasi properti di Indonesia = Condominium hotel condotel as property investment in Indonesia

Nitamia Indah Cantika, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20389884&lokasi=lokal>

Abstrak

Kondominium-Hotel (Kondotel) adalah jenis properti yang sedang marak di bangun di Indonesia. Kondotel adalah properti yang menggabungkan antara hotel dengan kepemilikan unit secara kondominium sehingga terdapat tiga pelaku di dalamnya yaitu pengembang, pemilik unit, dan operator hotel sebagai pengelola. Para pengembang seolah berlomba untuk membangun properti kondotel, akibatnya adalah baru sedikit kondotel yang sudah beroperasi namun terdapat banyak kondotel yang masih tahapan pembangunan dan perencanaan. Kondotel diperkirakan akan terus dibangun pengembang dalam tiga sampai lima tahun yang akan datang. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui apakah kondotel layak menjadi investasi bagi pengembang dan pemilik unit di Indonesia, khususnya Jakarta. Penulis menggunakan tiga buah studi kasus kondotel dengan karakter yang sama di Jakarta.

Dari studi kasus ditemukan bahwa dari segi pengembangan properti, membangun kondotel lebih memberikan keuntungan bagi pengembang dibandingkan dengan mengoperasikan hotel biasa dalam 10 tahun. Selain itu adanya unit yang ditahan pengembang dapat meningkatkan keuntungan dibandingkan dengan kondotel yang seluruh unitnya dijual. Sedangkan bagi pemilik, kondotel merupakan investasi jangka panjang karena waktu pengembalian baru terjadi pada tahun ke-7 sampai ke-12. Meskipun demikian pemilik tidak perlu bersusah payah mengeluarkan biaya perawatan dan pemeliharaan serta mengelola unit karena terdapat operator hotel dengan profit sharing tertentu. Akibat dioperasikan sebagai hotel, kondotel memiliki fisik yang serupa dengan hotel. Kondotel dengan layout plan I memiliki luas saleable yang lebih besar 8% dibanding layout lainnya sehingga memberikan pemasukan yang lebih besar bagi pengembang. Kondotel yang secara fisik bergabung dengan apartemen dapat menekan biaya pembangunan akibat adanya fasilitas yang digunakan secara bersama. Ditemukan pula bahwa perbedaan luas antar unit kondotel $< 1 \text{ m}^2$ dapat merugikan pemilik kondotel karena pemasukan sewa yang diterima memiliki nilai sama namun dengan harga beli yang berbeda.

<hr>

Condominium-Hotel or condotel is one of the fast growing type of property in Indonesia. In essence, condotels combines a hotel with the private unit ownership which a condominium has. Therefore, a condotels is a subject of three different party, the developer, the unit owner, and the hotel operator. The competition of condotels development by the developers leaves the Indonesian condotel market with a distinctive character, many condotels in planning and building stage, few of that already built and running. It is predicted that in many condition (the race of condotels development) will still continues until three or five years later. The aim of this research is to discover whether condotel is good investment for Indonesian developer and unit owners, particularly in Jakarta or not. To address the problem, the researcher uses three condotels with similar character in Jakarta as a case study.

From the case study, it is found that from the that from the properties developer point, build condotels is giving more profits than operating a regular hotel in ten years. Also, condotels which has some units holded

up by developers could increase the profits even more compared to the condotels that sells of it is units. On the other hand, for unit owner, condotels could be classified as a long term investment because the profit turn over will only starts at the seventh to twelfth year of ownership. But even so, the owners did not need allocate more costs for unit maintenance because the profit sharing system with the hotel operators already covered the maintenance cost. This character of condotels (operated as if it is a hotel unit) leaves the condotels layout and shapes to have many similarities with hotel unit. Condotels with layout plan I has an 8% larger saleable area than other layouts which gives the developer even more revenue. Condotels which physically combined with apartments can also push th development cost down. This was caused by the combined use of some facilities. From the research, it is also found that the difference under 1 m² in condotel?s wide could become losses for the condotel owner. This was caused by the difference in unit cost even though the rental price remains the same.