

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan	i
Kata Pengantar	ii
Lembar Persembahan	iii
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
Lembar Pernyataan Keaslian	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Gambar	xii
Daftar Tabel	xv
Daftar Lampiran	xvii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Maksud Penelitian	4
1.3.2 Tujuan Penelitian	4
1.4 Batasan Objek Studi	4
1.4.1 Batsan Substansial	4
1.4.2 Batasan Geografis	5

BAB II TINJAUAN TEORI

2.1 Lanjut Usia (Lansia)	6
2.1.1 Pengertian Lansia	6
2.1.2 Klasifikasi Lansia	6
2.2 Jenis-Jenis Rumah Lansia	8
2.2.1 Panti Jompo dan Panti Werdha	10
2.2.2 <i>Nursing Home</i>	11

2.2.3 <i>Senior Living</i>	11
2.3 <i>Hospitality</i>	15
2.3.1 <i>Caregiver</i>	15
2.4 <i>Senior Housing Building</i>	16
2.5 <i>Senior Housing Management</i>	21
2.5.1 <i>Senior Housing Occupancy Rate</i>	21
2.6 <i>Senior Housing Site Design Guidelines</i>	22
2.7 <i>Senior Housing Market Area</i>	25
2.8 Permasalahan Lansia	25
2.9 Kebutuhan Hidup Lansia	26

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Metode Pengumpulan Data	27
3.1.1 Jenis Data	27
3.2 Kerangka Pikir & Kerangka Analisis.....	31
3.3 Teknik Pengolahan Data	33
3.3.1 Alat Analisis	34

BAB IV TINJAUAN OBJEK STUDI

4.1 Tinjauan Makro Objek Studi	37
4.1.1 Profil Lansia di Indonesia	37
4.1.2 Profil Cikarang	40
4.2 Tinjauan Meso Objek Studi	42
4.2.1 Profil Kota Jababeka	42
4.3 Tinjauan Mikro Objek Studi	43
4.3.1 Profil <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	43
4.3.2 Kondisi Fisik Eksisting	45
4.3.2.1 Apartemen	46
4.3.2.2 Vila	48

4.3.3 Fasilitas	49
4.3.4 Harga	51
4.3.5 <i>Occupancy Rate</i>	52
4.3.6 Lingkungan Sekitar	52
4.3.7 Aksesibilitas	47
4.3.8 Fasilitas Sekitar	49

BAB V ANALISIS

5.1 Analisis Lokasi	53
5.1.1 Batas Administrasi	54
5.1.2 Aksesibilitas	55
5.1.3 Fasilitas Sekitar	58
5.1.4 Lingkungan Sekitar	64
5.2 Analisis Tapak & Legalitas	67
5.2.2 Legalitas	67
5.2.3 Fasilitas Pendukung	71
5.2.4 Utilitas	75
5.2.5 Kebutuhan Sarana & Prasarana	77
5.2.6 SWOT	80
5.3 Analisis <i>Best Practice</i>	81
5.3.1 Perbandingan <i>Best Practice</i>	88
5.3.2 Karakter Penghuni di Lokasi <i>Benchmarking</i>	91
5.4 Analisis Pasar	98
5.4.1 Analisis Ekonomi-Demografi	98
5.4.2 Indikator Makro Ekonomi	102
5.4.3 <i>Supply</i> dan <i>Demand Senior Housing</i>	104
5.4.4 Kompetitor	111
5.4.5 <i>Market Positioning</i>	118
5.4.6 <i>Market Absorption</i>	122

5.5 Analisis Finansial	124
5.5.1 <i>Development Plan</i>	125
5.5.2 <i>Development Cost</i>	129
5.5.3 <i>Cashflow</i>	133

BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

6.1 Kesimpulan	134
6.2 Rekomendasi	135

DAFTAR PUSTAKA	138
-----------------------------	------------

LAMPIRAN.....	140
----------------------	------------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. <i>Percent Increase in Elderly Population: 2030 to 2030</i>	1
Gambar 2. Suasana Lingkungan Menuju <i>Senior Living</i> D'Khayangan	2
Gambar 3. Hunian di <i>Senior Living</i> D'Khayangan (Apartemen & Vila)	3
Gambar 4. Lokasi <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka, Cikarang	5
Gambar 5. <i>Residential & Non-Residential Option for Senior</i>	9
Gambar 6. <i>Senior Housing Property Types</i>	10
Gambar 7. <i>Trends in the Senior's Industry in Japan and Investment Opportunities</i>	11
Gambar 8. <i>Senior Housing Occupancy Rate Guidelines</i>	21
Gambar 9. Perkembangan Lansia di Indonesia	37
Gambar 10. Struktur Umur Penduduk Indonesia Tahun 2017	38
Gambar 11. Presentase Penduduk Lansia di Indonesia Tahun 2017	38
Gambar 12. Angka Kesakitan Lansia di Indonesia Tahun 2015	39
Gambar 13. Sebaran Panti Werdha & <i>Senior Living</i> di Jabodetabek	40
Gambar 14. Tabel Luas Setiap Kecamatan di Cikarang, Kab. Bekasi	40
Gambar 15. Lokasi Cikarang, Kabupaten Bekasi	41
Gambar 16. <i>Masterplan</i> Kota Jababeka	42
Gambar 17. Kawasan <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	43
Gambar 18. Siteplan <i>Senior Living</i> Jababeka Sebelum Pematangan Lahan	44
Gambar 19. Eksisting Bangunan <i>Senior Living</i> Jababeka	45
Gambar 20. Tampak Eksisting Bangunan Apartemen <i>Senior Living</i> Jababeka	45
Gambar 21. Tampak Eksisting Bangunan Vila <i>Senior Living</i> Jababeka	46
Gambar 22. Tipe Unit Apartemen <i>Senior Living</i> Jababeka	46
Gambar 23. Kamar Unit Apartemen <i>Deluxe</i>	47
Gambar 24. Kamar Unit Apartemen Eksekutif	47
Gambar 25. Tipe Unit Vila <i>Senior Living</i>	48
Gambar 26. Kondisi Vila	48
Gambar 27. <i>Counseling Room</i>	50

Gambar 28. <i>Salon & Spa</i>	50
Gambar 29. <i>Refleksi Track</i>	50
Gambar 30. <i>Momiji Restaurant</i>	50
Gambar 31. <i>Pricelist of Membership</i>	51
Gambar 32. <i>Occupancy Rate</i> (Oktober 2018)	52
Gambar 33. <i>Land Use</i> Kota Jababeka	52
Gambar 34. Tipe Hunian <i>Senior Living</i> D'Khayangan	53
Gambar 35. <i>Site Plan</i> Kawasan <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	54
Gambar 36. Batas Utara & Barat <i>Senior Living</i> D'Khayangan: <i>Jababeka Golf & Country Club</i>	55
Gambar 37. Batas Selatan <i>Senior Living</i> D'Khayangan: Jalan Cikarang Baru Raya	55
Gambar 38. Batas Timur <i>Senior Living</i> D'Khayangan: Sungai Cipagadungan	56
Gambar 39. Aksesibilitas Makro terhadap <i>Senior Living</i> D'Khayangan	57
Gambar 40. Aksesibilitas Mikro terhadap <i>Senior Living</i> D'Khayangan	58
Gambar 41. Aksesibilitas Mikro terhadap <i>Senior Living</i> D'Khayangan	58
Gambar 42. Fasilitas Kesehatan sekitar <i>Senior Living</i> D'Khayangan	59
Gambar 43. Fasilitas Kesehatan: RS Mitra Keluarga & RS Permata Keluarga	59
Gambar 44. Fasilitas Perdagangan & Jasa sekitar <i>Senior Living</i> D'Khayangan	60
Gambar 45. Fasilitas Perdagangan & Jasa: Giant, Farmers Market, The Celecton Hotel	61
Gambar 46. Fasilitas Umum & Rekreasi sekitar <i>Senior Living</i> D'Khayangan	62
Gambar 47. Fasilitas Umum & Rekreasi: Polres Metro Bekasi, Stadion Wibawa Mukti, Jababeka Golf & Country Club	63
Gambar 48. Perumahan di Sekitar Lokasi Objek Studi	65
Gambar 49. Industri di Sekitar Lokasi Objek Studi	66
Gambar 50. Penghijauan Kawasan Sebagai Penyangga Polusi Industri	66
Gambar 51. Persebaran <i>Memorial Park</i> di Sekitar <i>Senior Living</i> Jababeka, Cikarang	67
Gambar 52. Suasana San Diego <i>Hills Memorial Park & Al Azhar</i> <i>Memorial Garden</i>	67

Gambar 53. <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka Terhadap RTRW Kabupaten Bekasi	69
Gambar 54. Lokasi <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka dalam Kawasan Pariwisata	69
Gambar 55. Surat Keterangan Pengajuan Peralihan Fungsi Lahan Objek Studi	70
Gambar 56. Intensitas Bangunan Rencana Dari Lahan Objek Studi	71
Gambar 57. Nilai Jual Objek Pajak Pada Lahan Objek Studi	71
Gambar 58. <i>Handrail</i> di Sepanjang Jalan dalam Bangunan Apartemen	80
Gambar 59. Tumbuhan yang Tinggi Sebagai <i>Buffer</i> Kebisingan	80
Gambar 60. Fasilitas <i>Kitchen</i> dalam Kamar	80
Gambar 61. Mobil <i>Golf</i> untuk Mobilitas Penghuni di Dalam Kawasan	80
Gambar 62. Fasilitas di Panti Werdha AUSSI Kusuma Lestari	85
Gambar 63. Fasilitas di Panti Werdha Hana	87
Gambar 64. Fasilitas di Sasana Werdha Tresna RIA Pembangunan	89
Gambar 65. Lokasi <i>Best Practice</i> : Sasana Werdha Tresna RIA Pembangunan	92
Gambar 66. <i>Market Area</i> : Jabodetabek	99
Gambar 67. Sebaran Rumah Lansia di Jabodetabek	104
Gambar 68. Minat untuk Tinggal di <i>Senior Housing</i>	109
Gambar 69. Persebaran Lokasi Kompetitor (legenda berwarna kuning)	111
Gambar 70. Ilustrasi <i>Siteplan</i> dari Rekomendasi Pengembangan Tampak Atas	132
Gambar 71. Ilustrasi <i>Siteplan</i> dari Rekomendasi Pengembangan (Mata Elang)	132
Gambar 72. Ilustrasi <i>Siteplan</i> dari Rekomendasi Pengembangan (Mata Elang)	133
Gambar 73. Ilustrasi <i>Siteplan</i> dari Rekomendasi Pengembangan (Kolam Renang) ..	133
Gambar 74. Ilustrasi <i>Siteplan</i> dari Rekomendasi Pengembangan	134
Gambar 75. Ilustrasi <i>Siteplan</i> dari Rekomendasi Pengembangan	134

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kategori Lansia Menurut Aktifitasnya	7
Tabel 2. Desain Kuesioner untuk Profil Penghuni & Preferensi Penghuni <i>Senior Housing</i>	29
Tabel 3. Desain Kuesioner untuk Demand Pasar <i>Senior Housing</i> kepada Lansia 60th Keatas di Jabodetabek	30
Tabel 4. Aksesibilitas Makro terhadap <i>Senior Living</i> D'Khayangan	56
Tabel 5. Fasilitas Kesehatan Sekitar Objek Studi	60
Tabel 6. Fasilitas Perdagangan dan Jasa Sekitar Objek Studi	61
Tabel 7 Fasilitas Umum, Sosial & Rekreasi di Sekitar Objek Studi	62
Tabel 8. Aspek Dalam Analisis Lokasi <i>Senior Housing</i>	63
Tabel 9. Penggunaan Lahan Eksisting di <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	68
Tabel 10. Fasilitas di <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	72
Tabel 11. Kondisi Fasilitas di <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	74
Tabel 12. Utilitas di Lokasi Objek Studi	77
Tabel 13. Aspek Fasilitas Kebutuhan Lansia dalam Analisis Tapak	78
Tabel 14. SWOT <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	81
Tabel 15. Cross SWOT <i>Senior Living</i> D'Khayangan Jababeka	82
Tabel 16. Tipe Kamar di Panti Werdha AUSSI Kusuma Lestari	83
Tabel 17. Fasilitas & Kegiatan di Panti Werdha AUSSI Kusuma Lestari	84
Tabel 18. Tipe Kamar di Panti Werdha Hana	86
Tabel 19. Fasilitas & Kegiatan di Panti Werdha Hana	87
Tabel 20. Tipe Kamar di Sasana Werdha Tresna RIA Pembangunan	88
Tabel 21. Fasilitas & Kegiatan di Panti Werdha Hana	88
Tabel 22. Perbandingan Key Succes Factor dari Best Practice	90
Tabel 23. Jumlah Lansia di Jabodetabek	98

Tabel 24. Hasil Kuesioner Minat Tinggal di <i>Senior Housing</i>	99
Tabel 25. Laju Pertumbuhan Penduduk di Indonesia	101
Tabel 26. Proyeksi Jumlah Demand <i>Senior Housing</i> di Jabodetabek 2043	101
Tabel 27. <i>Crosstab</i> Pekerjaan/Kegiatan x Jenis Kelamin	106
Tabel 28. <i>Crosstab</i> Status Tinggal x Jenis Kelamin	106
Tabel 29. Minat untuk Tinggal di <i>Senior Housing</i> * Jenis Kelamin <i>Crosstabulation</i>	107
Tabel 30. <i>Crosstab</i> Status Tinggal x Minat Terhadap <i>Senior Housing</i>	107
Tabel 31. <i>Crosstab</i> Pekerjaan/Kegiatan x Status Tinggal	108
Tabel 32. <i>Crosstab</i> Penghasilan per Bulan x Minat Terhadap <i>Senior Housing</i>	108
Tabel 33. Indikator Kualitas Kompetitor	112
Tabel 34. Hasil Penentuan Harga Sewa/Kamar/Bulan	118
Tabel 35. Rekomendasi Komposisi Unit Berdasarkan Pasar	121
Tabel 36. Supply Kompetitor	122
Tabel 37. Perhitungan <i>Market Absorbtion</i>	122
Tabel 38. Hasil Perhitungan <i>Market Absorption</i>	123
Tabel 39. <i>Development Plan</i>	124
Tabel 40. Konfigurasi Tipe Kamar dan Dimensinya	124
Tabel 41. Komposisi Unit per Tower	125
Tabel 42. Komposisi Pengembangan	126
Tabel 43. Kebutuhan Parkir	127
Tabel 44. Perhitungan Kebutuhan Parkir <i>Outdoor</i>	128
Tabel 45. Kesimpulan Kebutuhan Lahan Parkir	128
Tabel 47. Total Biaya Pengembangan	129
Tabel 48. Hasil Perhitungan Finansial	133
Tabel 49. Kesimpulan Analisis	134

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuesioner <i>Benchmark</i>	137
Lampiran 2. Kuesioner <i>Demand</i> Pasar	140
Lampiran 3. Profil Kompetitor.....	143
Lampiran 4. <i>Scoring</i> Kompetitor	144
Lampiran 5. <i>Development Plan</i>	145
Lampiran 6. <i>Development Cost</i>	146
Lampiran 7 <i>Cashflow</i> Pesimis.....	147
Lampiran 8 <i>Cashflow</i> Moderat	154
Lampiran 9 <i>Cashflow</i> Optimis	161