

# Ragam

HUNIAN  
PILIHAN



UNTUK  
LANSIA

Sibukan semua anggota keluarga menjadi peluang bagi pengembangan properti untuk menyediakan tempat tinggal bagi lanjut usia

by Gita Carla Atamimi

atamimi menolak diantar ke kamarnya. “Bapak masih ingat saya *enggak?*” katanya ketika ditanya mengapa menyusul ke ruangan terapi. Harto, suaminya, yang sedang aring menjalani terapi stroke sungung membelai pipi wanita

berusia 82 tahun itu dengan lembut, yang kemudian dibalas dengan ciuman di kening. Sontak tiga staf di ruangan itu bersorak. “Ibu dan bapak memang mengidap demensia, tapi ketika ingatan mereka pulih, mereka jadi pasangan paling romantis,” ujar Nindya Apriyani,

General Manager Rukun Senior Living, sembari tersenyum.

Situasi tersebut sedikit gambaran mengenai suasana keseharian di salah satu perumahan yang didedikasikan untuk lanjut usia (lansia) di daerah Sentul, Bogor. Namun, mereka hanya sebagian kecil dari lansia yang beruntung diberi pilihan oleh keluarganya untuk tinggal di tempat tertentu. Berdasarkan data dari Perserikatan Bangsa-Bangsa dalam *World Population Prospect 2010*, jumlah populasi orang Indonesia yang berusia di atas 60-an pada 2000-

## Tren

2050 akan meningkat tiga kali lipat menjadi 28,68%. Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional (BKKBN) menyebutkan jumlah lansia tahun tersebut akan mencapai 80 juta orang. Lalu, di manakah mereka tinggal nantinya?

Sampai sekarang lansia masih dianggap pribadi rapuh dan dibiarkan di rumah tanpa melakukan aktivitas apa pun. Indonesia merupakan salah satu negara yang masih menganggap tabu untuk mengizinkan orangtua tinggal terpisah dari anak-anaknya. Padahal, survei global Nielsen mengenai *aging* pada 2013 menyebutkan penyedia ritel, pemasar produk, dan penyedia jasa memiliki peluang lebih baik karena daya beli penduduk berusia 65 tahun ke atas meningkat.

Kalaupun diizinkan keluarganya, tempat yang cocok untuk lansia pun minim. Itu sebabnya PT Jababeka Tbk. bekerja sama dengan Long Life Holding, Co. Ltd. dari Jepang untuk membangun hunian khusus lansia di kawasan Jababeka, Cikarang, Jawa Barat. Perumahan yang dinamakan Jakabeka Senior Living D'Khayangan ini mulai dibangun pada Februari tahun lalu di atas lahan seluas 8 hektare. Tidak tanggung-tanggung, beraneka fasilitas seperti salon, spa, karaoke, restoran, konsultasi, dan terapi, dapat ditemui di area ini.

Trisno Muldani, *Head of Marketing Communication* D'Khayangan, menjelaskan perumahan ini menggunakan sistem *lifetime membership*. Harga yang ditawarkan mulai Rp1,6 miliar untuk hunian apartemen hingga lebih dari Rp2 miliar untuk vila. "*Membership* ini berlaku seumur hidup, tapi tidak termasuk biaya hidup seperti makan serta konsultasi dan pemeriksaan kesehatan." Saat ini, kata Trisno, baru ada sembilan unit apartemen dan empat vila—lengkap dengan furniturnya.

Namun, sepertinya konsep D'Khayangan ini tidak lantas diterima target pasar. Buktinya,

dari semua unit yang ditawarkan, apartemen tersebut baru dihuni oleh satu orang senior. Sementara ini pengembangnya masih mengandalkan pendapatan dari penyewaan *senior club* dan Lansia Golf Tournament.

Hal itu juga dirasakan oleh Rukun Senior Living, perumahan untuk lansia di daerah Sentul—menjadi bagian dari pengembangan 17 hektare Darmawan Park. Dari total 60 unit kamar, baru tujuh unit yang terisi oleh sembilan orang penghuni.

Pembangunan Rukun Senior Living berangkat dari cita-cita Januar Darmawan, mantan *chief executive officer* (CEO) Nutrifood, sejak 20 tahun lalu. Kala itu, kakak mantan Menteri Koordinator Ekonomi, Keuangan, dan Industri Kwik Kian Gie ini berpikir untuk membangun hunian layak bagi lansia. Kini, ide

Januar itu diwujudkan oleh anak lelakinya, Herman Kwik.

Berkat tangan dingin Herman terciptalah hunian dengan pelayanan selayaknya hotel maupun resor. Dengan harga sewa mulai Rp21-36 juta per bulan untuk tiga pilihan tipe, para penghuni menerima fasilitas *house keeping*, *laundry*, makanan, program aktivitas, pemeriksaan dokter seminggu sekali, serta telah menjalin rekanan dengan Rumah Sakit Pertamina dan Centra Medika.

Menyadari sulitnya mendapatkan pembeli, mulai tahun ini lelaki kelahiran Amerika tersebut menggandeng situs-situs penyedia tiket perjalanan *online* seperti Agoda, PegiPegi, dan lainnya untuk menjaring penghuni. "Beruntung dengan cara ini kami bisa menutupi pengeluaran, meski belum untung,"

ungkap Januar.

Herman masih optimistis terhadap segmen pasar ini sehingga memutuskan membangun perumahan dengan harapan dua tahun ke depan sudah *show unit*. Nantinya perumahan ini berjumlah 80 klaster yang dilengkapi *nursing care* dan lain sebagainya. "Dari *list peminat* sih banyak," ujar lelaki berusia 46 tahun ini. "Karena selain dapat dihuni, bisa juga untuk investasi properti."



Living Well Communities, pengembang properti asal Australia, juga tertarik membidik kaum lansia. Bekerja sama dengan PT Jaya Real Property Tbk., Living Well berencana membangun kondominium mewah sebanyak 198 unit di atas lahan seluas 22.000 meter persegi di Bintaro, Tangerang. Pembangunannya diperkirakan memakan waktu dua tahun.

Dengan mengucurkan investasi sebesar US\$4,4 juta, Living Well yakin mampu menarik pendapatan hingga US\$1,9 miliar. “Kami telah melakukan penelitian pasar selama dua tahun sebelum memutuskan membangun.

Dengan perkembangan pasar yang masif, kami yakin proyek ini akan memikat,” ungkap Presiden Direktur Living Well Benjamin Cass.

Cass, yang gemar bermain golf, mengambil hipotesis seperti ini: saat ini suami-istri dalam satu keluarga cenderung sama-sama bekerja. Lalu, orangtua mereka dikemana? Kebanyakan orangtua mereka yang sudah lansia dibiarkan diam di rumah tanpa banyak aktivitas. Padahal, itu cukup membosankan bagi mereka. “Lansia membutuhkan dukungan, tapi juga memerlukan independensi diri. Mereka sejatinya ingin mandiri,” ujar Cass.

Karena itu, Living Well menghadirkan kebutuhan tersebut dengan menawarkan apartemen mewah. Berkat lokasinya yang dekat dengan perumahan lain, Cass yakin keluarga tidak akan susah mengunjungi orangtuanya, bahkan bisa setiap hari. Tidak seperti kejadian di China, hunian dipadukan dengan rumah sakit—dengan begitu lansia bisa dengan mudah menemui dokternya. “Tapi, siapa yang mau tinggal di rumah sakit?”



ujarnya tertawa.

Di kondominium lima lantai ini setiap gedung memiliki identitas yang berbeda seperti aroma, warna, dan desainnya, sehingga aman dan nyaman bagi lansia yang cenderung demensia. Cass menyatakan menggunakan standar Australia untuk keamanan penghuni. Sebagai contoh, setiap kondominium memiliki *panic button* di tempat tidur dan kamar mandi yang memungkinkan keadaan darurat dengan cepat tertangani. Arsitekturnya dirancang oleh berbagai perancang terkemuka dengan mengacu pada lingkungan hijau yang secara khusus diperuntukkan bagi keamanan lansia. Tenaga perawatannya juga dilatih di Australia dan dikepalai oleh seorang direktur kepelayanan terlatih dan berkualitas.

Memasuki pasar Indonesia memang kesempatan yang besar, tapi lelaki berkepala plontos ini mengeluhkan soal rumitnya regulasi yang ada. Untuk mendapat izin pembangunan saja, Cass harus menunggu satu tahun dua bulan, padahal di

negara lain hanya butuh tiga bulan. Hal itu juga dirasakan oleh Herman. Menurut dia, regulasi dan minimnya infrastruktur kerap menjadi batu sandungan bagi pengembang.

Memang semakin sibuknya sebuah keluarga yang diiringi dengan meningkatnya daya beli mereka saat ini membuat kebutuhan properti untuk lansia bertumbuh. Namun, menurut *Corporate Secretary* PT Intiland Development Tbk. Theresia Rustandi, dalam pembangunannya, pengembang harus memikirkan soal konsep produk, segmen, dan tipe hunian yang betul-betul pas bagi lansia. “Bukan hanya fisik, tapi mental dan spiritualnya,” katanya.

Lalu, apakah Intiland akan mengembangkan hunian untuk lansia? Theresia menjawab, “Intiland selalu terbuka dan akan terus melakukan eksplorasi untuk segmen mana pun.” Namun, Guru Besar Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Prof. Mayling Oey Gardiner berpendapat permintaan hunian untuk lansia saat ini masih kecil, tapi berpotensi naik pada masa mendatang. Ke depan, generasi lansia akan tetap giat bekerja sehingga mereka memiliki kemampuan membeli sendiri. Dalam menyediakan hunian untuk mereka, yang perlu diperhatikan adalah lingkungannya. “Kalau mewah, tapi seperti penjara, buat apa?” katanya. **B**

**DALAM  
MENYEDIAKAN  
HUNIAN UNTUK  
MEREKA,  
YANG PERLU  
DIPERHATIKAN  
ADALAH  
LINGKUNGANNYA.  
“KALAU MEWAH,  
TAPI SEPERTI  
PENJARA, BUAT  
APA?”**