

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**PERANCANGAN *RETIREMENT*
CO-LIVING UNTUK LANSIA DENGAN
PENDEKATAN *SPATIAL BEHAVIOUR* DI
DKI JAKARTA**



DISUSUN OLEH:

CRISTHABEL AGATHA MARCIA

220118913

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

TAHUN 2026

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**PERANCANGAN *RETIREMENT*
CO-LIVING UNTUK LANSIA DENGAN PENDEKATAN
SPATIAL BEHAVIOUR DI DKI JAKARTA**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Cristhabel Agatha Marcia
220118913

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam
Penyusunan Studio Tugas Akhir Arsitektur
Pada Program Studi Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 6 Juli 2026

Pembimbing,



Maria Vika Wirastri, S. Ars., MUrbMgt & Plan.

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



Ir. Anna Pudianti, M.Sc.

FAKULTAS
TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

PERANCANGAN *RETIREMENT CO-LIVING* UNTUK LANSIA DENGAN PENDEKATAN *SPATIAL BEHAVIOUR* DI DKI JAKARTA

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti kemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta,

Yang membuat pernyataan,



CRISTHADEL AETHA

PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa oleh karena Rahmat dan karuniaNya yang melimpah dan senantiasa membimbing penulis, sehingga dapat menyelesaikan penulisan Laporan Tugas Akhir Arsitektur dengan judul "PERANCANGAN *RETIREMENT CO-LIVING* UNTUK LANSIA DENGAN PENDEKATAN *SPATIAL BEHAVIOUR* DI DKI JAKARTA". Pada Kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, hikmat, dan penyertaan-Nya selama proses penyusunan Tugas Akhir.
2. Ibu Maria Vika Wirastri, S. Ars., MURbMgt & Plan, selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing, mengarahkan, serta memberikan masukan dan saran yang membangun selama proses penyusunan Laporan Tugas Akhir Arsitektur ini.
3. Bapak Prof. Ir. Prasasto Satwiko, MBSc., Ph.D., dan Ibu Mutiara Cininta, S.T., M.Arch., selaku dosen penguji yang telah memberi saran serta masukan dalam menyempurnakan Laporan Tugas Akhir Arsitektur.
4. Mama, Papa, serta seluruh keluarga dan kerabat yang senantiasa memberikan kasih sayang, doa, dukungan, semangat, dan motivasi kepada penulis selama menempuh perkuliahan hingga proses penyusunan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.
5. Teman-teman "BANYU" yang senantiasa memberikan semangat, dukungan, dan kebersamaan kepada penulis sejak awal perkuliahan hingga selesainya penyusunan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh teman-teman Studio Tugas Akhir Periode II Tahun 2026 yang telah menjadi teman seperjuangan dalam menghadapi setiap proses, saling memberikan dukungan, motivasi, dan kebersamaan hingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan bersama.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir Arsitektur ini. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka dalam menerima kritik, saran, serta masukan yang dapat berguna dalam menyempurnakan Laporan Tugas Akhir Arsitektur ini kedepannya.

Yogyakarta, 2026



Cristthabel Agatha

ABSTRAK

Peningkatan jumlah penduduk lanjut usia di DKI Jakarta, disertai perubahan struktur keluarga dan meningkatnya kecenderungan hidup mandiri (*independent living*), menimbulkan kebutuhan akan hunian yang mampu mendukung kesejahteraan fisik, psikologis, dan sosial lansia. Hunian konvensional maupun panti werdha umumnya belum mampu mengakomodasi kebutuhan lansia yang masih aktif dan mandiri karena cenderung berorientasi pada fungsi tempat tinggal atau perawatan. Oleh karena itu, tugas akhir ini bertujuan merancang *Retirement Co-Living* sebagai alternatif hunian yang mampu menyeimbangkan kebutuhan privasi dan interaksi sosial melalui pendekatan *Spatial Behaviour*. Pendekatan ini digunakan untuk memahami hubungan antara konfigurasi ruang dan perilaku penghuni sehingga tercipta lingkungan yang mendorong interaksi sosial secara alami tanpa mengurangi kemandirian penghuni. Proses perancangan dilakukan melalui studi literatur, analisis preseden, analisis tapak, serta penerapan prinsip *spatial behaviour* yang dipadukan dengan *Salutogenic Architecture* dalam penyusunan konsep ruang dan massa bangunan. Hasil perancangan berupa lingkungan hunian yang mengintegrasikan unit privat, ruang komunal, ruang terbuka hijau, serta fasilitas pendukung dalam konfigurasi ruang yang adaptif, mudah dipahami, dan mendukung aktivitas sehari-hari lansia. Rancangan ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup lansia sekaligus menjadi alternatif model hunian berkelanjutan bagi masyarakat perkotaan di DKI Jakarta.

Kata kunci: *retirement co-living*, lansia, *spatial behaviour*, *salutogenic architecture*, *space syntax*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN.....	ii
PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
1.1.1. Pergeseran Struktur Sosial dan Nilai Keluarga Perkotaan.....	1
1.1.2. Dampak Pola Perawatan pada Lansia	3
1.2. LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK.....	4
1.2.1. Fenomena Demografi dan Urban Jakarta	4
1.2.2. Konsep <i>Co-Living</i> di Jakarta	5
1.3. RUMUSAN MASALAH.....	7
1.4. TUJUAN.....	7
1.5. SASARAN.....	7
1.6. ESENSI PROYEK	8
1.7. LINGKUP PEMBAHASAN	8
1.7.1. Ruang Lingkup Spasial	8
1.7.2. Ruang Lingkup Temporal	8
1.7.3. Lingkup Substansial.....	9
1.8. BAGAN ALUR BERPIKIR.....	10
BAB II KAJIAN TEORI.....	11
2.1. TINJAUAN TEORI.....	11
2.1.1 Environment Behaviour	11
2.1.2 Spatial Behaviour	12
2.1.3 Salutogenic Architecture.....	14
2.2. TINJAUAN PELAKU.....	15
2.2.1. Lansia.....	15
2.2.2. Independent Living.....	16
2.3. TINJAUAN TIPOLOGI	18
2.3.1 Retirement Housing.....	18
2.3.2 Definisi <i>Co-Living</i>	19
2.3.3 Definisi Retirement <i>Co-Living</i>	19
2.3.4 Fasilitas Minimum <i>Co-Living</i>	20

2.3.5	Studi Kasus Co-Living Lansia	21
2.3.6	Standar Perencanaan dan Perancangan Hunian bagi Lansia.....	22
2.3.7	Standar Ruang Gerak bagi Lansia.....	26
2.4.	STUDI PRESEDEN	31
2.4.1	Studi Preseden 1: Zwei+plus Intergenerational Housing.....	31
2.4.2	Studi Preseden 2: Housing for Elderly People in Huningue	35
2.4.3	Studi Preseden 3: Atedia Senior Living.....	38
2.4.4	Studi Komparasi Preseden.....	41
BAB III	TINJAUAN OBJEK.....	43
3.1.	Kriteria Pemilihan Tapak	43
3.2.	Tinjauan Wilayah	45
3.3.	Studi Pemilihan Alternatif Tapak.....	48
3.4.	Identitas dan Regulasi Tapak.....	50
BAB IV	METODOLOGI & ANALISIS	55
4.1.	METODE PENELITIAN DATA	55
4.1.1.	Data Primer	55
4.1.2.	Data Sekunder	56
4.2.	METODE PENELITIAN DATA	56
4.2.1.	Metode Deskriptif Kualitatif.....	56
4.2.2.	Metode Analitis	56
4.2.3.	Metode Sintesis	56
4.3.	ANALISIS DATA.....	57
4.3.1.	Analisis Data Primer.....	57
4.4.	DESIGN GUIDELINE	67
4.5.	ANALISIS KEBUTUHAN RUANG	68
4.5.1.	Pelaku, Aktivitas, Hubungan Ruang	68
4.5.2.	Analisis Hubungan Ruang.....	70
4.5.3.	Besaran Ruang	75
4.6.	Analisis Tapak	77
4.6.1.	Kondisi Eksisting Tapak	77
4.6.2.	Analisis Tapak.....	78
4.6.3.	Moodboard.....	84
BAB V	SINTESIS DAN KONSEP	87
5.1.	Sintesis Tapak	87

5.2. Konsep Perancangan	88
5.2.1. Konsep Besar	88
5.3. Konsep Penataan Tapak	90
5.4. Konsep Gubahan Massa	91
5.5. Konsep Zoning	93
5.6. Blockplan	94
5.6.1. Lantai 1:	94
5.6.2. Lantai 2:	95
5.6.3. Lantai 3-4 (tipikal).....	96
5.6.4. Lantai 5:	97
5.7. Konsep Ruang Komunal	97
5.7.1. Konsep Ruang Komunal Keseluruhan.....	97
5.7.2. Konsep Ruang Komunal Per Klaster	98
5.8. Simulasi Space Syntax.....	99
5.9. Konsep Sirkulasi.....	105
5.10. Konsep Lanskap.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....	107

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penggunaan Metode Kontrasepsi di 3 Provinsi Besar Jawa.....	2
Tabel 2. 1 Tabel Perbandingan Studi Kasus Pengaruh Faktor Spasial ke Perilaku Sosial Lansia	13
Tabel 2. 2 Studi Literatur Standar Co-Living Lansia	21
Tabel 2. 3 Tabel Standar Akses, Sirkulasi ,dan Parkir.....	23
Tabel 2. 4 Tabel Standar Ruang Terbuka Privat	24
Tabel 2. 5 Tabel Komparasi Preseden.....	41
Tabel 3 1 Tabel Studi Pemilihan Alternatif Tapak.....	49
Tabel 4. 1 Hasil Kesimpulan Wawancara.....	65
Tabel 4. 2 Design Guideline.....	67
Tabel 4. 3 Analisis Sunpath dan Arah Angin	78
Tabel 4. 4 Analisis Topografi.....	78
Tabel 4. 5 Analisis Akses dan Sirkulasi.....	79
Tabel 4. 6 Analisis Utilitas	81
Tabel 4. 7 Analisis Akses dan Sirkulasi.....	82
Tabel 4. 8 Analisis Akses dan Sirkulasi.....	82
Tabel 4. 9 Analisis Tautan Lingkungan	83
Tabel 5. 1 Kategorisasi Ruang Komunal Berdasarkan Interaksi Ringan dan Interaksi Intens.....	98
Tabel 5. 2 Hasil Simulasi Visibility dan Connectivity Lantai 1	101
Tabel 5. 3 Hasil Simulasi Visibility dan Connectivity Lantai 1	102
Tabel 5. 4 Hasil Simulasi Visibility dan Connectivity Lantai 3-4.....	103
Tabel 5. 5 Hasil Simulasi Visibility dan Connectivity Lantai 5	104

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Angka Perempuan “Childfree” 2022 Pulau Jawa	1
Gambar 1.2 Grafik Penurunan Angka Kelahiran Provinsi DKI Jakarta tahun 2021-2025	3
Gambar 1.3 Grafik Penurunan Angka Pernikahan Provinsi DKI Jakarta tahun 2021-2025	3
Gambar 1. 4 Peta Administratif DKI Jakarta	5
Gambar 1. 5 Bagan Alur Berpikir	10
Gambar 2.1 Diagram Hubungan Environment–Behaviour–Neuroscience	11
Gambar 2. 2 Model Spatial Behavior Interaction	12
Gambar 2. 3 Hubungan Konseptual antara Pendekatan Environment Behaviour, Spatial Behaviour, dan Salutogenic Architecture terhadap Arah Perancangan.....	15
Gambar 2. 4 Hierarki Kesejahteraan Usia Lanjut.....	17
Gambar 2. 5 Tabel Klasifikasi Rumah Pensiun.....	18
Gambar 2. 6 Standar Pintu.....	27
Gambar 2. 7 Standar Koridor	27
Gambar 2. 8 Standar Tangga.....	28
Gambar 2. 9 Standar Koridor	29
Gambar 2. 10 Standar Lift	29
Gambar 2. 11 Standar Lift	30
Gambar 2. 12 Zwei+plus intergenerational Housing	31
Gambar 2. 13 Koridor dengan area duduk	32
Gambar 2. 14 Sistem komunitas unit hunian	32
Gambar 2. 15 Community Room Zwei+plus intergenerational Housing	33
Gambar 2. 16 Taman Zwei+plus intergenerational Housing	33
Gambar 2. 17 Taman Meditasi Zwei+plus intergenerational Housing	34
Gambar 2. 18 Housing for Elderly People in Huningue.....	35
Gambar 2. 19 Site Plan Housing for Elderly People in Huningue.....	35

Gambar 2. 20 Denah dan Konfigurasi Ruang Komunal Huningue Housing	36
Gambar 2. 21 Hall (Kiri), Activity Room (Kanan) Huningue Co-Housing	37
Gambar 2. 22 Hall (Kiri), Activity Room (Kanan) Huningue Co-Housing	37
Gambar 2. 23 Hall (Kiri), Activity Room (Kanan) Huningue Co-Housing	38
Gambar 2. 24 Atedia Senior Living	38
Gambar 2. 25 Single Deluxe Room	39
Gambar 2. 26 Double Deluxe Room	39
Gambar 3. 1 Peta kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat	46
Gambar 3. 2 Peta Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan	46
Gambar 3. 3 Peta Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat	47
Gambar 3. 4 Tapak Alternatif	48
Gambar 4. 1 Tapak Terpilih	50
Gambar 4. 2 Data Kondisi Iklim Suhu dan Kelembaban Johar Baru	52
Gambar 4. 3 Data Kecepatan Angin dan Tekanan Udara Johar Baru	53
Gambar 4. 4 Data Kondisi Curah Hujan dan Penyinaran Matahari	53
Gambar 4. 5 Data Fasilitas Umum Johar Baru	54
Gambar 4. 6 Dokumentasi Wawancara Narasumber	57
Gambar 4. 7 Generative Image Ruang Komunal (dari kiri ke kanan: 1,2, dan 3)	57
Gambar 4. 8 Hubungan Ruang Mikro Unit Single Deluxe dan Double Deluxe	70
Gambar 4. 9 Hubungan Ruang Mikro Unit Double Bedroom	71
Gambar 4. 10 Hubungan Ruang Mikro Kluster Assisted Living	71
Gambar 4. 11 Hubungan Ruang Mikro Kantor Pengelola	72
Gambar 4. 12 Hubungan Ruang Mikro Retail	72
Gambar 4. 13 Hubungan Ruang Mikro Perpustakaan dan Workshop Room	73
Gambar 4. 14 Hubungan Ruang Mikro Gym dan Yoga Room	73
Gambar 4. 15 Hubungan Ruang Mikro Klinik	74

Gambar 4. 16 Hubungan Ruang Makro.....	74
Gambar 4. 17 Kondisi Eksisting Tapak.....	77
Gambar 4. 18 Moodboard Lobby & Responis84	84
Gambar 4. 19 Moodboard Area Transisi.....84	84
Gambar 4. 20 Moodboard Dining Room & Dapur Komunal.....84	84
Gambar 4. 21 Moodboard Lounge Penghuni.....85	85
Gambar 4. 22 Moodboard Perpustakaan.....85	85
Gambar 4. 23 Moodboard Koridor Sosial.....85	85
Gambar 4. 24 Moodboard Common Room.....86	86
Gambar 5.1 Sintesis Tapak.....87	87
Gambar 5.2 Diagram Konsep “Neighborhood”88	88
Gambar 5.3 Konsep Penataan Tapak90	90
Gambar 5. 4 Blockplan Lantai 194	94
Gambar 5. 5 Blockplan Lantai 295	95
Gambar 5. 6 Blockpan Lantai 3-4 (tipikal).....96	96
Gambar 5. 7 Blockplan Lantai 597	97
Gambar 5. 8 Konsep Ruang Komunal Kluster Double Bedroom dan Assisted Living99	99
Gambar 5. 9 Konsep Ruang Komunal Kluster Single dan Double Deluxe99	99
Gambar 5. 10 Konsep Sirkulasi.....105	105
Gambar 5. 11 Konsep Lanskap.....106	106