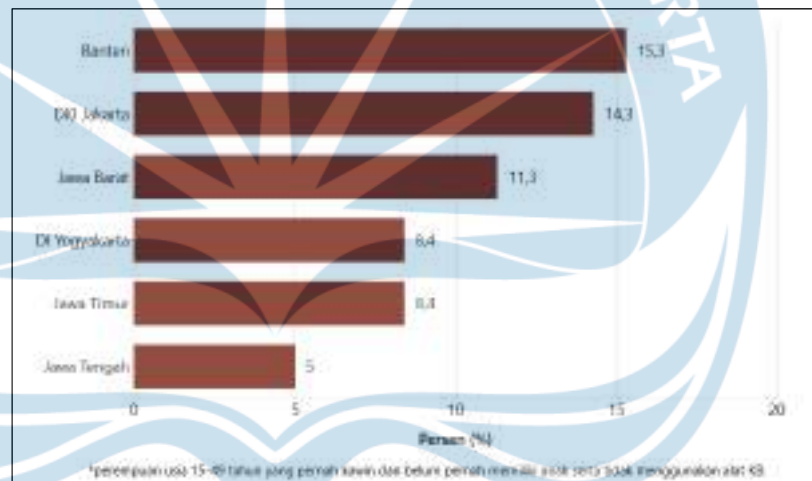


BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

1.1.1. Pergeseran Struktur Sosial dan Nilai Keluarga Perkotaan

Sebagai ibu kota negara, DKI Jakarta merupakan kawasan urban dengan tingkat urbanisasi tertinggi di Indonesia. Dinamika urbanisasi yang pesat berpengaruh besar terhadap struktur sosial dan pola hidup masyarakatnya. Salah satu fenomena yang muncul adalah meningkatnya jumlah individu atau pasangan yang memilih untuk hidup tanpa anak (*childfree*). Fenomena ini mencerminkan perubahan nilai keluarga modern di masyarakat perkotaan, di mana keputusan untuk tidak memiliki anak dipengaruhi oleh faktor ekonomi, sosial, kesehatan, hingga perubahan nilai budaya akibat globalisasi (Nallanie & Nathanto, 2024).



Gambar 1.1 Angka Perempuan "Childfree" 2022 Pulau Jawa

Sumber: (databoks.katadata.co.id, n.d.)

Data Databoks (2022) pada Gambar 1.1 Angka Perempuan "Childfree" 2022 Pulau Jawa, diketahui bahwa DKI Jakarta memiliki angka perempuan childfree tertinggi kedua di Pulau Jawa sebesar sebesar 14,3%. Meskipun secara statistik Banten berada di posisi pertama, kecenderungan tersebut berakar dari dinamika kehidupan urban Jakarta. Hal ini disebabkan oleh tingginya mobilitas harian antara Jakarta dan wilayah Bodetabek, di mana lebih dari 1,2 juta penduduk Banten bekerja di Jakarta setiap hari (BPS, 2024). Dengan demikian, Jakarta berperan sebagai episentrum gaya hidup urban modern, termasuk dalam membentuk pola nilai baru terhadap keluarga dan reproduksi.

Tabel 1.1 Penggunaan Metode Kontrasepsi di 3 Provinsi Besar Jawa

Sumber: (BKKBN, 2025)

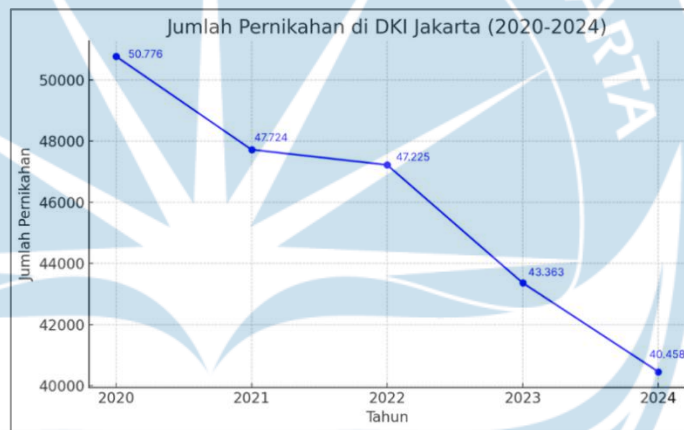
Provinsi	Implan	UID	Kondom	MOP	MOW	PIL	Suntik
BANTEN	10,09	5,94	4,21	0,22	1,58	11,88	43,78
JAWA BARAT	5,74	7,85	1,88	0,2	2,06	13,6	33,5
DKI JAKARTA	6,57	12,52	4,5	0,7	2,8	12,07	20,55

Perubahan tersebut juga tercermin pada data BKKBN (2022) mengenai penggunaan metode kontrasepsi di Pulau Jawa (Tabel 1.1). Berdasarkan data tersebut, DKI Jakarta memiliki proporsi tertinggi pengguna metode kontrasepsi jangka panjang dan permanen: meliputi Implan, IUD, dan MOW sebesar 21,89%, lebih tinggi dibandingkan Banten (17,61%) dan Jawa Barat (15,65%). Angka ini mengindikasikan adanya tingkat kesadaran yang tinggi terhadap pengaturan bahkan peniadaan reproduksi, yang beririsan dengan meningkatnya preferensi hidup childfree dan marriage-free di masyarakat perkotaan.

Data demografis di Provinsi DKI Jakarta juga menunjukkan adanya tren penurunan signifikan pada angka kelahiran (Gambar 1.2) dan pernikahan (Gambar 1.3) dalam lima tahun terakhir. Jumlah kelahiran turun dari 132.350 pada tahun 2021 menjadi 62.053 per September 2025, atau berkurang hampir 53,1% (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, 2025). Sementara itu, jumlah pernikahan juga mengalami penurunan dari 50.776 pada tahun 2020 menjadi 40.458 pada tahun 2024, atau menurun sekitar 20,3% (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, 2024). Fenomena childfree di Indonesia dengan demikian bukan sekadar tren sesaat, melainkan mencerminkan perubahan mendasar dalam pola pikir dan preferensi keluarga. Meskipun masih menghadapi tantangan berupa stigma sosial, tren ini diperkirakan akan terus berkembang seiring semakin terbukanya masyarakat terhadap pilihan hidup yang lebih beragam (Nallanie & Nathanto, 2024).



Gambar 1.2 Grafik Penurunan Angka Kelahiran Provinsi DKI Jakarta tahun 2021-2025
Sumber: (Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, 2025)



Gambar 1.3 Grafik Penurunan Angka Pernikahan Provinsi DKI Jakarta tahun 2021-2025
Sumber: (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta, 2024)

1.1.2. Dampak Pola Perawatan pada Lansia

Di Indonesia, pola perawatan orang tua selama ini didominasi oleh konsep *extended family*, di mana lansia tetap tinggal bersama dan dirawat oleh anak-anaknya. Sejalan dengan hal itu, pemerintah kini mendorong terbentuknya pelayanan lansia berbasis masyarakat melalui program pendampingan dan perawatan sosial di rumah (*home care*). Program ini diharapkan dapat memperkuat peran keluarga dan masyarakat dalam memberikan dukungan kepada lansia sesuai dengan nilai budaya Indonesia (Riasmini et al., 2017).

Namun, keberadaan panti jompo atau fasilitas pelayanan lansia masih jarang dimanfaatkan dan kerap dipandang negatif akibat stigma sosial. Panti wreda sering menjadi perdebatan dan bahkan dianggap tabu oleh masyarakat

(Hasanah et al., 2022). Sebagian besar masyarakat Indonesia masih beranggapan bahwa panti wreda hanya diperuntukkan bagi lansia yang tidak memiliki keluarga atau yang terlantar (Iswinarti & Surahman, 2022).

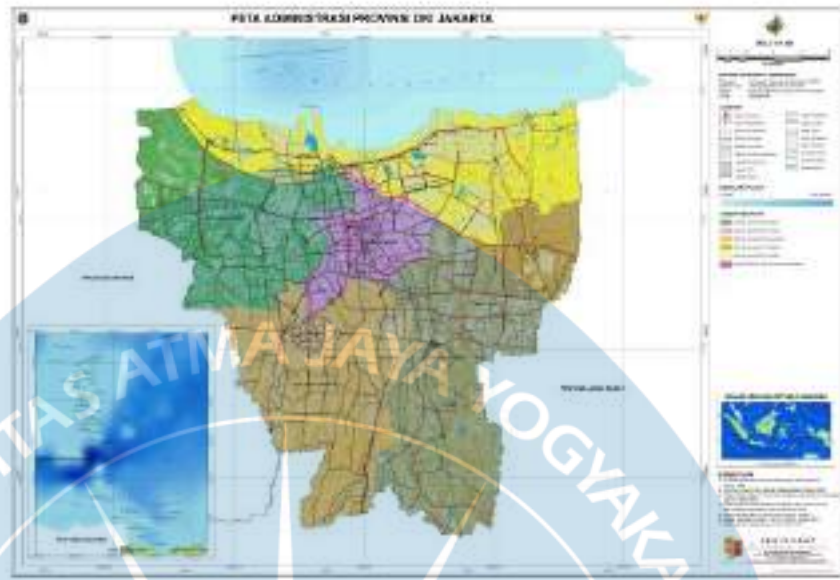
Perubahan fenomena *childfree* beberapa tahun terakhir di Provinsi DKI Jakarta serta menurunnya angka pernikahan, akan berpengaruh ke pola perawatan lansia di masa depan. Kondisi ini berpotensi menyebabkan semakin banyak individu berusia lanjut yang harus tinggal sendiri pada masa pensiun tanpa dukungan keluarga langsung. Tinggal sendiri di usia lanjut (*independent living*) tidak hanya menimbulkan tantangan fisik tetapi juga risiko psikologis. Lansia yang tinggal sendiri lebih rentan mengalami interaksi sehari-hari dengan anggota keluarga, sehingga dapat menimbulkan perasaan kesepian, depresi, dan anxiety (Yu et al., 2020), hingga keterbatasan akses terhadap layanan kesehatan.

Permasalahan pergeseran pola perawatan lansia, dari yang sebelumnya didominasi perawatan keluarga menjadi hidup sendiri, disertai dengan tantangan sosial dan psikologis, menunjukkan perlunya pengembangan solusi residensial yang tidak hanya mampu meningkatkan interaksi sosial, tetapi juga menyediakan fasilitas layanan dan kesehatan yang memadai bagi lansia.

1.2. LATAR BELAKANG PENGADAAN PROYEK

1.2.1. Fenomena Demografi dan Urban Jakarta

Provinsi DKI Jakarta terletak pada bagian barat laut Pulau Jawa, pada koordinat 5°19'12" hingga 6°23'54" LS dan 106°22'42" hingga 107°01'00" BT, dengan luas wilayah 6.977,5 km². DKI Jakarta terbagi menjadi lima kota administratif dan satu kabupaten (Gambar 1.4), yaitu Jakarta Pusat, Jakarta Utara, Jakarta Barat, Jakarta Timur, Jakarta Selatan, dan Kabupaten Kepulauan Seribu. Jumlah penduduk Provinsi DKI Jakarta 9,041 juta jiwa dengan kepadatan penduduk 13.667,01 jiwa per km².



Gambar 1.4 Peta Administratif DKI Jakarta

Sumber: (Administrasi Provinsi DKI Jakarta | Peta Tematik Indonesia, 2013)

Dengan status sebagai provinsi dengan infrastruktur paling maju dan konektivitas tertinggi di Indonesia, harga lahan di Jakarta sangat tinggi dan ruang terbuka untuk hunian tapak semakin langka. Hal ini menyebabkan kebutuhan hunian meningkat jauh melampaui ketersediaan tanah yang dapat digunakan secara wajar.

Menurut data terbaru, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memperkirakan bahwa kebutuhan hunian khususnya di zona perkotaan mencapai 288.393 unit sebagai respons terhadap tekanan permintaan rumah dan terbatasnya lahan (Sari, 2025). Kondisi ini menunjukkan bahwa Jakarta menghadapi tantangan serius dalam penyediaan hunian yang memadai untuk warganya. Situasi tersebut mendorong lahirnya model hunian alternatif yang tidak lagi bertumpu pada pola rumah tapak konvensional.

1.2.2. Konsep *Co-Living* di Jakarta

Konsep *co-living* mulai mendapatkan perhatian di kota-kota besar, termasuk Jakarta, seiring dengan meningkatnya kebutuhan hunian yang fleksibel, terjangkau, dan mendukung interaksi sosial. Awalnya *co-living* lebih populer di kalangan generasi muda, pekerja urban, dan mahasiswa yang membutuhkan hunian sementara dengan fasilitas bersama. Namun, konsep ini pada dasarnya dapat diadaptasi untuk berbagai kelompok usia, yang membutuhkan hunian

sementara dengan fasilitas bersama (Situmorang, 2021). Fenomena ini didorong oleh perubahan gaya hidup urban yang cenderung lebih individual namun tetap membutuhkan ruang sosial untuk berinteraksi. Selain itu, harga properti yang semakin tinggi di Jakarta membuat *co-living* menjadi opsi yang lebih realistis bagi mereka yang belum mampu membeli rumah pribadi.

Ketua Kelompok Ilmu Perumahan dan Permukiman Perkotaan Universitas Indonesia, Joko Adiinto, menegaskan bahwa *co-residence* merupakan salah satu solusi atas keterbatasan lahan dan tingginya harga properti di Jakarta. Konsep ini memungkinkan lebih banyak orang tinggal di lahan yang sama melalui hunian vertikal rendah (maksimal empat lantai) dengan kombinasi ruang privat dan ruang bersama, yang dibangun atas inisiatif swadaya masyarakat (Adiinto, 2023). Simulasi potensi penerapan *co-residence* bahkan menunjukkan bahwa di atas lahan 360 hektare dapat dibangun hingga 280.000 unit hunian vertikal rendah, melebihi target RPJMD DKI Jakarta 2017–2022 yang menetapkan 250.000 unit hunian layak dan terjangkau. Menanggapi hal ini, Kepala Biro Pembangunan dan Lingkungan Hidup Setda DKI Jakarta, Iwan Kurniawan, menekankan bahwa *co-residence* selaras dengan kultur masyarakat Indonesia yang terbiasa tinggal bersama keluarga besar, serta dapat menjadi bagian dari *housing continuum* di Jakarta (Kurniawan, 2023) (JPI, 2023).

Hasil penelitian menemukan sepuluh faktor utama yang memengaruhi pemilihan masyarakat untuk tinggal secara *co-living* (Indah & Wardono, 2021), antara lain:

1. Ketersediaan fasilitas publik (seperti area luar, dapur bersama, *gym*, dan *lounge*)
2. Faktor sosial (rasa kebersamaan, kohesi sosial, dan interaksi)
3. Keterikatan tempat (memori, pengalaman, serta rasa tanggung jawab bersama)
4. Perasaan kepuasan (kenyamanan, pencahayaan, ventilasi, dan keadilan)
5. Faktor lingkungan (efisiensi energi dan pengurangan dampak ekologis)
6. Faktor intrinsik (ukuran rumah, desain interior, tata ruang)
7. Faktor ekstrinsik (desain eksterior, material bangunan, dan ruang terbuka hijau)
8. Faktor perkembangan kelompok (proses pembentukan, konflik, hingga penguatan ikatan sosial),

9. Faktor ekonomi (keterjangkauan biaya sewa dan lokasi strategis)
10. Serta ketersediaan ruang kerja yang mendukung kolaborasi.

Kesepuluh faktor ini memperlihatkan bahwa co-living tidak hanya menjadi solusi hunian praktis dan terjangkau, tetapi juga strategi peningkatan kualitas hidup melalui interaksi sosial, rasa memiliki komunitas, efisiensi lingkungan, serta dukungan terhadap gaya hidup.

1.3. RUMUSAN MASALAH

Bagaimana perancangan tata ruang, kriteria ruang, dan kebutuhan ruang pada hunian alternatif berupa *co-living* bagi lansia di Jakarta, dengan pendekatan *spatial behaviour*, dapat meningkatkan sosialitas, mengurangi tingkat kesepian, serta memperkuat rasa kebersamaan tanpa mengabaikan kebutuhan privasi dan ketenangan, guna mendukung peningkatan kualitas hidup lansia?

1.4. TUJUAN

- a. Memahami dan menerapkan standar kebutuhan ruang serta fasilitas dasar yang sesuai dengan karakteristik dan aktivitas lansia dalam perancangan hunian alternatif berupa *co-living* di Jakarta.
- b. Menganalisis dan menerapkan aspek-aspek dari pendekatan *spatial behaviour* untuk menciptakan tata ruang yang mampu meningkatkan interaksi sosial, mengurangi rasa kesepian, serta memperkuat rasa kebersamaan tanpa mengabaikan kebutuhan privasi dan ketenangan lansia.

1.5. SASARAN

1. Mengidentifikasi dan memahami kebutuhan spesifik lansia terhadap hunian alternatif yang aman, nyaman, serta mendukung kesejahteraan fisik dan psikologis di lingkungan *co-living* di Jakarta.
2. Mengkaji dan menerapkan prinsip-prinsip *spatial behaviour* untuk merancang tata ruang yang seimbang antara area komunal dan privat, sehingga dapat meningkatkan interaksi sosial tanpa mengurangi kenyamanan dan ketenangan pribadi.

3. Mewujudkan rancangan arsitektural berbasis pendekatan salutogenik yang mendorong terciptanya rasa kebersamaan dan meningkatkan makna hidup bagi lansia.

1.6. ESENSI PROYEK

Esensi perancangan proyek ini adalah menciptakan hunian alternatif berupa *co-living* bagi lansia di Jakarta yang mampu menjembatani kebutuhan antara privasi dan sosialitas melalui penerapan pendekatan *spatial behaviour*. Rancangan diarahkan untuk menghadirkan lingkungan hidup yang adaptif terhadap perilaku dan dinamika sosial lansia, di mana ruang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai medium untuk membangun rasa kebersamaan, dukungan emosional, dan kebermaknaan hidup di masa tua. Dengan mengintegrasikan aspek psikologis, sosial, dan fisik, hunian ini diharapkan menjadi model hunian berkelanjutan yang dapat meningkatkan kualitas hidup lansia dari usia pralansia hingga akhir hayat.

1.7. LINGKUP PEMBAHASAN

1.7.1. Ruang Lingkup Spasial

Lingkup spasial pada perancangan *Retirement Co-Living* untuk lansia di DKI Jakarta mencakup pengaturan tata ruang dan penyediaan fasilitas yang mampu mewadahi kebutuhan hidup lansia di kawasan urban. Ruang-ruang yang dirancang tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai lingkungan yang mendukung aktivitas sosial, kesehatan, dan kemandirian (*independent living*).

1.7.2. Ruang Lingkup Temporal

Lingkup temporal pada perancangan hunian *co-living* bagi lansia di Jakarta bersifat jangka panjang dan berorientasi pada keberlanjutan hunian sepanjang siklus hidup penghuninya. Desain ini ditujukan untuk menampung individu sejak memasuki usia lansia (sekitar 45 tahun) hingga tahap akhir lansia. Dengan demikian, rancangan perlu adaptif terhadap perubahan kemampuan fisik, kebutuhan psikologis, serta dinamika sosial yang terjadi seiring bertambahnya usia. Sistem dan tata ruangnya diharapkan tetap relevan dalam rentang waktu

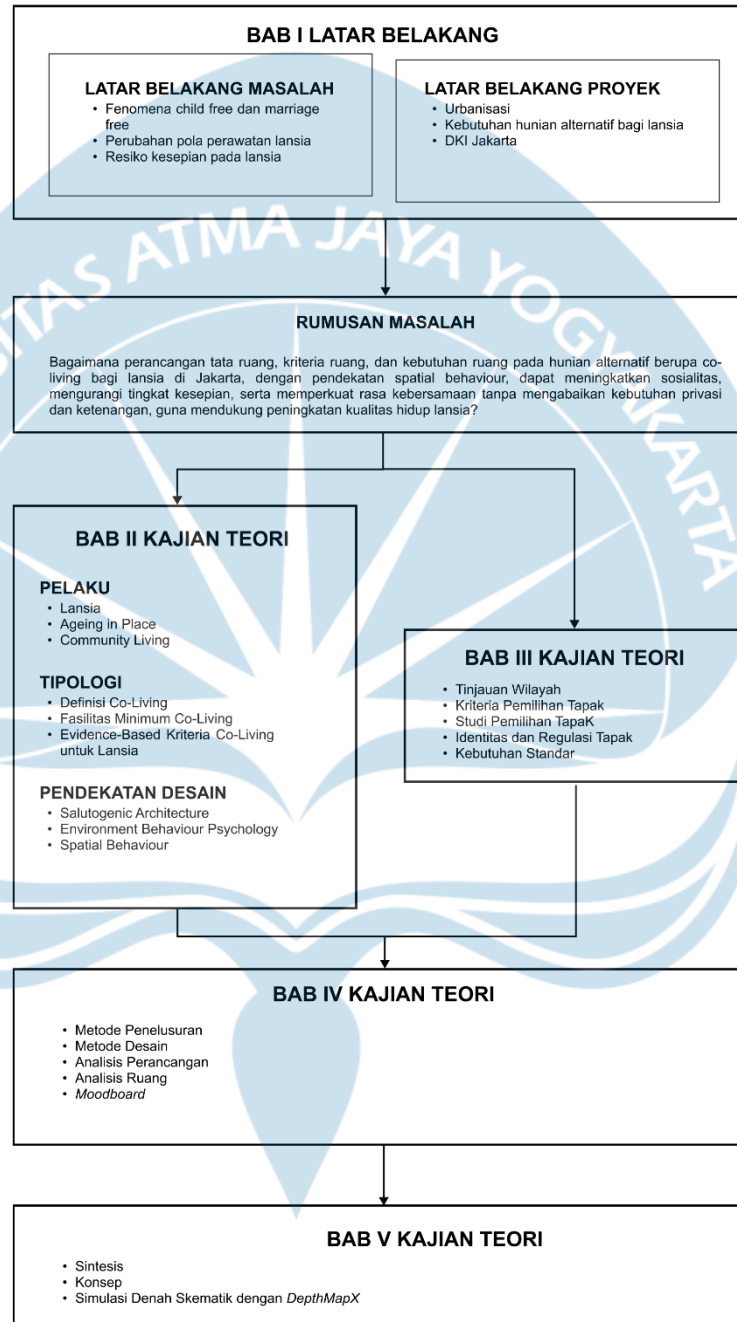
15–30 tahun ke depan, sejalan dengan pergeseran paradigma perawatan lansia dari model institusional menuju pola hidup mandiri berbasis komunitas.

1.7.3. Lingkup Substansial

Lingkup substansial pada perancangan hunian *co-living* bagi lansia di Jakarta adalah penerapan pendekatan *spatial behaviour* dalam menciptakan lingkungan hunian yang mampu menyeimbangkan kebutuhan sosial dan privasi lansia. Pendekatan ini diterapkan untuk memahami serta merancang perilaku spasial penghuni terhadap ruang, sehingga terbentuk tata ruang yang adaptif terhadap aktivitas individu maupun kolektif.



1.8. BAGAN ALUR BERPIKIR



Gambar 1.5 Bagan Alur Berpikir

Sumber: Analisis Penulis, 2025