

TUGAS AKHIR



Periode 162

Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur

SPATIAL NEGOTIATION OF PRIVILEGE AND THE COMMONS

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Arsitektur

Oleh :

ZULFIKAR NATA WIJAYA

21020122140147

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2026

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

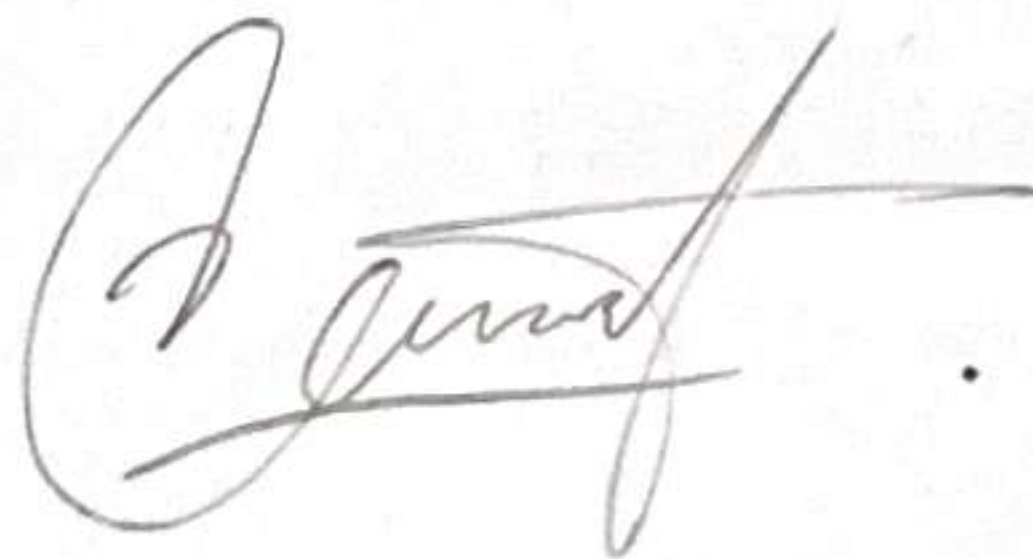
Dengan ini saya sebagai penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir dengan judul

“SPATIAL NEGOTIATION OF PRIVILEGE AND THE COMMONS”

adalah hasil karya saya sendiri. Seluruh data yang dicantumkan dan sumber referensi yang dikutip pada Tugas Akhir ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan keasliannya.

Semarang, 13 Maret 2026

Penulis,



Zulfikar Nata Wijaya

NIM. 21020122140147

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir:

SPATIAL NEGOTIATION OF PRIVILEGE AND THE COMMONS

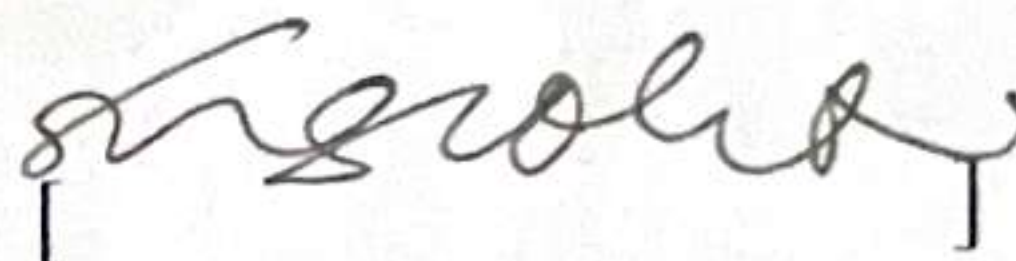
Oleh:

Zulfikar Nata Wijaya
NIM. 21020122140147

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Sarjana Arsitektur, Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Semarang, 13 Maret 2026
Tim Dosen,

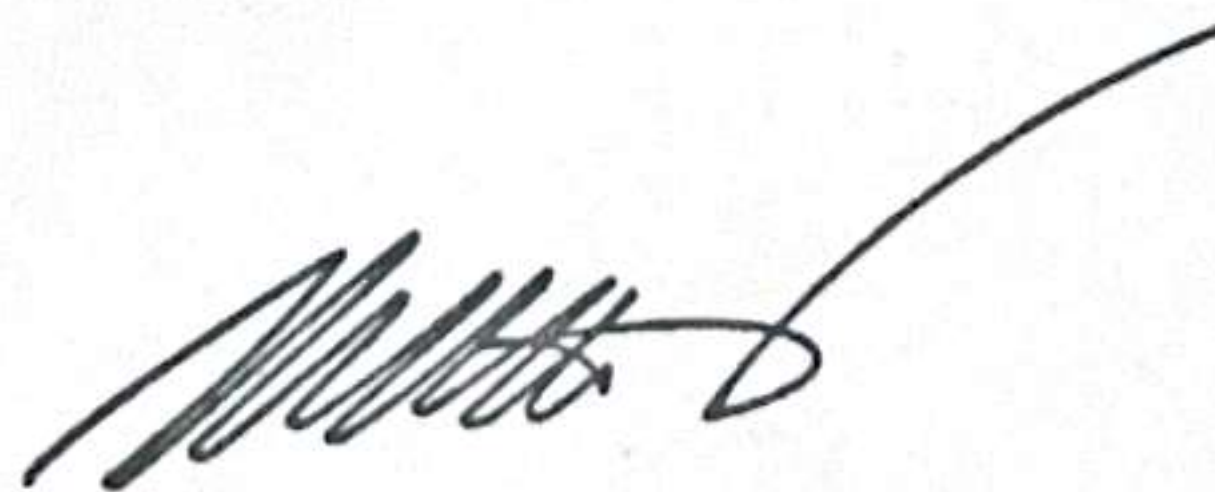
Pembimbing : Ir. Satrio Nugroho, M.Si.
NIP. 196203271988031004



Penguji : Ir. Indriastjario, M.Eng.
NIP. 196210161988031003



Mengetahui,
Ketua Program Studi Sarjana Arsitektur,
Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik,
Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T.
NIP. 196704041998022001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulfikar Nata Wijaya

NIM : 21020122140147

Program Studi : Sarjana Arsitektur

Departemen : Arsitektur

Fakultas : Teknik

Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“*SPATIAL NEGOTIATION OF PRIVILEGE AND THE COMMONS*”

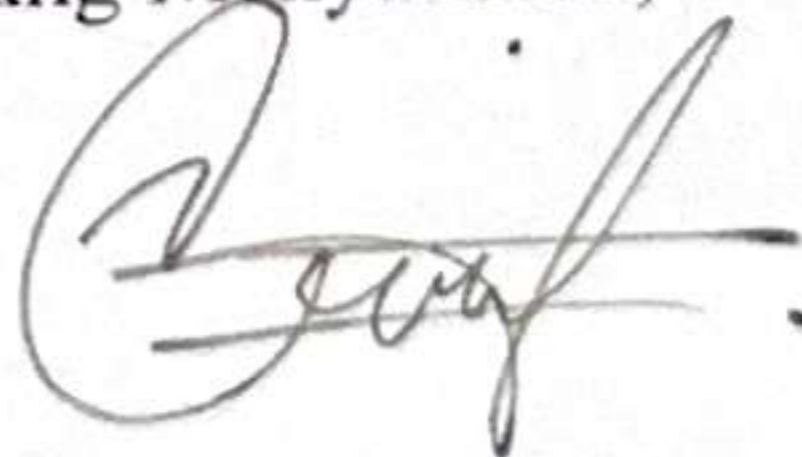
Dengan hak tersebut Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Tugas Akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Semarang

Pada Tanggal : 13 Maret 2026

Yang Menyatakan,



Zulfikar Nata Wijaya

21020122140147

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahamat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Landasan Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (LP3A) ini dengan lancar sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur. Proses ini diiringi dengan banyaknya pelajaran, tantangan, serta momen berkesan di setiap prosesnya. Adanya dukungan, doa, dan kasih sayang dari orang-orang terkasih, membuat penulis dapat menyelesaikan LP3A ini dengan damai dan penuh keyakinan. Maka dari itu, LP3A ini penulis persembahkan untuk:

1. Orang tua, kakak, dan keluarga terdekat yang selalu menyediakan dukungan, saran, wadah berdiskusi, dan kritik membangun sepanjang proses penyusunan tugas akhir ini hingga seterusnya
2. Alfie yang telah memberikan dukungan, keterlibatan, serta dorongan berarti dalam proses penyusunan tugas akhir ini, khususnya pada tahap finalisasi
3. Halli, Karin, Pipit, Dwi, Anggun, Putsi, Zaki, Amira, Depunie, Nabila, Ibok, Yudho, Umek, Nadya, Ongek, Kezia, Yolanda, dan Alan selaku sahabat-sahabat lama dan jauh yang tetap selalu memberikan dukungan, motivasi, dan doa hingga penulis dapat menempuh fase akademis sejauh ini
4. Ricko, El, Abe, Fifi, Fikran, Marcell, Hazel, Kamil, J, Randi, serta sahabat-sahabat seperjuangan lainnya yang selalu mendukung dan membersamai penulis di berbagai momen berarti di sepanjang masa studi ini
5. Dosen Pembimbing TA-162, Ir. Satrio Nugroho, M.Si., dan Dosen Penguji TA-162, Ir. Indriastjario, M.Eng., yang telah membina penulis sepanjang proses penyusunan tugas akhir ini
6. Serta pihak-pihak lainnya yang turut andil, baik langsung maupun tidak langsung, sepanjang proses penyusunan tugas akhir ini

Semoga segala bantuan dan dukungannya dapat memberikan manfaat bagi penulis dalam menyelesaikan tahapan Tugas Akhir ini hingga berhak menyandang gelar Sarjana Arsitektur dalam Periode 162 dari Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

ABSTRAK

Peta pariwisata Bali mencerminkan dikotomi spasial yang tajam antara wilayah Selatan (*overtourism*) dan Bali Utara yang tertinggal (*undertourism*), khususnya Kabupaten Buleleng. Ketimpangan ini diperparah oleh dominasi *Abstract Space* (Henri Lefebvre) yang didikte oleh akumulasi kapital kelompok berdaya (*the privileged*), yang secara sistematis meminggirkan *Social Space* masyarakat umum (*the commons*). Rencana pembangunan *North Bali International Airport* (NBIA) di Kubutambahan sebagai Proyek Strategis Nasional dalam RPJMN 2025–2029 berpotensi mereplikasi model enklave eksklusif dari Selatan ke Utara apabila tidak disertai strategi perancangan yang peka terhadap konteks sosio-ekonomi lokal.

Proyek Tugas Akhir ini merespons persoalan tersebut melalui perancangan fasilitas *beach club* hibrida di kawasan pesisir Desa Tejakula, Kabupaten Buleleng, yang berfungsi sebagai mediator spasial antara kelompok berdaya dan masyarakat umum. Pendekatan perancangan menggunakan kerangka analisis *Triad of Space* (Lefebvre) untuk mendiagnosis konflik spasial pada tapak, kemudian disintesis menggunakan konsep *Threshold Space* (Stavros Stavrides) sebagai instrumen desain yang mendekonstruksi batas-batas eksklusivitas menjadi zona transisi yang permeabel.

Strategi utama meliputi hibridasi program ruang antara fasilitas rekreasi premium dengan area produksi garam palungan aktif sebagai *productive landscape*, porositas sirkulasi yang menjamin akses publik dan koridor ritual adat Melasti, serta tektonika vernakular berbasis material lokal Bali Utara. Hasil perancangan menunjukkan bahwa arsitektur dapat berperan sebagai infrastruktur sosial yang menegosiasikan kepentingan ekonomi global dengan keberlanjutan penghidupan komunitas lokal, sekaligus menawarkan model pembangunan pariwisata yang lebih berkeadilan bagi masa depan Bali Utara pascapembangunan NBIA.

Kata Kunci: negosiasi spasial, ruang ambang, *abstract space*, enklave, *the privileged*, *the commons*, *beach club* hibrida, garam palungan, Bali Utara, Tejakula.

ABSTRACT

Bali's tourism landscape reflects a sharp spatial dichotomy between the overtouristed Southern region and the economically lagging North, particularly Buleleng Regency. This disparity is compounded by the dominance of Abstract Space (Henri Lefebvre), dictated by the capital accumulation of privileged groups, which systematically marginalizes the Social Space of the commons. The planned development of the North Bali International Airport (NBIA) in Kubutambahan as a National Strategic Project under the 2025–2029 RPJMN risks replicating the South's exclusive enclave model in the North if not accompanied by a design strategy sensitive to the local socio-economic context.

This thesis project responds to these conditions through the design of a hybrid beach club facility on the coastal area of Tejakula Village, Buleleng Regency, functioning as a spatial mediator between privileged groups and the commons. The design approach employs Lefebvre's Triad of Space as an analytical framework to diagnose spatial conflict on the site, subsequently synthesized through Stavros Stavrides' concept of Threshold Space as a design instrument that deconstructs the boundaries of exclusivity into permeable transitional zones.

The primary strategies include the programmatic hybridization of premium recreational facilities with an active palungan salt production area as productive landscape, circulatory porosity guaranteeing public access and a dedicated ritual corridor for the Melasti ceremony, and vernacular tectonics grounded in local North Balinese materials. The design outcomes demonstrate that architecture can function as social infrastructure that negotiates global economic interests with the sustainability of local community livelihoods, while offering a more equitable model of tourism development for North Bali in the post-NBIA era.

Keywords: *spatial negotiation, threshold space, abstract space, enclave, the privileged, the commons, hybrid beach club, palungan salt, North Bali, Tejakula*

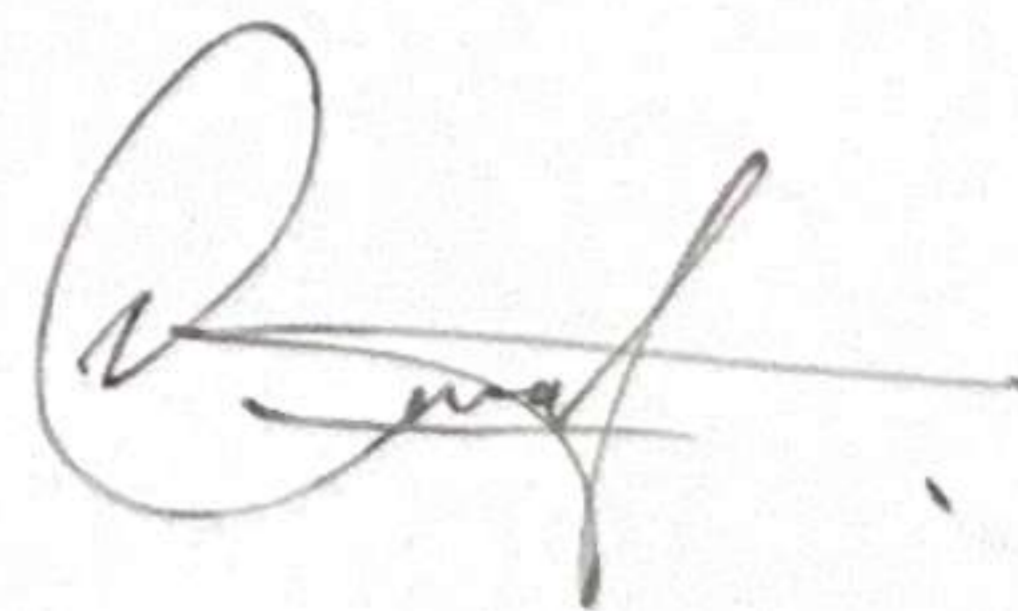
KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas terselesaikannya penulisan Tugas Akhir sebagai salah satu tahapan penyelesaian Tugas Akhir sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur. Penyusunan laporan ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu berkat dukungan, bantuan, serta bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan apresiasi dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah berkontribusi dalam proses penyusunan laporan ini:

1. Ir. Satrio Nugroho, M.Si. selaku Dosen Pembimbing Mata Kuliah Tugas Akhir
2. Ir. Indriastjario, M.Eng. selaku Dosen Penguji Mata Kuliah Tugas Akhir
3. Dr. Ir. Suzanna Ratih Sari, M.M., M.A., selaku Ketua Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
4. Dr. Ir. Erni Setyowati, M.T., selaku Ketua Program Studi Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
5. Keluarga dan sahabat yang selalu mendukung
6. Pihak yang telah membantu dalam pelaksanaan penyusunan laporan ini

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini masih memiliki ruang untuk pengembangan dan penyempurnaan. Oleh karena itu, saran dan masukan konstruktif sangat diharapkan guna meningkatkan kualitas laporan ini. Diharapkan laporan ini dapat menjadi acuan dalam perancangan proyek Tugas Akhir serta memberikan manfaat bagi pembaca yang memerlukannya.

Semarang, 13 Maret 2026



Zulfikar Nata Wijaya

21020122140147

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	3
1.4 Manfaat	3
1.4.1 Manfaat Subjektif.....	3
1.4.2 Manfaat Objektif.....	4
1.5 Ruang Lingkup	4
1.5.1 Ruang Lingkup Spasial	4
1.5.2 Ruang Lingkup Fungsional.....	5
1.5.3 Ruang Lingkup Pengguna	5
1.6 Metode.....	5
1.6.1 Tahap Pengumpulan Data (<i>Data Collection</i>).....	5
1.6.2 Tahap Analisis Spasial (<i>Spatial Analysis</i>).....	6
1.6.3 Tahap Sintesis dan Konsep (<i>Synthesis & Conception</i>).....	6
1.6.4 Tahap Pengembangan Desain (<i>Design Development</i>).....	7
1.7 Sistematika	7
1.8 Alur berpikir.....	8
1.8.1 Fenomena dan Urgensi.....	8
1.8.2 Analisis dan Pendekatan Teoritis	9
1.8.3 Strategi dan Desain Hibrida.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Tinjauan Makro.....	11

2.1.1	Disparitas Sosio-Ekonomi Bali Utara dan Selatan	11
2.1.2	Fenomena <i>Overtourism</i> dan <i>Undertourism</i> Bali Utara dan Selatan	12
2.1.3	Pembangunan NBIA sebagai Peluang Strategis	13
2.2	Tinjauan Mikro Identifikasi Aset <i>The Commons</i>	14
2.2.1	Garam Palungan Tejakula	14
2.2.2	Tenun Ikat Buleleng (Endek & Songket)	15
2.2.3	Konservasi Laut Berbasis Komunitas (Pemuteran)	15
2.2.4	Pertanian Lahan Kering (Anggur & Mangga)	16
2.3	Preseden	18
BAB III	TINJAUAN/ANALISIS	21
3.1	Tinjauan Fenomena	21
3.1.1	Dualisme Spasial dan Urgensi Negosiasi Spasial di Bali Utara	21
3.2	Tinjauan Lokasi	23
3.2.1	Desa Tejakula	23
3.2.2	Pertimbangan Pemilihan	24
3.2.3	Komparasi Garam Tejakula terhadap Aset <i>The Commons</i> Lainnya di Bali Utara	25
BAB IV	PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN	
PROYEK	26
4.1	Pendekatan Aspek Fungsional	26
4.1.1	Pendekatan Pelaku dan Aktivitas Proyek	26
4.1.2	Pendekatan Kapasitas dan Pengelola Proyek	29
4.1.3	Pendekatan Kebutuhan Ruang	30
4.1.4	Pendekatan Persyaratan Ruang	33
4.1.5	Pendekatan Hubungan Antarruang	36
4.1.6	Program Ruang	37
4.1.7	Pendekatan Sirkulasi	39
4.2	Pendekatan Aspek Fungsional	41
4.2.1	Pemilihan Lokasi	41
4.2.2	Pemilihan Tapak	42
4.3	Pendekatan Aspek Kinerja	44
4.3.1	Sistem Pencahayaan	44
4.3.2	Sistem Penghawaan dan Pengondisian Ruang	45
4.3.3	Sistem Jaringan Air Bersih	46
4.3.4	Sistem Pembuangan Air Kotor	46
4.3.5	Sistem Jaringan Listrik	47
4.3.6	Sistem Pembuangan Sampah	48

4.3.7	Sistem Pencegahan Kebakaran	48
4.3.8	Sistem Komunikasi	49
4.3.9	Sistem Penangkal Petir	50
4.3.10	Sistem Keamanan	50
4.3.11	Sistem Transportasi Vertikal	51
4.4	Pendekatan Aspek Teknis	51
4.4.1	Sistem Struktur	52
4.4.2	Sistem Modul.....	54
4.5	Pendekatan Aspek Visual Arsitektural	55
4.5.1	Konsep Formal dan Gubahan Massa	55
4.5.2	Eksplorasi Material dan Palet Vernakular	56
4.5.3	Elemen Arsitektural Khas: Tektonika <i>Threshold</i>	57
4.5.4	Integrasi Lansekap Produktif sebagai Estetika Utama	58
BAB V	PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK.....	59
5.1	Program Dasar Perencanaan	59
5.1.1	Program Ruang	59
5.1.2	Tapak Terpilih	67
5.2	Program Dasar Perancangan.....	72
5.2.1	Aspek Kinerja	72
5.2.2	Aspek Teknis	75
5.2.3	Aspek Visual Arsitektural	78
	DAFTAR PUSTAKA	86
	LAMPIRAN.....	88

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Alur Berpikir	8
Gambar 2 Perbandingan Indikator Ekonomi Utama Bali Utara dan Selatan	12
Gambar 3 Diagram <i>Authentic Luxury dan Regenerative Tourism</i>	22
Gambar 4 Urutan Pengalaman Spasial (<i>Spatial Sequence Diagram</i>).....	78

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Preseden Kawasan <i>Leisure</i> Inklusif.....	20
Tabel 2 Pelaku dan Aktivitas Kelompok Berdaya (<i>The Privileged</i>)	27
Tabel 3 Pelaku dan Aktivitas Masyarakat Umum (<i>The Commons</i>)	28
Tabel 4 Pelaku dan Aktivitas Pengelola Proyek.....	29
Tabel 5 Pendekatan Kapasitas Per Zona Fungsional.....	30
Tabel 6 Pendekatan Persyaratan Ruang.....	35
Tabel 7 Matriks Hubungan Ruang (Keterangan: ● = Berhubungan Langsung, ○ = Berhubungan Tidak Langsung, – = Tidak Berhubungan).....	36
Tabel 8 Program Ruang; Zona I: Ruang Threshold / Area Transisi.....	37
Tabel 9 Program Ruang; Zona II: Area Eksklusif <i>Beach Club</i>	38
Tabel 10 Program Ruang; Zona III, IV, V.....	39
Tabel 11 Rekapitulasi Program Ruang	39
Tabel 12 Ringkasan Pola Sirkulasi per Kelompok Pengguna	41
Tabel 13 Matriks Penilaian Pemilihan Lokasi.....	42
Tabel 14 Data Teknis Tapak Terpilih.....	44
Tabel 15 Rekapitulasi Sistem Struktur per Zona.....	54
Tabel 16 Palet Material Arsitektural dan Rasionalisasinya.....	57
Tabel 17 Hierarki Spasial dan Zonasi Proyek	59
Tabel 18 Diagram Gelembung (<i>Bubble Diagram</i>) Hubungan Antar Zona	60
Tabel 19 Program Ruang Final; Zona I: Ruang <i>Threshold</i>	61
Tabel 20 Program Ruang Final; Zona II: Area Eksklusif <i>Beach Club</i>	62
Tabel 21 Program Ruang Final; Zona III: Area Produksi Garam Palungan.....	63
Tabel 22 Program Ruang Final; Zona IV & V	65
Tabel 23 Program Kebutuhan Parkir	65
Tabel 24 Rekapitulasi Total Program Ruang.....	66
Tabel 25 Skema Orientasi dan Zonasi Tapak (Diagramatik)	67
Tabel 26 Analisis Iklim Mikro Tapak Tejakula	69
Tabel 27 Inventarisasi Vegetasi Eksisting Tapak.....	70
Tabel 28 Kesesuaian Tapak terhadap Regulasi Tata Ruang (RTRW)	71
Tabel 29 Analisis <i>SWOT</i> Tapak Terpilih.....	72
Tabel 30 Kalkulasi Kebutuhan Air Bersih Harian.....	73
Tabel 31 Estimasi Kebutuhan dan Pasokan Daya Listrik.....	74
Tabel 32 Ringkasan Program Kinerja Seluruh Sistem Utilitas	75

Tabel 33 Skema Sistem Struktur per Lapisan Bangunan	75
Tabel 34 Spesifikasi Material Definitif	77
Tabel 35 Program Modul dan <i>Grid</i> Koordinasi Dimensi	78
Tabel 36 Prinsip Desain Arsitektural dan Panduan Implementasinya.....	80
Tabel 37 Panduan Desain Fasad per Zona Fungsional.....	81
Tabel 38 Panduan Desain Lanskap Produktif.....	82
Tabel 39 Panduan Detail Arsitektural Ruang <i>Threshold</i> (Elemen Batas)	83
Tabel 40 Daftar Periksa Kualitas Desain (<i>Design Quality Checklist</i>).....	84
Tabel 41 Ringkasan Identitas Proyek Definitif	85