

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peta pariwisata Bali saat ini mencerminkan dikotomi spasial yang tajam antara wilayah Selatan (Sarbagita; Denpasar, Badung, Gianyar, dan Tabanan) dan wilayah Utara (Buleleng). Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) tahun 2025, meskipun ekonomi Bali tumbuh positif sebesar 5,82%, distribusi kemakmuran di pulau ini sangat timpang. Wilayah Selatan, khususnya Kabupaten Badung, mendominasi kue pariwisata dengan tingkat hunian hotel berbintang mencapai 63,12% dan perputaran arus modal yang tinggi, sementara Bali Utara masih tertinggal dengan kontribusi PDRB yang jauh lebih rendah dan ketergantungan pada sektor agraris yang rentan. Fenomena ini menciptakan apa yang disebut oleh sosiolog Henri Lefebvre sebagai dominasi "*Abstract Space*", yakni ruang abstrak yang didikte oleh akumulasi kapital kelompok berdaya (*the privileged*) di Selatan, yang sering kali mendominasi "*Social Space*" sebagai ruang hidup keseharian masyarakat umum, terutamanya kelompok masyarakat kelas menengah ke bawah (*the commons*). Pembangunan pariwisata jenuh (*overtourism*) di Selatan telah memicu gentrifikasi masif, di mana ruang-ruang komunal seperti akses pantai dan lahan produktif terprivatisasi menjadi enklave eksklusif bagi wisatawan, meniadakan penduduk setempat dalam peran roda perputaran ekonomi.

Ketimpangan ini mendorong pemerintah menetapkan pembangunan *North Bali International Airport* (NBIA) sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) dalam RPJMN 2025-2029, dengan lokasi definitif di Desa Kubutambahan, Kecamatan Gerokgak. Kehadiran infrastruktur skala raksasa ini digadang-gadang sebagai mesin pemerataan untuk Bali Utara, terutama Buleleng. Namun, tanpa strategi perencanaan yang peka, proyek ini berisiko sekadar memindahkan masalah sosio-ekonomi Selatan ke Utara. Kubutambahan sendiri memiliki sejarah konflik agraria yang kompleks, yang baru saja diredakan melalui skema redistribusi lahan 70:30 (70% untuk warga, 30% untuk aset negara/bandara). Kondisi lahan pasca-konflik ini sangat sensitif; masuknya investasi besar berpotensi menciptakan gesekan baru jika ruang-ruang ekonomi masyarakat umum (*the commons*) tergusur oleh zona eksklusif bandara dan fasilitas penunjangnya.

Dalam konteks arsitektur pariwisata, tipologi fasilitas seperti *beach club* sering menjadi simbol utama dari eksklusi spasial tersebut. Di Bali Selatan, banyak *beach*

club dibangun dengan dinding masif yang memutus hubungan visual dan fisik antara desa adat dan laut, mengubah pantai yang sejatinya adalah ruang publik dan ritual menjadi komoditas privat. Ahli teori arsitektur, Stavros Stavrides (2014) mengkritik fenomena ini sebagai pembentukan "*City of Enclaves*" (Kota Enklave), di mana ruang kota terfragmentasi menjadi pulau-pulau tertutup yang membatasi interaksi antar kelas sosial. Jika model enklave ini diadopsi mentah-mentah di Bali Utara, maka identitas Buleleng yang egaliter dan berbasis komunitas (*nyama braya*) akan tergerus oleh tembok-tembok privilese.

Padahal, Bali Utara memiliki karakteristik sumber daya bersama yang unik dan potensial untuk diintegrasikan, bukan dipinggirkan. Berbeda dengan Selatan yang murni berbasis jasa, Buleleng memiliki basis produksi yang kuat seperti kerajinan Tenun Ikat di Sinabun, teknologi pembuatan garam tradisional *palungan* di Tejakula yang telah diakui sebagai Warisan Budaya Takbenda, serta konservasi laut berbasis komunitas (*biorock*) di Pemuteran. Kekayaan ini adalah aset spasial dan kultural yang seharusnya menjadi jiwa dari arsitektur pariwisata di Utara. Mengabaikan potensi ini dan menggantinya dengan arsitektur generik modern hanya akan memperparah alienasi masyarakat umum dari ruang hidupnya.

Oleh karena itu, urgensi perancangan dalam Tugas Akhir ini bukan hanya soal estetika bangunan, melainkan soal keadilan ruang. Diperlukan sebuah pendekatan arsitektur yang berfungsi sebagai "*threshold*" atau ruang ambang, yang meminjam istilah Stavrides, yang mampu memfasilitasi proses osmosis atau pertukaran antara kelompok berdaya (*the privileged*), seperti wisatawan dan investor bersama masyarakat umum (*the commons*). Fasilitas wisata di gerbang baru Bali Utara ini harus dirancang untuk menegosiasikan kepentingan ekonomi global dengan keberlanjutan penghidupan umum, memastikan bahwa privilese wisatawan ada untuk menikmati keindahan alam berjalan beriringan dengan hak masyarakat untuk mengakses ruang dan memajukan ekonominya.

Berangkat dari paparan tersebut, proyek ini mengangkat judul "*Spatial Negotiation of Privilege and The Commons*". Fokus utamanya adalah merancang fasilitas *beach club* hibrida di kawasan pesisir Bali Utara yang mendekonstruksi batas-batas eksklusivitas. Melalui integrasi program ruang UMKM dan jaminan akses publik, arsitektur diharapkan dapat menjadi mediator yang meredam potensi konflik sosio-ekonomi akibat industrialisasi pariwisata, sekaligus menawarkan model pembangunan baru yang lebih berkeadilan bagi masa depan Bali Utara.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang konflik spasial dan potensi ekonomi Bali Utara di atas, permasalahan utama perancangan ini adalah bagaimana merumuskan strategi desain arsitektur fasilitas wisata, seperti *beach club* di kawasan pesisir Bali Utara yang mampu berfungsi sebagai mediator spasial untuk mereduksi segregasi sosial antara kelompok berdaya (*the privileged*) dan masyarakat umum (*the commons*).

Permasalahan ini mencakup bagaimana menantang tipologi arsitektur enklave yang tertutup dengan menciptakan ruang ambang (*threshold space*) yang menjamin porositas akses fisik dan visual bagi publik, serta bagaimana mengintegrasikan fungsi ekonomi produktif umum, khususnya sektor UMKM unggulan Buleleng, seperti garam tradisional dan tenun ikat, ke dalam program ruang fasilitas wisata mewah sehingga tercipta simbiosis ekonomi yang saling menguntungkan, bukan sekadar tempelan dekoratif..

1.3 Tujuan

Tujuan dari perancangan Tugas Akhir ini adalah menghasilkan desain arsitektur *beach club* di kawasan Bali Utara yang menerapkan prinsip *spatial negotiation* (negosiasi spasial), di mana bangunan tidak hadir sebagai benteng eksklusif, melainkan sebagai infrastruktur sosial yang inklusif.

Secara spesifik, perancangan ini bertujuan untuk menyediakan model spasial yang mempertemukan zona privat kelompok berdaya dan zona publik masyarakat umum tanpa konflik, serta mewadahi integrasi rantai nilai UMKM Buleleng ke dalam pengalaman pariwisata kelompok berdaya. Hal ini dimaksudkan untuk membuktikan bahwa intervensi arsitektur dapat berperan aktif dalam mendistribusikan manfaat ekonomi pariwisata secara lebih merata kepada komunitas sekitar (*the commons*), sejalan dengan semangat pemerataan pembangunan di Bali Utara.

1.4 Manfaat

1.4.1 Manfaat Subjektif

Perancangan ini bermanfaat sebagai media eksplorasi akademis bagi penulis untuk menguji pemahaman mengenai teori arsitektur kritis, khususnya terkait isu *politics of*

space dan *inclusive design*. Selain itu, proyek ini menjadi sarana pembuktian kompetensi dalam merancang bangunan kompleks yang merespons isu sosi-ekonomi nyata sebagai syarat Tugas Akhir Arsitektur Universitas Diponegoro Periode 162.

1.4.2 Manfaat Objektif

1.4.2.1 Bagi Pemerintah Daerah & Perencana Kota: Memberikan usulan konkret mengenai tipologi bangunan pariwisata alternatif di kawasan penyangga North Bali International Airport (NBIA) dan Desa Tejakula yang selaras dengan visi pemerataan ekonomi dan meminimalisasi potensi konflik agraria/sosial di masa mendatang.

1.4.2.2 Bagi Masyarakat Bali Utara: Menawarkan visi desain yang mengangkat martabat produk umum di kawasan Bali Utara dan menjamin hak akses masyarakat, terutamanya terhadap ruang pantai, sehingga kehadiran pariwisata dirasakan sebagai peluang, bukan ancaman akses maupun peran sosio-ekonomi.

1.4.2.3 Bagi Perkembangan Ilmu Arsitektur: Memberikan referensi desain mengenai penerapan teori Henri Lefebvre (Produksi Ruang) dan Stavros Stavrides (Ruang Ambang) dalam konteks arsitektur tropis pesisir, khususnya dalam studi kasus hibridasi fungsi rekreasi dan integrasi sosio-ekonomi.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Spasial

Proyek berlokasi di wilayah pesisir Kabupaten Buleleng, Bali Utara, dengan fokus tapak pada area strategis di sekitar rencana pengembangan kawasan North Bali International Airport (NBIA) dan Desa Tejakula. Konteks tapak dipilih pada area pertemuan (*interface*) antara lahan masyarakat (permukiman/lahan garapan) dan sempadan pantai, yang merepresentasikan garis depan pertemuan antara kepentingan privat dan publik.

1.5.2 Ruang Lingkup Fungsional

Fungsi primer bangunan adalah fasilitas rekreasi *beach club*, berikut program ruangnya. Namun, fungsi ini dihibridasi secara radikal dengan fungsi sekunder berbasis integrasi umumitas, yaitu:

1.5.2.1 Ruang Publik Pantai: Area terbuka yang dipertahankan untuk akses ritual adat, aktivitas komunal, dan aktivitas nelayan.

1.5.2.2 Ruang Pasar Komunitas: Ruang transisi untuk etalase produk UMKM umum.

1.5.3 Ruang Lingkup Pengguna

1.5.3.1 Kelompok Berdaya (*The Privileged*): Wisatawan domestik dan mancanegara yang memiliki daya beli tinggi dan mencari pengalaman leisure eksklusif.

1.5.3.2 Masyarakat Umum (*The Commons*): Komunitas umum Buleleng (petani garam, pengerajin tenun, nelayan, warga desa adat) yang membutuhkan akses ruang untuk mata pencaharian dan kegiatan sosio-ekonomi.

1.6 Metode

Metode perancangan yang digunakan dalam tugas akhir ini menerapkan pendekatan kualitatif-rasionalistik dengan strategi *design by research*. Pendekatan ini dipilih untuk menyelesaikan kompleksitas isu dualisme ruang antara pariwisata untuk kelompok berdaya (*the privileged*) dan kebutuhan masyarakat umum (*the commons*) yang tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan estetika formal. Proses perancangan dibagi menjadi empat tahapan sistematis, yaitu pengumpulan data, analisis konflik spasial, sintesis konsep, dan pengembangan desain.

1.6.1 Tahap Pengumpulan Data (*Data Collection*): Tahap ini berfokus pada inventarisasi data primer dan sekunder untuk memahami konteks tapak di Bali Utara, terutama Buleleng, secara holistik. Data primer diperoleh melalui

riset sekunder untuk memahami kondisi fisik tapak, termasuk topografi, vegetasi asli, dan batas-batas lahan pasca-redistribusi 70:30. Selain itu, dilakukan pemetaan perilaku (*behavioral mapping*) untuk merekam pola aktivitas wisata kelompok berdaya dan kelompok masyarakat umum pada pola sosio-ekonomi di Bali yang akan diintegrasikan. Riset sekunder mencakup studi dokumentasi dan literatur mengenai standar arsitektur *beach club*, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Buleleng terkait kawasan penyangga bandara (NBIA), proses sosio-ekonomi garam palungan di Desa Tejakula, serta data spesifikasi teknis peralatan produksi UMKM lokal, seperti dimensi Alat Tenun Bukan Mesin (ATBM), palungan garam, dan lainnya.

1.6.2 Tahap Analisis Spasial (*Spatial Analysis*): Metode analisis dalam perancangan ini menggunakan pisau bedah teori *Triad of Space* dari Henri Lefebvre. Analisis tidak hanya melihat tapak sebagai lahan kosong, melainkan membedahnya menjadi tiga lapisan: *Representations of Space* (ruang yang direncanakan oleh pengembang/bandara), *Representational Space* (ruang yang dimaknai secara simbolis/adat oleh warga), dan *Spatial Practice* (rutinitas keseharian). Teknik *superimposition* (penumpukan lapisan) digunakan untuk mengidentifikasi titik-titik konflik (*clash points*) di mana sirkulasi wisatawan berpotensi memotong jalur keseharian atau aktivitas ekonomi warga. Analisis ini juga mencakup studi komparasi preseden arsitektur, seperti Desa Potato Head, untuk memahami bagaimana suatu isu, seperti *waste management*, dan program komunitas dapat disisipkan ke dalam fungsi komersial.

1.6.3 Tahap Sintesis dan Konsep (*Synthesis & Conception*): Hasil analisis konflik disintesis menggunakan pendekatan teori Stavros Stavrides mengenai *Threshold Space* (Ruang Ambang). Pada tahap ini, dirumuskan strategi negosiasi spasial di mana batas-batas masif didekonstruksi menjadi zona transisi yang permeabel (dapat ditembus). Konsep ini diterjemahkan ke dalam zonasi makro, gubahan massa, dan artikulasi fasad yang memungkinkan terjadinya osmosis atau pertukaran visual dan ekonomi antara pengguna bangunan. Fokus utamanya adalah merancang program ruang hibrida yang menempatkan fasilitas produksi (UMKM) bukan di area belakang (*back of house*), melainkan sejajar dengan area depan (*front of house*) sebagai atraksi utama.

1.6.4 Tahap Pengembangan Desain (*Design Development*): Tahap akhir melibatkan transformasi konsep menjadi gambar teknik arsitektural. Hal ini mencakup perancangan detail arsitektur yang merespons iklim tropis Bali Utara (curah hujan rendah, angin kencang), pemilihan material lokal (bata, bambu, batu vulkanik) untuk menekan jejak karbon, serta integrasi sistem utilitas yang mendukung keberlanjutan operasional. Luaran akhir berupa gambar kerja, maket studi, dan visualisasi 3D yang mendemonstrasikan bagaimana negosiasi ruang terjadi secara nyata dalam skala manusia.

1.7 Sistematika

BAB I

PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang makro mengenai ketimpangan pembangunan antara Bali Selatan dan Bali Utara, serta urgensi proyek NBIA di Bali Utara sebagai pemicu perubahan tata ruang. Bab ini menjabarkan rumusan masalah yang berfokus pada konflik spasial dan segregasi sosio-ekonomi, tujuan perancangan untuk menciptakan negosiasi ruang, serta manfaat dan lingkup proyek yang dibatasi pada konteks pesisir Buleleng dengan fungsi hibrida *beach club* dan sentra UMKM.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat landasan teori dan data komprehensif yang menjadi basis perancangan. Bagian pertama membahas Tinjauan Makro dan Tinjauan Mikro.

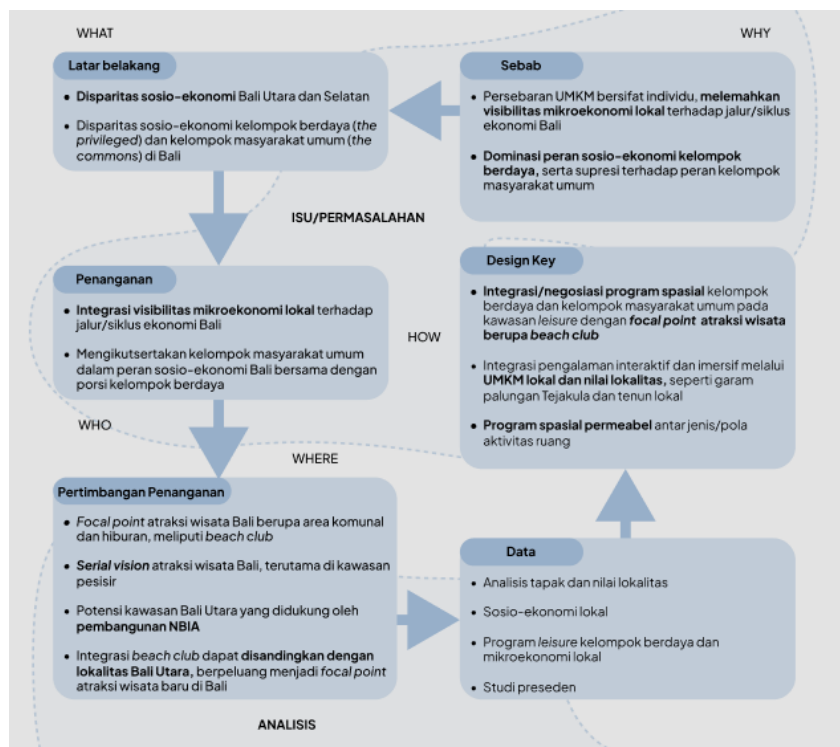
BAB 3

TINJAUAN FENOMENA, LOKASI, PENGGUNA

Bab ini menjabarkan aplikasi metode perancangan terhadap tapak terpilih. Analisis dimulai dari analisis kondisi tapak (*site analysis*) yang meliputi orientasi matahari, angin, dan topografi di pesisir Kubutambahan.

1.8 Alur Berpikir

Alur berpikir dalam perancangan ini disusun secara deduktif-sintetik, dimulai dari pembacaan fenomena makro ketimpangan wilayah, mengerucut pada konflik spasial spesifik di tapak, dan diakhiri dengan strategi desain arsitektural sebagai solusi. Alur ini memposisikan arsitektur bukan sekadar sebagai objek estetika, melainkan sebagai mediator sosial yang menegosiasikan kepentingan antara kelompok berdaya (*the privileged*) dan masyarakat umum (*the commons*).



Gambar 1 Kerangka Alur Berpikir

1.8.1 Fenomena dan Urgensi

Alur berpikir bermula dari identifikasi fenomena makro berupa ketimpangan pembangunan ekstrem antara Bali Selatan (yang jenuh dan eksklusif) dan Bali Utara (yang tertinggal namun memiliki potensi otentik). Rencana pembangunan North Bali International Airport (NBIA) di kawasan Kubutambahan, Gerokgak bertindak sebagai pemicu (*trigger*) yang akan mengubah lanskap agraris menjadi lanskap pariwisata global secara signifikan.

Kondisi ini menghadirkan masalah desain utama, yakni penanganan mencegah terbentuknya arsitektur enklave, yaitu tipologi bangunan wisata tertutup yang memprivatisasi pantai dan meminggirkan warga lokal di kawasan baru ini. Di sisi lain,

terdapat potensi tapak berupa aset keberlangsungan sosio-ekonomi masyarakat umum (*the commons*) yang kuat, yaitu aktivitas produksi vernakular, seperti pertanian garam palungan dan kerajinan tenun ikat, yang selama ini belum terintegrasi ke dalam rantai nilai pariwisata bernilai tinggi.

1.8.2 Analisis dan Pendekatan Teoritis

Upaya menyelesaikan pertentangan antara privilese pariwisata dan hak ruang masyarakat, perancangan menggunakan pisau analisis Teori Produksi Ruang (Henri Lefebvre). Analisis ini membedah tapak menjadi tiga lapisan sebagai berikut:

1.8.2.1 *Representations of Space*: Rencana masterplan bandara/investor yang cenderung memetak-metakkan lahan (zonasi kaku).

1.8.2.2 *Spaces of Representation*: Makna ruang bagi masyarakat umum setempat (pantai sebagai tempat ritual *Melasti*, ladang garam sebagai sumber hidup).

1.8.2.3 *Spatial Practice*: Bagaimana kedua kelompok ini beraktivitas secara berkelanjutan.

Sintesis desain kemudian dirumuskan menggunakan pendekatan negosiasi spasial dengan konsep "*Threshold Architecture*" (Stavros Stavrides). Konsep ini menolak penggunaan dinding pembatas masif (*hard boundary*) dan menggantinya dengan ruang ambang (*threshold*) yang berpori, memungkinkan terjadinya pertukaran visual, ekonomi, dan sosial antara wisatawan dan warga.

1.8.3 Strategi dan Desain Hibrida

Hasil akhir dari alur ini adalah sebuah desain *inclusive beach club* dengan inklusivitas peran sosio-ekonomi, tidak hanya bagi kelompok berdaya, tetapi juga kelompok masyarakat umum. Strategi desain diterjemahkan ke dalam tiga taktik arsitektural:

1.8.2.4 Hibridasi Program: Mengintegrasikan area produksi (palungan garam/ATBM) ke dalam zona utama *beach club*, menjadikannya atraksi visual (*productive landscape*) sejajar dengan kolam renang/bar/*promenade*.

1.8.2.5 Porositas Sirkulasi: Merancang jalur sirkulasi yang menjamin akses

publik warga lokal menuju pantai untuk ritual adat, yang bersisian namun tidak saling mengganggu dengan zona privat tamu.

1.8.2.6 Tektonika Vernakular: Penggunaan material dan bentuk yang merespons iklim Bali Utara serta mendukung operasional UMKM, seperti pengeringan garam palungan.