

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

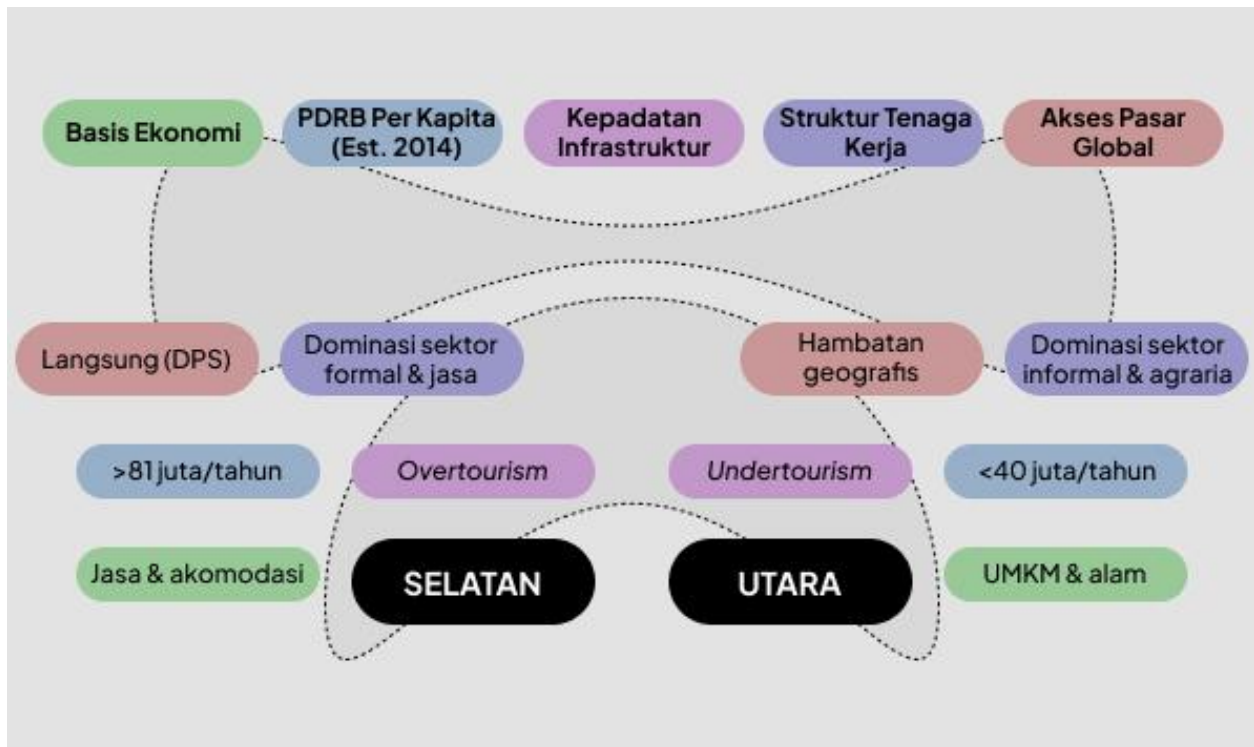
2.1 Tinjauan Makro

2.1.1 Disparitas Sosio-Ekonomi Bali Utara dan Selatan

Meskipun secara agregat ekonomi Bali mencatatkan pertumbuhan impresif sebesar 5,82% (C-to-C) sepanjang tahun 2025, angka tertinggi dalam tujuh tahun terakhir, statistik makro ini menyembunyikan realitas "dua wajah" Bali yang kontradiktif. Pertumbuhan ini sebagian besar didorong oleh pemulihan sektor pariwisata yang terpusat di wilayah Selatan (Badung dan Denpasar), menciptakan sirkulasi kapital yang deras namun terlokalisasi. Wilayah Bali Utara, khususnya Kabupaten Buleleng, mengalami apa yang disebut sebagai *backwash effect*, di mana sumber daya manusia dan material tersedot ke Selatan, meninggalkan Utara dalam stagnasi agraris yang rentan.

Data Badan Pusat Statistik (BPS) terbaru menunjukkan ironi spasial yang tajam, yakni Kabupaten Buleleng mencatatkan jumlah penduduk miskin tertinggi di Bali, mencapai 36,55 ribu jiwa pada periode 2024-2025, jauh melampaui Badung yang menjadi pusat privilese. Kemiskinan di Buleleng bersifat struktural, berakar pada ketergantungan sektor pertanian yang memiliki nilai tukar rendah dibandingkan sektor jasa pariwisata. Sementara Tingkat Penghunian Kamar (TPK) hotel berbintang di Badung melonjak hingga 63,12% pada Oktober 2025, wilayah Barat dan Utara seperti Jembrana dan Buleleng masih berjuang dengan okupansi di kisaran rendah, menandakan bahwa kue pariwisata belum terdistribusi secara adil melalui infrastruktur yang ada.

Dari perspektif sosiologi ruang, ketimpangan ini menciptakan dominasi "Ruang Abstrak" (*Abstract Space*) oleh Henri Lefebvre di Selatan, ruang yang didikte oleh akumulasi modal, zonasi kaku, dan privatisasi pantai, yang semakin mendesak "Ruang Sosial" (*Social Space*) masyarakat umum. Di Selatan, ruang hidup warga terhimpit oleh gentrifikasi masif yang mengubah lahan produktif menjadi properti privat. Sebaliknya, Buleleng menghadapi tantangan kekosongan investasi yang kini mulai dilirik oleh spekulan tanah seiring isu pembangunan bandara baru. Kondisi ini berbahaya karena masyarakat Utara yang "lapar investasi" berpotensi melepas aset



Gambar 2 Perbandingan Indikator Ekonomi Utama Bali Utara dan Selatan

2.1.2 Fenomena *Overtourism* dan *Undertourism* Bali Utara dan Selatan

Bali Selatan menghadapi tekanan lingkungan yang masif. Pembangunan properti privat di Canggu telah menyebabkan alih fungsi lahan kosong yang agresif, kemacetan, dan polusi suara yang mengganggu kenyamanan warga lokal. Sebaliknya, Buleleng memiliki kapasitas ruang yang besar namun kekurangan magnet investasi.

2.1.2.1 Isu di Selatan: Privatisasi sempadan pantai oleh hotel dan properti privat lainnya menghalangi akses masyarakat adat untuk ritual *Melasti* dan *Nganyut*. Tembok-tembok tinggi memutus hubungan visual dan fisik antara desa dan laut.

2.1.2.2 Peluang di Utara: Dengan regulasi yang tepat, pembangunan di sekitar NBIA dapat menetapkan standar baru berupa sempadan pantai sebagai ruang suci dan publik yang tidak dapat diprivatisasi secara permanen.

2.1.3 Pembangunan NBIA sebagai Peluang Strategis

Penyelenggaraan pembangunan *North Bali International Airport* (NBIA) telah mendapatkan landasan hukum yang kuat dengan masuknya proyek ini ke dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2025-2029. Kementerian Perhubungan menegaskan dukungan penuh terhadap realisasi bandara ini di Desa Kubutambahan, Kecamatan Gerokgak, sebagai solusi vital konektivitas nasional, terutamanya di Bali Utara.

2.1.4.1 Skala Investasi: Proyek ini diperkirakan menelan investasi hingga Rp 50 Triliun, yang direncanakan dibangun tanpa membebani APBN (skema KPBU/swasta). Skala modal ini menandakan akan adanya transformasi infrastruktur masif di kawasan Buleleng Barat.

2.1.4.2 Dukungan Politik: Komitmen dari pemerintahan baru (Presiden dan Kabinet) pada tahun 2025-2026 semakin memperkuat realisasi proyek ini, dengan target *groundbreaking* yang semakin dekat.

Secara spesifik pada tapak di Kubutambahan, status lahan pasca-konflik agraria dengan skema redistribusi 70:30 (70% lahan untuk hak milik warga, 30% lahan untuk aset pemerintah/bandara) menciptakan konteks tapak yang cukup sensitif. Garis batas antara kedua zona ini bukan sekadar garis administratif, melainkan garis demarkasi sosial antara masyarakat umum (*the commons*) dan zona pengembangan modern kelompok berdaya (*the privileged*). Kondisi ini menuntut strategi perancangan yang berfungsi sebagai jahitan spasial (*spatial stitching*), di mana massa bangunan tidak diletakkan memunggungi desa, melainkan membuka orientasi ke arah permukiman sebagai suplai logistik dan tenaga kerja. Melalui pengolahan lanskap produktif yang mengalir dari lahan warga masuk ke dalam area fasilitas wisata, batas tegas 70:30 tersebut dapat dikaburkan, menciptakan integrasi fisik yang mencegah terjadinya segregasi sosial di kemudian hari.

Di sisi lain, peluang pasar pariwisata di kawasan ini sedang mengalami pergeseran signifikan menuju *Quality Tourism* dan *Authentic Luxury*. Laporan tren wisata global 2025 mengindikasikan bahwa wisatawan kelas atas semakin meninggalkan kemewahan generik demi mencari pengalaman yang bermakna dan terhubung secara emosional dengan komunitas lokal. Minat investor yang mulai masuk, seperti komitmen investasi ratusan miliar rupiah untuk pariwisata berkelanjutan di Bali Utara,

menandakan validasi pasar terhadap model bisnis yang mengusung prinsip ESG (*Environmental, Social, Governance*). Dalam konteks Tugas Akhir ini, data tersebut mengonfirmasi kelayakan ekonomi (*economic feasibility*) dari konsep integrasi UMKM Garam Tejakula dan Tenun Ikat ke dalam program *beach club*. Elemen produksi lokal tidak lagi dipandang sebagai beban program, melainkan sebagai *Unique Selling Point* (USP) utama yang membedakan destinasi ini dari kompetitor di Selatan, menjadikan arsitektur sebagai mediator yang menyelaraskan tuntutan pasar global dengan potensi vernakular lokal.

2.2 Tinjauan Mikro Identifikasi Aset *The Commons*

Agar arsitektur *beach club* dapat menjadi ruang negosiasi, program harus memuat konten lokal yang kuat. Buleleng memiliki aset UMKM dan budaya spesifik yang dapat diintegrasikan ke dalam program ruang.

2.2.1 Garam Palungan Tejakula

2.2.1.1 Proses & Spasial:

- a) **Palungan:** Berbeda dengan tambak garam di Madura yang menggunakan plastik/tanah liat, petani Buleleng menggunakan batang pohon kelapa yang dibelah (*palungan*) untuk proses kristalisasi. Ini menciptakan tekstur visual lanskap yang sangat estetik dan unik.
- b) **Tinjung:** Alat penyaring berbentuk kerucut dari bambu/anyaman untuk menghasilkan air tua (*brine*).
- c) **Unit Lahan:** Satu unit produksi (*pajegan*) membutuhkan lahan sekitar 200-250 m².

2.2.1.2 Potensi Integrasi Arsitektur: Garam Buleleng bukan komoditas murah, melainkan adalah produk *gourmet*. Arsitektur *beach club* dapat mengintegrasikan *palungan-palungan* ini sebagai elemen lanskap (pengganti kolam dekoratif), di mana pengunjung dapat melihat proses panen ("*Farm to Table*" experience) dan membeli produk langsung, memberikan nilai tambah tinggi bagi masyarakat umum yang ikut serta dalam siklus sosio-ekonomi yang diintegrasikan.

2.2.2 Tenun Ikat Buleleng (Endek & Songket)

Desa-desa di Buleleng seperti Sinabun dan Jinengdalem adalah sentra tenun ikat tradisional.

2.2.2.1 Teknologi ATBM: Menggunakan Alat Tenun Bukan Mesin (ATBM) yang memiliki dimensi fisik spesifik (panjang ~1.5m, lebar ~1.2m, tinggi ~1.5m).

2.2.2.2 Kebutuhan Ruang: Penenun membutuhkan pencahayaan alami yang baik (namun tidak langsung kena matahari agar benang tidak pudar) dan sirkulasi udara yang baik.

2.2.2.3 Potensi Integrasi: *Workshop* tenun sering kali tersembunyi di belakang rumah. Dalam desain proyek ini, area ini bisa diletakkan di bagian depan (*foyer*) sebagai area transisi *beach club*. Suara ritmis dari alat tenun menciptakan *soundscape* autentik yang menandingi musik elektronik, menegosiasikan suasana ruang antara klub malam dan bengkel kerja.

2.2.3 Konservasi Laut Berbasis Komunitas (Pemuteran)

Pemuteran (sebelah barat NBIA) adalah contoh sukses global restorasi terumbu karang berbasis komunitas.

2.2.3.1 Teknologi Biorock: Struktur logam dialiri listrik tegangan rendah untuk mempercepat pertumbuhan karang. Teknologi ini mengubah terumbu yang hancur akibat bom ikan menjadi taman laut hidup.

2.2.3.2 Peran Pecalang Laut: Keamanan laut dijaga oleh *Pecalang Segara*, menegaskan bahwa laut adalah ruang adat, bukan hanya aset wisata.

2.2.3.3 Potensi Integrasi: *Beach club* di zona ini sebaiknya memiliki pusat edukasi/konservasi laut. Kolam renang bisa digantikan atau disandingkan dengan akses langsung ke area snorkeling *Biorock*, di mana administrasi dapat dikolaborasikan bersama yayasan konservasi lokal, salah satunya *Karang Lestari*.

2.2.4 Pertanian Lahan Kering (Anggur & Mangga)

Gerokgak adalah sentra penghasil anggur dan mangga di Bali. Lanskap pertanian ini adalah identitas visual Buleleng Barat. Arsitektur harus mempertahankan vegetasi produktif ini, bukan menggantinya dengan taman tropis generik (palem/kamboja) yang boros air.

Berbeda dengan imaji Bali Selatan yang didominasi oleh sawah irigasi (*wetland*), identitas spasial Buleleng, khususnya di koridor Barat seperti Gerokgak dan Banjar, dibentuk oleh pertanian lahan kering terbilang produktif. Wilayah ini merupakan sentra vitikultura (budidaya anggur) terbesar di Bali, di mana kombinasi unik antara tanah vulkanik yang kaya nutrisi dan hembusan angin laut yang kering memungkinkan petani memanen anggur hingga tiga kali setahun, sebuah siklus produktivitas yang jarang ditemukan di belahan dunia lain. Selain anggur, kawasan ini juga menjadi habitat utama bagi komoditas hortikultura unggulan lain seperti mangga (terutama varietas lokal di Depaha/Kubutambahan) dan jeruk keprok. Sayangnya, narasi pariwisata sering kali menganggap lahan kering ini sebagai "lahan tidur" yang siap dikonversi menjadi properti, padahal Kementerian Pertanian melalui program *Horticulture Development In Dryland Areas Sector Project* (HDDAP) justru menetapkan kawasan ini sebagai masa depan kedaulatan pangan hortikultura nasional dengan target pengembangan ribuan hektare.

Dalam konteks perancangan *beach club* dengan pendekatan negosiasi spasial, keberadaan kebun-kebun produktif ini tidak boleh dikesampingkan atau sekadar dijadikan latar belakang visual (*borrowed view*). Arsitektur harus mengintervensi dengan strategi "*Productive Landscape Preservation*". Alih-alih mengganti kebun anggur dengan taman tropis generik, seperti palem atau kamboja yang boros air, tapak proyek dapat mempertahankan atau bahkan merevitalisasi kebun anggur eksisting sebagai elemen utama tata ruang luar. Struktur rambatan anggur (*vineyard trellis*) yang linear dapat diolah menjadi elemen peneduh alami (*shading device*) bagi jalur pedestrian atau area duduk *outdoor*, menciptakan koridor "hijau produktif" yang menghubungkan alur spasial dalam program ruang.

Integrasi ini juga menciptakan peluang programatik "*Farm-to-Bar*" yang autentik. *Beach club* tidak hanya menjual pemandangan laut, tetapi menjadi etalase hilirisasi produk lokal. Salah satu proyeksi integrasi spasial ini dapat membangun nilai lokalitas berbasis *wine* lokal atau koktail arak-mangga Buleleng, di mana pengunjung dapat menikmati sambil duduk di tengah kebun tempat bahan bakunya tumbuh. Hal ini menciptakan siklus ekonomi sirkular, yakni petani mendapatkan kepastian pasar premium tanpa harus menjual tanahnya, dan *beach club* mendapatkan atraksi wisata *vineyard* ala Mediterania (seperti Tuscany atau Napa Valley) namun dengan karakter tropis Bali Utara yang khas. Dengan demikian, arsitektur berfungsi sebagai benteng yang melindungi lahan pertanian dari ancaman alih fungsi, membuktikan bahwa pariwisata kelompok berdaya dapat hidup berdampingan, bahkan bergantung, pada eksistensi masyarakat umum, terutamanya kelestarian pertanian rakyat.

2.3 Preseden

[Preseden kawasan *leisure* inklusif]

Preseden ini diambil dengan mempertimbangkan kriteria, yang diantaranya paling tidak memenuhi salah satu hal berikut :

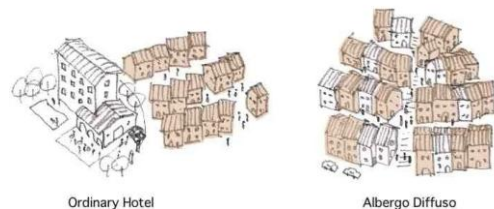
- Kesesuaian tipologi sebagai sarana wisata inklusif
- Kesesuaian tipologi dengan program yang mendukung multi-aktivitas
- Kawasan *leisure* dengan program alur spasial yang menunjukkan karakteristik spasial permeabel



Objek 1 Desa Potato Head, Seminyak

Proyek ini adalah contoh utama dekonstruksi tipologi resor eksklusif. Alih-alih menutup diri, OMA mengangkat massa bangunan hotel dengan *pilotis*, membebaskan lantai dasar (*ground floor*) untuk menjadi alun-alun publik yang menyatu dengan pantai.

Fitur kuncinya adalah integrasi "*Waste Lab*" berupa fasilitas pengolahan sampah yang diletakkan di area depan sebagai atraksi edukasi, serta program seni budaya yang melibatkan komunitas kreatif lokal. Hal ini membuktikan bahwa fungsi "kotor"



Objek 2 Model Hospitalitas Italia
Albergo Diffuso

Albergo Diffuso adalah model hospitalitas dari Italia yang memanfaatkan bangunan-bangunan lama yang tersebar di dalam satu desa atau kawasan bersejarah untuk dijadikan unit akomodasi. Alih-alih membangun hotel baru yang terpusat, kamar-kamar tamu ditempatkan pada rumah atau bangunan eksisting yang berdekatan, sementara fungsi resepsionis dan layanan utama biasanya berada pada satu bangunan pusat.

Model ini bertujuan menghidupkan kembali

(sampah/produksi) bisa bersanding dengan fungsi "mewah" (hotel) jika dikemas dengan desain yang tepat.	desa-desa bersejarah yang mengalami penurunan populasi atau ekonomi, dengan tetap mempertahankan karakter arsitektur lokal, kehidupan komunitas, dan identitas tempat. Pengunjung tidak hanya menginap, tetapi juga mengalami kehidupan sehari-hari desa secara langsung..
Objek 3 La Brisa, Canggu Arsitektur La Brisa menggunakan material kayu reklamasi dari perahu nelayan bekas, menciptakan suasana vernakular (<i>sense of place</i>). Secara tata ruang, area yang biasanya menjadi tempat duduk berkelas diubah menjadi jalur pasar (<i>market alley</i>) pada hari tertentu. Ini menciptakan siklus ekonomi sirkular: turis datang untuk pasar, lalu tinggal untuk <i>sunset</i>. Hal ini membuktikan bahwa fungsi pasar UMKM bisa menjadi <i>anchor attraction</i> yang lebih kuat.	Objek 4 Salt of Palmar, Mauritius Berbeda dengan hotel yang menyembunyikan produsen/<i>supplier</i>, Salt of Palmar menempatkan peta sumber bahan baku di lobi dan mengundang tamu untuk mengunjungi bengkel kerja pengrajin. Secara spasial, batas antara dapur, area makan, dan kebun produksi dikaburkan. Warna-warna fasad diambil dari palet lanskap lokal. Yang paling krusial, mereka memiliki program "<i>Skill Swap</i>" di mana tamu diajarkan memanen garam

	atau menganyam oleh warga.
--	----------------------------

Tabel 1 Preseden Kawasan Leisure Inklusif