

BAB III

TINJAUAN/ANALISIS

3.1 Tinjauan Fenomena

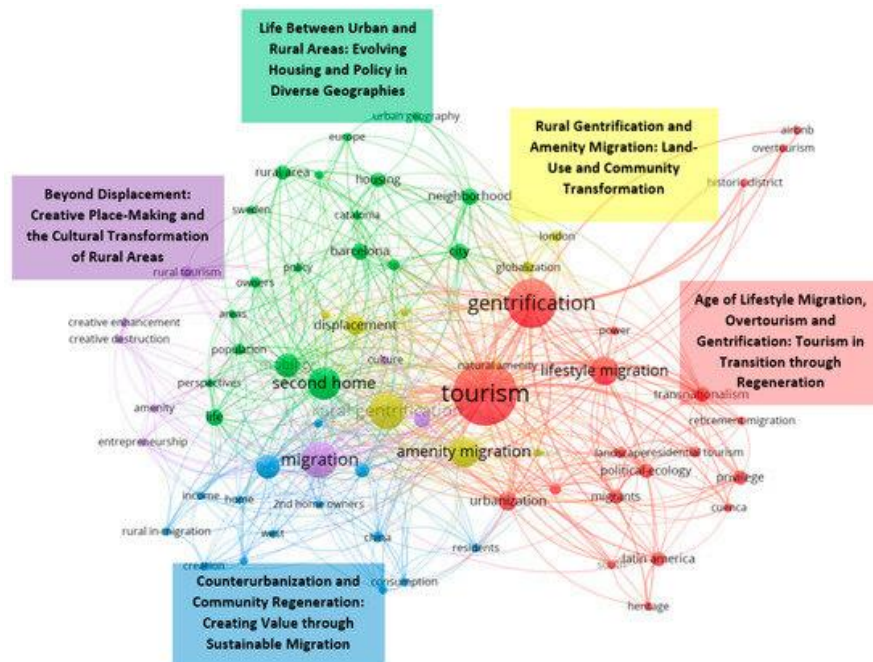
3.1.1 Dualisme Spasial dan Urgensi Negosiasi Spasial di Bali Utara

Fenomena arsitektur dan tata ruang di Bali saat ini sedang berada pada titik infleksi kritis yang ditandai oleh segregasi spasial ekstrem antara wilayah Utara dan Selatan. Data statistik ekonomi tahun 2025 yang mencatatkan pertumbuhan ekonomi Bali sebesar 5,82% sesungguhnya menutupi realitas ketimpangan struktur ruang yang parah; kemakmuran terkonsentrasi secara masif di wilayah Sarbagita (Denpasar, Badung, Gianyar, Tabanan) melalui industri pariwisata yang padat modal, sementara wilayah Buleleng di Utara tertinggal dalam bayang-bayang ekonomi agraris yang rentan. Fenomena ini menciptakan apa yang disebut dalam diskursus arsitektur sebagai *uneven geographic development*, di mana wilayah Selatan mengalami saturasi ruang, kemacetan, dan krisis air akibat *overtourism*, sedangkan Utara mengalami *investment vacuum* akibat *undertourism*, namun ironisnya mencatatkan angka kemiskinan tertinggi di Bali. Ketimpangan ini bukan sekadar isu ekonomi, melainkan fenomena spasial di mana ruang privilese, seperti hotel bintang lima dan *beach club* eksklusif, tumbuh subur di Selatan dengan memprivatisasi akses publik, sementara ruang umum (*the commons*) di Utara belum memiliki infrastruktur memadai untuk mengkapitalisasi aset budaya dan alamnya secara mandiri.

Eskalasi fenomena ini semakin tajam dengan masuknya agenda Proyek Strategis Nasional (PSN) Bandara Internasional Bali Utara (NBIA) di Kubutambahan yang tercantum dalam RPJMN 2025-2029. Kehadiran infrastruktur skala raksasa dengan estimasi investasi puluhan triliun rupiah ini membawa fenomena baru: ancaman gentrifikasi mendadak (*abrupt gentrification*) pada lanskap pesisir yang sebelumnya didominasi oleh pertanian lahan kering dan aktivitas nelayan tradisional. Fenomena yang perlu disoroti secara kritis bukanlah pembangunan bandara itu sendiri, melainkan dampak spasial yang menyertainya, yaitu munculnya spekulasi lahan dan potensi transplantasi tipologi arsitektur enklave dari Selatan ke Utara. Jika pola pembangunan di Selatan direplikasi, di mana tembok-tembok masif resor memutus akses visual dan fisik warga lokal ke laut, maka Kubutambahan berisiko berubah menjadi zona eksklusif yang mengasingkan penduduk aslinya. Hal ini diperburuk oleh fakta historis

bahwa tapak di Kubutambahan adalah lahan bekas konflik agraria yang baru saja didistribusi dengan skema 70:30; sebuah kerentanan sosial yang menuntut arsitektur hadir bukan sebagai penjajah ruang baru, melainkan sebagai mediator yang peka.

Di sisi lain, terdapat fenomena pergeseran preferensi pasar pariwisata global menuju *Authentic Luxury* dan *Regenerative Tourism* yang menjadi antitesis dari pariwisata massal hedonistik. Wisatawan kelompok berdaya di beberapa tahun terakhir tidak lagi semata-mata mencari kemewahan material, melainkan pengalaman imersif yang terhubung dengan realitas produksi lokal. Namun, fenomena ini bertabrakan dengan realitas fisik di Buleleng, di mana aset produksi vernakular seperti pertanian garam sistem palungan di Tejakula dan kerajinan tenun ikat masih tidak diikutsertakan secara spasial, sering kali berada di halaman belakang yang kumuh atau tersembunyi dari pandangan publik. Arsitektur pariwisata yang ada gagal menangkap potensi estetika dari proses produksi "kotor" ini, dan justru cenderung menyembunyikannya demi citra "bersih" yang steril. Kegagalan integrasi spasial inilah yang menyebabkan nilai tambah ekonomi pariwisata tidak mengalir ke pengrajin, melanggengkan siklus kemiskinan struktural meskipun wisatawan datang silih berganti.



Gambar 3 Diagram Authentic Luxury dan Regenerative Tourism

Oleh karena itu, fenomena kunci yang menjadi landasan perancangan ini adalah adanya krisis konektivitas spasial antara tiga entitas utama: modal global (investor/wisatawan), ruang produksi lokal (petani/pengrajin), dan ruang ritual adat (akses pantai/segara). Di Bali Selatan, ketiganya sering kali berada dalam posisi antagonistik, yakni saling menegasikan dan berebut ruang. Di Bali Utara, khususnya di ambang lajur NBIA, fenomena ini menuntut respons arsitektural yang berbeda: sebuah tipologi bangunan yang mampu meleburkan batas-batas kaku tersebut. *Beach club* tidak lagi dapat didefinisikan sebagai tempat pesta tertutup, melainkan harus dipahami sebagai fenomena "kondensor sosial" baru yang memiliki kewajiban moral dan fungsional untuk menyediakan panggung yang setara bagi petani garam, penenun, dan pelaku UMKM lokal lainnya menjadikan aktivitas mereka bukan sebagai tontonan pasif, melainkan sebagai jantung dari pengalaman ruang itu sendiri

3.2 Tinjauan Lokasi

3.2.1 Desa Tejakula

Lokasi perancangan ditetapkan di kawasan pesisir Desa Tejakula, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng. Secara geografis, Tejakula terletak di ujung timur Buleleng yang berbatasan langsung dengan Laut Bali di utara, perbukitan Kintamani di selatan, serta bersebelahan dengan Kecamatan Kubutambahan sebagai lokasi tapak NBIA. Berbeda dengan lanskap sawah terasering di Bali Tengah, Tejakula memiliki topografi pesisir kering (*arid coastal landscape*) dengan curah hujan rendah dan intensitas matahari tinggi sepanjang tahun, merupakan kondisi iklim mikro yang secara historis membentuk identitasnya sebagai sentra produksi garam berkualitas tinggi.

Tapak spesifik yang dipilih berada di area sentra garam tradisional, di mana jejak-jejak Palungan (batang kelapa tua yang dibelah menjadi meja kristalisasi) masih mendominasi visual lanskap pantai. Arsitektur vernakular ini bukan sekadar alat produksi, melainkan artefak budaya yang menciptakan pola geometris unik di atas pasir hitam vulkanik. Keberadaan palungan yang berusia puluhan tahun menjadi *genius loci* (jiwa tempat) yang kuat, namun kini terancam punah karena minimnya regenerasi petani dan desakan alih fungsi lahan untuk properti privat.

3.2.2 Pertimbangan Pemilihan

3.2.2.1 Potensi Arsitektural ‘Living Museum’: Tejakula adalah satu-satunya tempat di dunia yang masih mempraktikkan pembuatan garam dengan media batang kelapa (*palungan*), menghasilkan cita rasa garam tanpa rasa pahit yang telah mendapat sertifikasi Indikasi Geografis (IG) oleh DJKI pada tahun 2024. Secara visual, deretan ratusan palungan yang memantulkan langit menciptakan efek "cermin air" (*water mirror*) yang setara dengan keindahan *infinity pool*. Arsitektur *beach club* dapat memanfaatkan ini sebagai elemen lanskap utama tanpa perlu membangun kolam buatan yang boros air, menjadikan proses produksi sebagai atraksi visual utama.

3.2.2.2 Keunggulan Lokasi terhadap NBIA: Tejakula terletak di timur dengan memiliki aksesibilitas strategis terhadap rencana lokasi NBIA di Kubutambahan (*the ‘Goldilocks’ distance*). Jarak antara Tejakula dan Kubutambahan (sekitar 15-20 km) adalah jarak yang ideal; cukup dekat untuk dijangkau wisatawan bandara dalam waktu 30 menit (*catchment area*), namun cukup jauh untuk menghindari dari kebisingan langsung pesawat. Posisi ini memungkinkan Tejakula berkembang sebagai *satellite destination* yang menawarkan ketenangan dan autentisitas (*"Old Bali" vibes*) bagi wisatawan kelompok berdaya yang mendarat di NBIA, menjadi alternatif sempurna bagi Kuta/Seminyak di Selatan.

3.2.2.3 Urgensi Pengintegrasian Ruang Produksi sebagai Aset *The Commons*:

Data Jurnal Bsinis dan Hospitalitas (2018) mengenai degradasi petani garam Tejakula, statistik menunjukkan penurunan drastis jumlah petani garam Tejakula dari sekitar 200 orang (2010) menjadi hanya 21 orang dalam beberapa tahun terakhir. Tanpa intervensi arsitektural yang memberi nilai tambah ekonomi pariwisata, lanskap budaya ini diprediksi akan hilang dalam satu dekade. Membangun fasilitas wisata yang mengintegrasikan lahan garam adalah strategi proteksi spasial untuk mencegah alih fungsi lahan menjadi bangunan permanen yang mematikan fungsi aslinya.

3.2.3 Komparasi Garam Tejakula terhadap Aset *The Commons* Lainnya di Bali Utara

Dalam menentukan fokus utama integrasi program, dilakukan perbandingan antara aset Garam Palungan (Tejakula) dan Tenun Ikat (Sinabun/Jinengdalem). Analisis menunjukkan bahwa Garam Tejakula memiliki ketergantungan lokasi (*site-specificity*) yang jauh lebih tinggi dibandingkan tenun. Produksi garam mutlak membutuhkan kedekatan dengan garis pantai untuk akses air laut dan paparan angin dan matahari spesifik, sehingga ia tidak bisa dipindahkan (relokasi) tanpa merusak esensinya. Sebaliknya, kegiatan menenun bersifat lebih fleksibel (*footloose*) dan dapat dilakukan di ruang interior di mana saja.

Selain itu, dari segi dampak visual arsitektural, lanskap garam menawarkan skala makro yang masif dengan hamparan palungan menciptakan tekstur ruang luar yang kuat yang bisa mendefinisikan *site plan* secara keseluruhan. Tenun ikat, meskipun memiliki nilai budaya tinggi, bekerja pada skala mikro (interior/alat) yang lebih cocok sebagai fungsi pengisi (*infill*) di area lobi atau galeri.

Berdasarkan analisis di atas, Garam Palungan Tejakula dipilih sebagai fokus utama (*core attraction*) karena ketergantungannya yang mutlak pada lokasi pesisir dan kerentanannya terhadap alih fungsi lahan. Tenun ikat tetap dapat diintegrasikan sebagai fungsi sekunder (misalnya di area *foyer* atau *retail*), namun lanskap produksi garam akan menjadi *generator* utama bentuk dan tata ruang arsitektur.

BAB IV

PENDEKATAN PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK

4.1 Pendekatan Aspek Fungsional

Pendekatan aspek fungsional merupakan tahapan awal dalam perumusan program perencanaan arsitektur yang bertujuan untuk mengidentifikasi kebutuhan ruang berdasarkan aktivitas, pelaku, dan kapasitas pengguna secara sistematis. Dalam konteks proyek "*Spatial Negotiation of Privilege and The Commons*" ini, aspek fungsional tidak semata-mata membicarakan ruang sebagai wadah kegiatan fisik, melainkan juga sebagai instrumen mediasi sosial antara dua kelompok pengguna yang memiliki kepentingan berbeda, yakni kelompok berdaya (*the privileged*) dan masyarakat umum (*the commons*). Oleh karena itu, pendekatan fungsional dalam proyek ini secara sadar mengintegrasikan teori *Threshold Space* (Stavros Stavrides, 2016) sebagai kerangka dalam merumuskan zonasi dan hierarki ruang, memastikan bahwa setiap keputusan program ruang merupakan terjemahan langsung dari prinsip negosiasi spasial yang menjadi tema sentral proyek.

4.1.1 Pendekatan Pelaku dan Aktivitas Proyek

Identifikasi pelaku dan aktivitas merupakan pondasi dari seluruh program ruang. Proyek ini memiliki keunikan dalam hal keberagaman pelaku yang harus diwadahi secara setara, di mana terdapat tiga klaster utama pelaku dengan karakteristik aktivitas yang berbeda namun harus dapat berinteraksi dalam satu medan arsitektur yang sama. Berikut adalah uraian detail mengenai setiap kelompok pelaku dan aktivitas yang diwadahi:

A. Kelompok Berdaya (*The Privileged*)

Kelompok berdaya merupakan wisatawan domestik dan mancanegara yang datang dengan tujuan rekreasi dan leisure dengan daya beli tinggi. Kelompok ini menjadi motor penggerak ekonomi utama proyek sekaligus pihak yang memiliki akses ke fasilitas eksklusif *beach club*.

No.	Jenis Pelaku	Aktivitas Utama	Aktivitas Pendukung
1	Wisatawan Mancanegara	Berjemur, berenang, menikmati sunset, bersantai di kolam renang, makan & minum di bar/restoran	Membeli produk UMKM lokal, mengikuti workshop tenun/garam, snorkeling, yoga

2	Wisatawan Domestik Kelas Atas	Leisure di kolam renang, menikmati kuliner premium, sesi spa & wellness, foto/konten media sosial	Menyaksikan proses produksi garam palungan, berbelanja di pasar UMKM, menikmati kebun anggur
3	Tamu MICE/Korporat	Rapat outdoor, team building, farewell/welcome dinner, product launch	Tur produksi lokal, menikmati paket exclusive dining dengan bahan baku lokal
4	Tamu VIP/Private	Penggunaan private pool & cabana, dinner eksklusif, akses lounge VIP	Private tour garam palungan, kelas tenun privat, customized F&B dengan produk lokal
5	Fotografer & Konten Kreator	Pengambilan foto/video komersial dan personal, dokumentasi proses produksi	Mengakses area palungan sebagai latar foto, menikmati fasilitas sementara melakukan sesi foto

Tabel 2 Pelaku dan Aktivitas Kelompok Berdaya (The Privileged)

B. Masyarakat Umum (*The Commons*)

Masyarakat umum merupakan komunitas lokal Buleleng yang secara historis dan kultural memiliki hubungan dengan tapak dan kawasan pantai sekitarnya. Kelompok ini tidak hanya menjadi "pemandangan" atau latar belakang aktivitas wisata, melainkan ditempatkan sebagai pemain aktif dalam rantai nilai ekonomi pariwisata melalui integrasi spasial yang dirancang secara cermat.

No.	Jenis Pelaku	Aktivitas Produktif	Akses & Hak Ruang
1	Petani Garam Palungan	Penyaringan air laut (tinjung), pengisian palungan, pemanenan kristal garam, pengeringan dan pengemasan produk	Akses bebas ke area produksi palungan sepanjang waktu, akses menuju tepi pantai untuk pengambilan air laut
2	Penenun Tenun Ikat (Endek & Songket)	Menenun dengan ATBM, proses pewarnaan benang, finishing dan penjualan kain, demonstrasi kepada pengunjung	Penggunaan ruang workshop yang terintegrasi di area foyer/transisi bangunan, etalase penjualan
3	Nelayan	Berlabuh dan menambatkan	Akses jalur pantai untuk

	Tradisional	perahu, penjualan hasil tangkapan segar, perawatan alat tangkap	keluar-masuk perahu, area parkir perahu, ruang penjualan ikan segar
4	Pedagang UMKM Lokal	Penjualan produk kerajinan, kuliner lokal, produk turunan garam	Lapak di area pasar komunitas (<i>market promenade</i>) yang terintegrasi dengan alur sirkulasi tamu
5	Masyarakat Adat Desa Tejakula	Penyelenggaraan upacara ritual Melasti dan Nganyut di tepi laut, prosesi adat pesisir	Akses tanpa hambatan menuju segara (laut) melalui koridor ritual yang tidak dapat diprivatisasi
6	Pemuda & Pelajar Lokal	Mengikuti program edukasi dan <i>workshop</i> , magang di pengelolaan <i>beach club</i>	Akses ke ruang edukasi dan area pantai publik sebagai ruang belajar-bermain

Tabel 3 Pelaku dan Aktivitas Masyarakat Umum (The Commons)

C. Pengelola Proyek

Pengelola proyek merupakan pihak yang bertanggung jawab atas operasional fasilitas secara keseluruhan, meliputi manajemen beach club, supervisi integrasi UMKM, serta koordinasi akses komunal. Struktur pengelolaan dirancang secara hibrida antara manajemen profesional hospitality dan representasi komunitas lokal (desa adat), memastikan bahwa keputusan operasional tidak semata-mata berpihak pada kepentingan komersial.

No.	Jenis Pengelola	Aktivitas Pengelolaan	Ruang yang Dibutuhkan
1	Manajemen Eksekutif	Perencanaan operasional, koordinasi lintas divisi, hubungan investor, strategi bisnis	Kantor direksi, ruang rapat eksekutif, lounge tamu VIP
2	Divisi Hospitalitas & F&B	Pelayanan tamu, operasional bar & restoran, manajemen catering MICE	Back office F&B, dapur utama, area persiapan
3	Divisi UMKM & Komunitas	Koordinasi petani garam, pengelolaan pasar komunitas, program pelatihan pengrajin	Ruang koordinasi UMKM, gudang produk, area <i>display</i>
4	Divisi	Pemeliharaan fasilitas,	Ruang ME, gudang

	Operasional & Teknik	pengelolaan utilitas, kebersihan kawasan	peralatan, pos jaga
5	Divisi Keamanan	Pengamanan perimeter, pengendalian akses per zona, pemantauan CCTV	Pos keamanan utama, ruang monitoring, pos patrol
6	Representasi Desa Adat (Prajuru Desa)	Pengawasan pelaksanaan hak akses ritual, koordinasi jadwal upacara adat, advokasi kepentingan komunitas	Ruang pertemuan komunitas, balai adat kecil terintegrasi

Tabel 4 Pelaku dan Aktivitas Pengelola Proyek

4.1.2 Pendekatan Kapasitas dan Pengelola Proyek

Penentuan kapasitas proyek didasarkan pada pertimbangan kelayakan operasional, standar kenyamanan pengguna, dan kemampuan daya dukung tapak pesisir Tejakula. Kapasitas dirancang secara diferensial per zona untuk memastikan bahwa setiap kelompok pengguna mendapatkan intensitas ruang yang sesuai dengan karakteristik aktivitasnya.

A. Kapasitas Per Zona Fungsional

Zona	Nama Zona	Kapasitas Pengguna	Dasar Pertimbangan
Zona I	<i>Threshold/Ruang Transisi</i>	Tidak dibatasi (<i>open access</i>)	Ruang ambang bersifat publik; dirancang untuk mengakomodasi arus kedatangan pengunjung dan komunitas tanpa restriksi
Zona II	Area Eksklusif <i>Beach Club</i>	Maksimum 250 orang serentak	Standar SNI <i>beach club</i> : 2–3 m ² /orang; total luas area rekreasi eksklusif ±600 m ² efektif; termasuk standar kenyamanan internasional pool deck ±6 m ² /orang
Zona III	Area Produksi Garam Palungan	20–30 petani aktif + 50 pengunjung tur	Satu unit pajegan (lahan kerja petani) seluas ±200–250 m ² ; kapasitas petani aktif disesuaikan dengan jumlah petani terdaftar di Tejakula saat ini
Zona IV	Ruang Publik & Ritual Pantai	Tidak dibatasi (<i>community access</i>)	Merupakan ruang publik sejati; pada hari ritual Melasti dapat menampung prosesi ratusan warga desa;

			dirancang dengan lebar minimum 6 m koridor ritual
Zona V	Area Pengelola & Servis	80–100 staf (<i>shift operational</i>)	Estimasi rasio staf: 1 staf per 3 tamu untuk <i>beach club</i> premium; ditambah staf koordinasi UMKM dan keamanan

Tabel 5 Pendekatan Kapasitas Per Zona Fungsional

B. Struktur Organisasi Pengelola

Struktur pengelolaan proyek dirancang mengacu pada model tata kelola kolaboratif antara entitas privat (manajemen beach club) dan entitas komunal (desa adat Tejakula), sebagaimana diamanatkan oleh konsep negosiasi spasial. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya dominasi kepentingan komersial atas hak-hak komunal yang menjadi isu sentral di Bali Selatan.

Struktur organisasi dibagi dalam tiga tingkatan: (1) Dewan Pengawas, yang terdiri dari representasi pemegang saham (investor), perwakilan Pemerintah Desa Tejakula, dan perwakilan Prajuru Desa Adat; (2) Tim Manajemen Eksekutif, yang mengelola operasional harian; serta (3) Tim Pelaksana, yang terdiri dari divisi-divisi teknis operasional. Keberadaan representasi desa adat di tingkat Dewan Pengawas merupakan mekanisme institutionalisasi hak komunal yang tercermin dalam tata kelola, bukan hanya dalam tata ruang.

4.1.3 Pendekatan Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang diderivasi dari hasil analisis aktivitas pelaku dan diorganisasi ke dalam lima zona fungsional yang mencerminkan konsep *threshold* (ruang ambang) dari Stavros Stavrides. Berbeda dengan zonasi konvensional yang memisahkan fungsi secara tegas berdasarkan eksklusivitas, zonasi dalam proyek ini bersifat gradual dan permeabel: dari zona publik yang sepenuhnya terbuka, melewati zona transisi yang merupakan medan negosiasi sosial, hingga zona eksklusif yang tetap mempertahankan porositas visual terhadap lansekap produksi.

A. Zona I; Ruang *Threshold* (Ambang/Transisi)

Zona ini merupakan inti dari konsep arsitektur proyek. Ruang *threshold* berfungsi sebagai medan pertemuan pertama antara dua dunia: dunia komersial wisata dan dunia

produksi komunal. Secara spasial, zona ini dirancang tidak memiliki "pintu" dalam arti eksklusif, melainkan hanya memiliki penanda perubahan material dan atmosfer.

- **Entrance Plaza:** Ruang penerima publik yang dapat diakses dari sisi darat (parkir/desa) dan sisi pantai.
- **Market Promenade UMKM:** Deretan lapak produktif untuk pedagang lokal yang terletak di jalur wajib menuju area eksklusif.
- **Information & Heritage Center:** Ruang edukasi mengenai garam palungan dan warisan budaya Buleleng.
- **Ruang Serbaguna Komunitas:** Dapat digunakan untuk pertemuan desa adat, pelatihan pengrajin, atau acara komunal.

B. Zona II; Area Eksklusif *Beach Club (The Privileged)*

Zona ini merupakan area komersial utama yang menjadi sumber pendapatan proyek. Meskipun bersifat berbayar/eksklusif, zona ini dirancang dengan orientasi visual yang terbuka terhadap lansekap produksi garam palungan di sekitarnya, memastikan bahwa kelas sosial tidak menciptakan dinding fisik yang memutus hubungan visual dan emosional antar pelaku.

- **Kolam Renang Utama (*Main Pool Deck*):** Kolam infinity yang berorientasi ke arah lautan dan lansekap palungan.
- **Bar & Lounge Area:** Area bersantai dengan menu yang mengintegrasikan produk lokal Buleleng (wine anggur, garam artisanal, arak-mangga cocktail).
- **Restoran/*Fine Dining Area*:** Ruang makan premium dengan konsep "farm-to-table" berbasis produksi lokal Tejakula.
- **Cabana & Daybed Area:** Area berbayar dengan privasi semi-terbuka.
- **Spa & Wellness Pavilion:** Fasilitas relaksasi dengan terapi berbahan dasar garam laut Tejakula.
- **VIP Pool & Lounge:** Area dengan tingkat privasi tertinggi, namun tetap mempertahankan koneksi visual ke arah laut.
- **Lobby & Reception:** Ruang penerima yang berfungsi sebagai titik transisi dari Zona I ke Zona II.
- **Ruang Ganti & Loker:** Fasilitas penunjang aktivitas basah.

C. Zona III; Area Produksi Garam Palungan (*The Commons*)

Zona produksi merupakan jantung dari keseluruhan konsep proyek. Alih-alih disembunyikan di area belakang, area produksi garam palungan justru diposisikan sebagai elemen visual utama yang dapat dinikmati dari berbagai titik pandang di seluruh kawasan. Deretan palungan yang memantulkan cahaya langit menciptakan efek "*water mirror*" yang menjadi daya tarik visual setara dengan *infinity pool*.

- **Lahan Palungan Aktif:** Area utama produksi garam dengan deretan batang kelapa yang dibelah, dipertahankan dan bahkan diperluas secara terprogram.
- **Area Tinjung dan Pengolahan Air Tua (*Brine*):** Ruang proses pra-kristalisasi menggunakan penyaring kerucut bambu tradisional.
- **Gudang dan Area Pengemasan Produk:** Fasilitas untuk pengeringan lanjutan, pengemasan, dan persiapan distribusi produk garam artisanal.
- **Ruang Edukasi Proses Garam:** *Viewing deck* dan ruang interpretasi untuk pengunjung tur yang ingin memahami proses produksi secara langsung.

D. Zona IV; Ruang Publik Pantai dan Ritual (*The Commons*)

Zona ini merupakan manifestasi fisik dari komitmen desain untuk tidak memprivatisasi garis pantai. Berbeda dengan *beach club* di Bali Selatan yang membangun dinding atau pagar di sempadan pantai, proyek ini secara eksplisit mempertahankan jalur publik yang tidak dapat dihalang-halangi.

- **Promenade Publik Pantai:** Jalur pedestrian sepanjang garis pantai yang terbuka untuk umum tanpa tiket masuk.
- **Koridor Ritual Adat:** Jalur khusus dengan lebar minimum 6 meter yang didesain untuk mengakomodasi prosesi Melasti, Nganyut, dan upacara adat pesisir lainnya.
- **Area Tambat Perahu Nelayan:** Ruang tepi pantai yang dilindungi untuk aktivitas nelayan tradisional.
- **Ruang Bermain dan Istirahat Komunal:** Fasilitas publik ringan (*gazebo*, area duduk) untuk warga sekitar.

E. Zona V; Area Pengelola dan Servis

- **Kantor Manajemen:** *Back office* operasional dengan ruang kerja, ruang rapat, dan lounge tamu bisnis.

- **Dapur Utama dan Area Persiapan:** Dapur komersial yang memenuhi standar HACCP dengan akses langsung ke area penerimaan bahan baku dari petani/nelayan lokal.
- **Gudang Servis:** Penyimpanan peralatan operasional, furnitur cadangan, dan suplai F&B.
- **Area ME (*Mechanical & Electrical*):** Ruang panel listrik, genset, pompa, tangki air, dan sistem utilitas.
- **Loading Dock:** Akses kendaraan servis yang terpisah dari sirkulasi tamu.
- Toilet dan Ruang Ganti Staf.

4.1.4 Pendekatan Persyaratan Ruang

Persyaratan ruang dirumuskan berdasarkan standar teknis arsitektur, regulasi bangunan pesisir, dan kebutuhan spesifik aktivitas yang diwadahi. Mengingat konteks tapak di kawasan pesisir tropis kering Bali Utara dengan intensitas radiasi matahari tinggi dan hembusan angin laut yang kencang, persyaratan teknis lingkungan (pencahayaan, penghawaan, dan akustik) menjadi pertimbangan yang sangat krusial.

Nama Ruang	Pencahayaan	Penghawaan	Akustik	Persyaratan Khusus
<i>Entrance Plaza</i>	Alami (intensitas tinggi)	Alami (ventilasi silang)	Publik	Material perkerasan berpori (anti-genang), naungan parsial dari kanopi untuk penyambutan tamu
<i>Market Promenade</i>	Alami (semi-terbuka)	Alami / Semi-terbuka	Publik / ramai	Perlu naungan terhadap hujan dan matahari siang; material lapak mudah bongkar-pasang; jalur pedestrian lebar min. 3 m
Kolam Renang	Alami optimal + lampu bawah	Alami (terbuka)	Relaksasi (<i>ambient</i>)	Kedap air, sistem filtrasi

Utama	air	langit)		kolam, pencahayaan LED bawah air, orientasi <i>view</i> ke arah laut dan lansekap palungan
<i>Bar & Lounge</i>	Alami + buatan <i>dim (ambience)</i>	AC + alami (<i>semi-outdoor</i>)	Musik <i>ambient</i> 55– 65 dB	Material akustik untuk mengabsorpsi suara; sistem <i>sound spatially distributed</i> ; <i>bar counter</i> menghadap ke arah <i>sunset</i> /barat
Restoran/ <i>Fine Dining</i>	Alami siang + buatan malam	AC central + alami sore	Privat/tenang, maks. 45 dB <i>ambient</i>	Kaca besar berorientasi ke lansekap; akustik ruang untuk percakapan; materialitas premium; ventilasi dapur terpisah dari ruang makan
<i>Spa & Wellness</i>	Alami difus (menenangkan)	AC individual + aromaterapi	Sangat tenang < 35 dB	Privasi visual dan akustik maksimal; material alami (batu vulkanik, bambu, kayu kelapa); pencahayaan <i>warm-white</i> dapat diatur intensitasnya
Lahan Produksi Palungan	Sinar matahari penuh (krusial)	Angin laut alami (krusial)	Suara alam/ <i>outdoor</i>	Ada naungan buatan di atas area palungan aktif (preventif hujan); angin laut harus dapat melewati area tanpa hambatan

				masif; drainase air laut yang bersih
Ruang Edukasi Proses Garam	Alami + buatan (presentasi)	Alami + AC untuk <i>display</i>	Semi-publik	<i>Viewing deck</i> orientasi ke lansekap palungan; <i>display</i> interaktif; material eksposif (dinding batu vulkanik, kayu kelapa)
Koridor Ritual Adat	Alami (tidak ada halangan)	Alami (terbuka)	Publik/prosesi	Lebar minimum 6 m; perkerasan yang tidak licin; tidak ada elemen bangunan permanen yang memotong koridor; penanda batas yang bersifat simbolis bukan fisik-masif
Kantor Manajemen	Alami + buatan, min. 350 lux	AC <i>split</i>	Kerja (< 45 dB)	Ergonomis standar perkantoran; akses langsung ke area operasional; ruang rapat terpisah
Dapur Utama	Buatan fungsional, min. 500 lux	<i>Exhaust</i> + AC area kerja	Fungsional	Standar HACCP; lantai keramik <i>anti-slip</i> ; <i>stainless steel counter</i> ; area penerimaan bahan baku terpisah dari area masak

Tabel 6 Pendekatan Persyaratan Ruang

4.1.5 Pendekatan Hubungan Antarruang

Hubungan antar ruang dalam proyek ini tidak dapat dianalisis secara konvensional semata berdasarkan kedekatan fisik, melainkan harus dipahami melalui lensa teori negosiasi spasial. Setiap sambungan antar ruang merupakan keputusan arsitektural yang mempertegas atau memperlemah batas sosial antara kelompok pengguna. Berikut adalah matriks hubungan ruang yang menggambarkan tingkat keterkaitan antar zona dan ruang utama.

Ruang	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1. <i>Entrance Plaza</i>	—	●	●	●	○	○	○	—	○	●	●	●	○	—
2. <i>Market Promenade</i>	●	●	—	●	○	●	○	—	○	○	●	●	—	—
3. <i>Lobby/Reception</i>	●	●	●	—	●	●	●	●	—	○	—	—	●	●
4. Kolam Renang	○	—	○	●	—	●	●	●	●	●	●	○	—	—
5. <i>Bar & Lounge</i>	○	—	●	●	●	—	●	—	○	—	●	—	—	●
6. Restoran	○	—	○	●	●	●	—	—	—	—	—	—	—	●
7. <i>Spa</i>	—	—	—	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8. Lahan Palungan	○	○	○	—	●	○	—	—	—	●	●	●	—	—
9. Ruang Edukasi	●	●	○	○	●	—	—	—	●	—	●	○	—	—
10. Pantai Publik	●	○	●	—	●	●	—	—	●	●	—	●	—	—
11. Koridor Ritual	●	○	●	—	○	—	—	—	●	○	●	—	—	—
12. Kantor	○	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●
13. Dapur	—	—	—	●	—	●	●	—	—	—	—	—	●	—

Tabel 7 Matriks Hubungan Ruang (Keterangan: ● = Berhubungan Langsung, ○ = Berhubungan Tidak Langsung, — = Tidak Berhubungan)

Dari matriks di atas, terdapat beberapa hubungan kritis yang perlu diperhatikan dalam perancangan: (1) *Entrance Plaza* sebagai simpul konektivitas utama yang menghubungkan zona publik dan privat; (2) Lahan Palungan yang memiliki hubungan langsung dengan Kolam Renang dan Pantai Publik, memperkuat konsep "*productive*

landscape as amenity"; (3) Koridor Ritual yang harus terhubung langsung dengan Pantai Publik dan Lahan Palungan tanpa terputus oleh zona eksklusif; serta (4) Dapur yang terhubung langsung dengan Restoran dan Bar, namun juga memiliki akses logistik ke *Market Promenade* untuk penerimaan bahan baku UMKM.

4.1.6 Program Ruang

Program ruang merupakan hasil akhir dari keseluruhan proses pendekatan fungsional yang merangkum semua kebutuhan ruang beserta estimasi luas yang diturunkan dari analisis aktivitas, kapasitas, dan standar teknis. Besaran ruang dihitung menggunakan gabungan metode standar (Data Arsitek—Neufert, Time Saver Standards) dan pendekatan komparasi preseden beach club inklusif di kawasan tropis.

No.	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m ²)	Luas (m ²)	Jumlah	Total (m ²)
1	<i>Entrance Plaza</i> /Pelataran Penerima	~200 orang	2 m ² /org	400	1	400
2	<i>Market Promenade</i> UMKM	20 lapak	20 m ² /lapak	400	1	400
3	<i>Information & Heritage Center</i>	50 orang	100 m ²	100	1	100
4	Ruang Serbaguna Komunitas	80 orang	1.5 m ² /org	120	1	120
5	Toilet Publik	—	—	—	2 unit	60
					Sub-Total Zona I:	1.080 m²

Tabel 8 Program Ruang; Zona I: Ruang Threshold / Area Transisi

No.	Nama Ruang	Kapasitas	Standar (m ²)	Luas (m ²)	Jumlah	Total (m ²)
1	<i>Lobby & Reception</i>	—	150 m ²	150	1	150
2	Kolam Renang Utama (<i>Pool Deck</i>)	80 orang	6 m ² /org	480	1	480
3	<i>Area Daybed &</i>	40 unit	6 m ² /unit	240	1	240

	<i>Sunbed</i>					
4	<i>Cabana Semi-Privat</i>	4 org/cabana	20 m ² /unit	20	10	200
5	Bar Utama & <i>Back Bar</i>	40 tamu	200 m ²	200	1	200
6	Restoran/ <i>Fine Dining</i>	80 kursi	1.8 m ² /kursi	144	1	144
7	Area Makan <i>Semi-Outdoor</i>	60 kursi	2.5 m ² /kursi	150	1	150
8	<i>Spa/Treatment Room</i>	2 orang	20 m ² /room	20	6	120
9	<i>Spa/Relaxation Lounge</i>	15 orang	80 m ²	80	1	80
10	<i>VIP Pool & Private Lounge</i>	12 orang	200 m ²	200	1	200
11	Ruang Ganti & Loker Tamu	—	—	—	2 unit	120
12	Toilet Tamu (Premium)	—	—	—	4 unit	80
					Sub-Total Zona II:	2.164 m²

Tabel 9 Program Ruang; Zona II: Area Eksklusif Beach Club

No.	Nama Ruang	Kapasitas	Luas (m ²)	Jumlah	Total (m ²)	Zona
1	Lahan Palungan Aktif	21–30 petani	250 m ² /pajegan	10	2.500	III
2	Area Tinjung & Pengolahan <i>Brine</i>	—	300	1	300	III
3	Gudang & Pengemasan Garam	—	200	1	200	III
4	Ruang Edukasi & <i>Viewing Deck</i>	50 orang	150	1	150	III
5	<i>Promenade</i> Publik Pantai	—	600	1	600	IV
6	Koridor Ritual Adat (w = 6 m min.)	~200 prosesi	—	1	360	IV

7	Area Tambat Perahu & Nelayan	10 perahu	300	1	300	IV
8	Kantor Manajemen	20 staf	200	1	200	V
9	Dapur Utama (Komersial)	—	300	1	300	V
10	Gudang Servis & Logistik	—	150	1	150	V
11	Ruang ME & Utilitas	—	100	1	100	V
12	<i>Loading Dock</i>	—	100	1	100	V
13	Toilet & Ruang Ganti Staf	—	—	3 unit	90	V
14	Pos Keamanan	—	50	3	150	V

Tabel 10 Program Ruang; Zona III, IV, V

Zona	Nama Zona	Luas Netto (m ²)	Sirkulasi 30% (m ²)
Zona I	Ruang Threshold / Transisi	1.080	405
Zona II	Area Eksklusif Beach Club	2.164	649
Zona III	Area Produksi Garam Palungan	3.150	945
Zona IV	Ruang Publik Pantai & Ritual	1.260	378
Zona V	Area Pengelola & Servis	1.090	327
Total Luas Netto		8.774 m²	2.704 m²
Total Luas Kotor (termasuk sirkulasi)		11.448 m²	—
Estimasi Luas Tapak Total (termasuk lahan terbuka, parkir, lansekap)		± 35.000 m² (3,5 ha)	KDB ±33%

Tabel 11 Rekapitulasi Program Ruang

4.1.7 Pendekatan Sirkulasi

Sistem sirkulasi dalam proyek ini merupakan elemen kunci dari strategi negosiasi spasial. Berbeda dengan *beach club* konvensional yang menerapkan sirkulasi linear satu arah (dari pintu masuk langsung ke area eksklusif), proyek ini merancang sistem sirkulasi

multi-lapis yang memungkinkan setiap kelompok pengguna bergerak secara mandiri sekaligus menciptakan momen pertemuan yang terprogram di titik-titik *threshold*.

A. Pola Sirkulasi Kelompok Berdaya (*The Privileged*)

Tamu beach club memasuki kawasan dari arah parkir/*drop-off* yang terletak di sisi darat. Alur sirkulasi secara sengaja diarahkan melalui *Market Promenade* UMKM sebelum mencapai *Lobby & Reception*, menciptakan momen pertemuan paksa (namun menyenangkan) dengan produk dan pengrajin lokal. Dari *Lobby*, tamu kemudian memiliki akses ke seluruh area eksklusif Zona II. Jalur menuju kolam renang dirancang melewati atau berdampingan dengan *viewing deck* lansekap palungan, sehingga proses produksi garam menjadi pemandangan yang selalu ada.

B. Pola Sirkulasi Masyarakat Umum (*The Commons*)

Petani garam memiliki akses langsung dari permukiman desa ke area kerja masing-masing tanpa harus melewati pintu masuk *beach club* berbayar. Koridor produksi ini sejajar namun terpisah secara ketinggian atau material lantai dari jalur tamu, menciptakan batas yang bersifat simbolis (*atmospheric*) bukan fisik-masif. Masyarakat yang hendak mengakses pantai untuk ritual adat memiliki jalur khusus (Koridor Ritual) yang memotong kawasan dari sisi utara ke selatan tanpa terhalang.

C. Pola Sirkulasi Pengelola dan Servis

Sirkulasi servis sepenuhnya terpisah dari sirkulasi tamu dan komunitas. Loading dock diposisikan di sisi paling belakang (sisi darat bagian timur atau barat), dengan jalur distribusi internal yang tidak berpotongan dengan jalur publik manapun. Pengelola memiliki pintu masuk tersendiri yang terhubung langsung ke area kantor dan dapur.

Kelompok	Titik Masuk	Alur Utama	Titik Akhir / Tujuan
Wisatawan/Tamu	<i>Drop-off</i> kendaraan pribadi/ <i>shuttle</i>	Parkir → <i>Market Promenade</i> → <i>Lobby</i> → Kolam / Bar / Restoran / Spa	Area eksklusif Zona II; opsional <i>Viewing Deck</i> palungan
Petani Garam	Dari permukiman	Jalan desa → Koridor	Area produksi

	desa (sisi selatan/darat)	produksi → Lahan Palungan → Pantai	Zona III; akses air laut Zona IV
Masyarakat Ritual	Dari desa (sisi selatan)	Koridor Ritual khusus (memotong kawasan tanpa hambatan) → Pantai	Zona IV (Pantai Publik, tempat ritual Melasti)
Nelayan	Dari sisi timur kawasan/area parkir perahu	Jalur nelayan → Zona IV (area tambat perahu)	Zona IV; area penjualan ikan segar di <i>Market Promenade</i>
Pengelola & Staf	Pintu masuk staf (terpisah dari tamu)	Pintu staf → Kantor/Dapur/ <i>ME Room</i>	Zona V (seluruh area servis)

Tabel 12 Ringkasan Pola Sirkulasi per Kelompok Pengguna

4.2 Pendekatan Aspek Kontekstual

Pendekatan aspek kontekstual mencakup dua tahap seleksi bertingkat, yaitu pemilihan lokasi pada skala makro (kawasan) dan pemilihan tapak pada skala mikro (lahan spesifik). Kedua tahap ini dirumuskan menggunakan metode penilaian multi-kriteria yang mengintegrasikan pertimbangan teknis arsitektur, sosio-ekonomi komunitas, dan relevansi tematik proyek.

4.2.1 Pemilihan Lokasi

Pada skala makro, proyek ini berpotensi ditempatkan di berbagai sub-kawasan pesisir Kabupaten Buleleng. Tiga alternatif lokasi potensial diidentifikasi berdasarkan relevansinya terhadap pengembangan NBIA dan potensi integrasi UMKM:

- **Alternatif A; Kawasan Kubutambahan (sekitar area NBIA):** Terletak paling dekat dengan rencana bandara, memiliki potensi pengembangan besar namun juga memiliki risiko spekulasi lahan dan konflik agraria yang belum sepenuhnya terselesaikan.
- **Alternatif B; Desa Tejakula:** Memiliki warisan budaya garam palungan yang unik secara global (satu-satunya di dunia), cukup dekat dengan NBIA ($\pm 15\text{-}20$ km), dan memiliki komunitas petani garam yang masih aktif meski dalam kondisi kritis secara sosio-ekonomi.

- **Alternatif C; Kawasan Pemuteran (Barat Buleleng):** Dikenal sebagai destinasi ekowisata berbasis *biorock* yang telah mapan, namun jarak terhadap NBIA terlalu jauh ($\pm 50\text{-}60$ km) dan potensi produksi garam palungan tidak ada.

Kriteria	Bobot (%)	Alt. A; Kubutambahan	Alt. B; Tejakula ✓	Alt. C; Pemuteran
Kedekatan dengan NBIA (<i>catchment area</i>)	25	5 (100 m – berisiko kebisingan)	4 (15-20 km / 30 mnt)	2 (>50 km)
Potensi Aset <i>The Commons</i> (UMKM Ikonik)	25	2 (pertanian lahan kering umum)	5 (garam palungan IG unik global)	3 (<i>biorock</i> , tidak ada garam)
Kondisi Sosial & Kepekaan Tapak	20	2 (rawan konflik agraria)	4 (komunitas relatif stabil)	4 (komunitas ekowisata mapan)
Aksesibilitas Transportasi	15	5 (akses tol baru)	4 (jalan pesisir JLS)	3 (jalan sempit)
Urgensi Intervensi Arsitektur	15	3 (sudah ada master plan)	5 (sangat mendesak, degradasi petani)	2 (relatif terlindungi oleh ekowisata)
Total Nilai Tertimbang	100	3,40	4,30 ✓	2,80

Tabel 13 Matriks Penilaian Pemilihan Lokasi

Berdasarkan matriks penilaian di atas, Desa Tejakula (Alternatif B) terpilih sebagai lokasi optimal dengan total nilai tertimbang tertinggi (4,30). Faktor penentu utama adalah kombinasi antara keunikan aset garam palungan yang memiliki nilai Indikasi Geografis (IG) nasional, urgensi intervensi yang tinggi akibat degenerasi jumlah petani aktif, dan jarak yang ideal terhadap NBIA sebagai "*Goldilocks distance*" untuk berkembang sebagai destinasi satelit otentik.

4.2.2 Pemilihan Tapak

Pada skala mikro, pemilihan tapak di dalam kawasan Desa Tejakula dilakukan dengan mempertimbangkan posisi optimal yang memaksimalkan integrasi spasial antara

lahan produksi garam, akses pantai, dan aksesibilitas dari jalan utama pesisir (Jalur Lingkar Selatan/JLS Bali Utara).

A. Kriteria Pemilihan Tapak

- Kedekatan langsung dengan lokasi lahan garam palungan yang masih aktif beroperasi.
- Akses ke garis pantai untuk mempertahankan fungsi ritual adat Melasti dan akses nelayan.
- Kedekatan dengan permukiman warga petani garam untuk memudahkan integrasi ekonomi tanpa relokasi.
- Aksesibilitas dari jalan utama pesisir sebagai jalur utama wisatawan dari NBIA.
- Luas lahan yang cukup (minimum 3 ha) untuk mengakomodasi seluruh program ruang termasuk lahan palungan produktif.
- Tidak berada di zona konservasi bakau atau zona sempadan pantai yang diproteksi RTRW.

B. Deskripsi Tapak Terpilih

Tapak terpilih berada di kawasan sentra produksi garam tradisional Tejakula, di bagian barat permukiman nelayan, yang secara eksisting masih menampung lebih dari 20 unit lahan palungan aktif. Tapak berbatasan langsung dengan pantai berpasir hitam vulkanik di sisi utara, jalan lingkar pesisir di sisi selatan, permukiman warga di sisi timur, dan lahan kosong/tegalan di sisi barat.

Kondisi eksisting tapak didominasi oleh hamparan lahan datar pesisir kering dengan ketinggian 0–3 meter di atas muka laut. Vegetasi eksisting berupa pohon kelapa (*Cocos nucifera*) sebagai sumber bahan baku palungan, semak pantai, dan tegakan bakau rudimenter di beberapa titik. Tanah berpasir halus berwarna abu-abu gelap (vulkanik) dengan drainase yang relatif baik.

Parameter	Data/Kondisi
Lokasi Administratif	Desa Tejakula, Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng, Bali
Koordinat Perkiraan	$\pm 8^{\circ}07'S$, $115^{\circ}22'E$ (pesisir utara Tejakula)

Luas Tapak	±3,5 hektar (35.000 m ²)
Batas Utara	Garis pantai Laut Bali (sempadan pantai 100 m sesuai PP 26/2008)
Batas Selatan	Jalan Lingkar Selatan (JLS) Bali Utara/jalan pesisir kabupaten
Batas Timur	Permukiman petani garam Desa Tejakula
Batas Barat	Tegalan/lahan pertanian lahan kering
Topografi	Relatif datar, elevasi 0–3 m DPL, tanah berpasir vulkanik
Peruntukan RTRW	Kawasan Pariwisata dan Kawasan Pertanian Lahan Kering (RTRW Buleleng; perlu konfirmasi izin dan KDB kawasan pesisir)
KDB Maksimum (estimasi)	30–40% (kawasan pesisir rekreasi); total luas terbangun ≤14.000 m ²
KLB Maksimum	Maks. 2 lantai (ketinggian bangunan ≤8 m untuk menjaga karakter vernakular dan pandangan dari laut)
Kondisi Iklim Mikro	Tropis kering (Aw); curah hujan 600–900 mm/tahun; suhu 27–33°C; angin laut dominan dari arah utara dan barat laut
Akses	Dari NBIA (Kubutambahan) ±15-20 km via JLS; dari Singaraja (pusat kota Buleleng) ±30 km
<i>Existing Use</i>	Lahan garam palungan aktif (±20 pajegan), tegalan, sebagian pantai publik

Tabel 14 Data Teknis Tapak Terpilih

4.3 Pendekatan Aspek Kinerja

Pendekatan aspek kinerja membahas sistem-sistem utilitas dan infrastruktur bangunan yang mendukung operasional fasilitas secara efisien, aman, dan berkelanjutan. Mengingat konteks tapak di kawasan pesisir yang memiliki tantangan khusus (salinitas udara tinggi, kelembaban fluktuatif, risiko angin kencang), pendekatan kinerja dalam proyek ini mengedepankan prinsip keberlanjutan dan minimasi jejak lingkungan, sejalan dengan tren Quality Tourism dan ESG yang menjadi basis kelayakan ekonomi proyek.

4.3.1 Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan dirancang secara hibrid antara pencahayaan alami (*daylighting*) dan pencahayaan buatan (*artificial lighting*), dengan prioritas maksimisasi cahaya alami untuk menekan konsumsi energi sekaligus menciptakan kualitas atmosfer ruang yang autentik dan tropis.

Orientasi massa bangunan dirancang untuk mengoptimalkan pencahayaan alami. Ruang-ruang utama (restoran, *lounge*) diorientasikan ke arah timur-barat untuk mendapatkan cahaya pagi dan sore yang lembut, sementara bukaan besar diarahkan ke utara dan selatan untuk menghindari panas berlebih dari radiasi matahari langsung. Teknik pencahayaan difus menggunakan overhang, kisi-kisi (kisi bambu atau batu vulkanik), dan skylight diadopsi untuk ruang-ruang seperti restoran yang membutuhkan cahaya terang namun tidak langsung agar benang tidak pudar.

Sistem pencahayaan buatan menggunakan teknologi LED *low-energy* dengan CRI (*Color Rendering Index*) tinggi (≥ 90) untuk area restoran dan galeri guna mempertahankan akurasi warna. Untuk area *pool deck* dan *outdoor*, digunakan sistem pencahayaan bawah air (*submersible* LED) dengan *tone warm-white* untuk menciptakan atmosfer *nocturnal*. Jalur pedestrian publik diterangi dengan lampu taman setinggi 0,5–1 meter untuk menjaga pandangan ke langit (*dark sky compliance*). Sistem *dimmer* dan sensor gerak diaplikasikan di seluruh area servis untuk efisiensi energi.

4.3.2 Sistem Penghawaan dan Pengondisian Ruang

Mengingat iklim mikro Tejakula yang bercirikan tropis kering dengan angin laut yang konsisten dari arah utara-barat laut, sistem penghawaan alami merupakan strategi utama yang akan diandalkan untuk sebagian besar zona bangunan.

Orientasi bangunan yang memanjang dari barat ke timur dengan sumbu panjang tegak lurus terhadap arah angin dominan (utara-barat laut) memungkinkan cross-ventilation yang efektif. Atap tinggi dengan bukaan pada *ridge* (ventilasi atap) diterapkan pada ruang-ruang *semi-outdoor* seperti *market promenade* untuk menciptakan efek stack (*chimney effect*) yang mendorong udara panas ke atas. *Courtyard* produktif di antara massa bangunan berfungsi sebagai *pressure zone* yang memperlancar aliran angin.

Pada Sistem Penghawaan Bauatan, sistem AC diprioritaskan untuk ruang-ruang yang membutuhkan kontrol suhu dan kelembaban ketat, yaitu *Spa & Treatment Room* (24–26°C, kelembaban 50–60%), Ruang Ganti & Loker, Kantor Manajemen, dan Ruang Edukasi *Heritage*. Sistem AC yang digunakan adalah VRV/VRF (*Variable Refrigerant Volume/Flow*) *multi-split* yang efisien energi ($COP \geq 4,0$) dan memungkinkan kontrol zona individual. Refrigeran yang digunakan adalah R-32 atau R-410A dengan GWP

(*Global Warming Potential*) rendah. Unit kondenser ditempatkan di area servis yang terjauh dari *view* tamu untuk meminimalisasi polusi visual dan bunyi.

4.3.3 Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem jaringan air bersih dirancang dengan mempertimbangkan dua tantangan utama: (1) keterbatasan pasokan air bersih di kawasan pesisir kering Tejakula (curah hujan rendah, minimnya sumber air tanah non-payau), dan (2) kebutuhan operasional skala besar dari fasilitas *beach club* (kolam renang, F&B, spa, kebersihan).

- **Sumber Air Bersih Utama:** Jaringan PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) Kabupaten Buleleng sebagai sumber primer, dengan perencanaan kapasitas sambungan yang disesuaikan dengan kebutuhan total proyek.
- **Sistem Pemanenan Air Hujan (*Rainwater Harvesting*):** Atap-atap bangunan dirancang sebagai bidang tangkapan air hujan yang dialirkan ke tangki penyimpanan bawah tanah. Meskipun curah hujan Tejakula rendah (600–900 mm/tahun), volume air hujan yang tertampung tetap dapat mengurangi ketergantungan pada PDAM untuk kebutuhan *non-potable* (irigasi lansekap, toilet *flush*).
- **Sistem Distribusi:** Tangki *reservoir* atas (*elevated tank*) dan tangki bawah tanah dengan sistem pompa bertekanan. Jaringan pipa menggunakan material HDPE (tahan korosi salinitas) atau *stainless steel* untuk jalur utama.
- **Estimasi Kebutuhan Air:** Berdasarkan standar SNI 03-7065-2005, kebutuhan air untuk fasilitas rekreasi dan akomodasi diestimasi sekitar 100–150 liter/orang/hari untuk tamu *beach club*, sehingga untuk kapasitas 250 tamu diperlukan ± 37.500 liter/hari (37,5 m³/hari).

4.3.4 Sistem Pembuangan Air Kotor

Sistem pembuangan air kotor dirancang mengikuti prinsip pengelolaan air limbah berbasis lingkungan (*eco-sanitation*) yang meminimalkan pencemaran terhadap ekosistem pesisir.

- **Pemisahan Air Limbah:** Air kotor (*black water* dari toilet/kamar mandi) dan air abu (*grey water* dari wastafel, dapur, kolam renang) dipisahkan sejak sumber.
- **Pengolahan *Black Water*:** Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) biologis skala komunal dengan sistem *bio-filter* anaerob-aerob, yang mampu mengolah air limbah

hingga memenuhi baku mutu lingkungan sebelum dibuang ke badan air atau diresapkan ke tanah.

- **Daur Ulang *Grey Water*:** Air abu dari dapur, wastafel, dan kolam renang diolah melalui sistem filtrasi sederhana dan didaur ulang untuk keperluan irigasi lansekap produktif (kebun anggur, pohon kelapa area palungan).
- **Drainase Air Hujan:** Sistem drainase permukaan dirancang dengan saluran resapan (*infiltration trench*) dan *bio-swale* berbahan vegetasi lokal untuk memperlambat limpasan air hujan dan mencegah erosi di kawasan pesisir.

4.3.5 Sistem Jaringan Listrik

Kebutuhan pasokan listrik dipenuhi melalui kombinasi jaringan PLN (Perusahaan Listrik Negara) dan sistem energi terbarukan mandiri, sejalan dengan komitmen ESG proyek.

- **Sumber Primer (PLN):** Sambungan daya PLN dengan kapasitas yang disesuaikan dengan kebutuhan total instalasi. Berdasarkan standar SNI, kebutuhan daya untuk fasilitas *beach club* komersial diestimasi sekitar 40–60 VA/m² luas lantai, sehingga untuk total luas ±11.718 m² diperlukan kapasitas daya ±469–703 kVA.
- **Panel Distribusi Utama (*Main Distribution Panel/MDP*):** Ditempatkan di Zona V (area ME) dengan sistem proteksi ELCB (*Earth Leakage Circuit Breaker*) dan MCB berlapis untuk setiap zona fungsional.
- **Sistem Fotovoltaik (PLTS Atap):** Panel surya dipasang di atap bangunan servis dan kanopi parkir dengan kapasitas yang dihitung berdasarkan luas bidang tersedia. Energi surya diprioritaskan untuk memenuhi beban listrik area publik (pencahayaan taman, pompa air, sistem informasi). Estimasi kapasitas: ±100–150 kWp untuk tapak seluas 3,5 ha dengan paparan matahari Tejakula.
- **Genset Cadangan:** Generator diesel berkapasitas 40% dari total beban sebagai sistem cadangan (*back-up*) untuk menjamin operasional minimum saat pemadaman PLN.
- **Sistem BMS (*Building Management System*):** Panel *monitoring* dan kontrol terpusat untuk memantau konsumsi energi per zona, mengoptimalkan penggunaan AC, pencahayaan otomatis, dan memantau status peralatan.

4.3.6 Sistem Pembuangan Sampah

Sistem pengelolaan sampah merupakan aspek kinerja yang secara ideologis berkaitan langsung dengan tema proyek. Terinspirasi dari preseden Desa Potato Head (OMA, Seminyak) yang menempatkan "*Waste Lab*" sebagai atraksi edukasi utama, proyek ini mengadopsi pendekatan serupa: sistem pengelolaan sampah yang transparan dan edukatif.

- **Pemilahan di Sumber:** Setiap area bangunan dilengkapi dengan tempat sampah terpilah minimal tiga kategori: sampah organik (sisa makanan), sampah anorganik daur ulang (plastik, kertas, kaca, logam), dan sampah residu.
- **Pengomposan Organik:** Sampah organik dari dapur dan area F&B diolah melalui komposter in-situ yang hasilnya digunakan sebagai pupuk untuk lansekap produktif (kebun anggur, pohon kelapa).
- ***Waste Collection Point (WCP) Terpusat:*** Titik pengumpulan sampah terkonsolidasi di area servis dengan akses langsung ke *loading dock* untuk pengangkutan oleh jasa pengelola sampah Kabupaten Buleleng.
- **Program Zero Single-Use Plastic:** Kebijakan operasional *beach club* melarang penggunaan plastik sekali pakai (sedotan, kantong kresek, wadah *styrofoam*) dan menggantinya dengan alternatif berbahan bambu, daun, atau bioplastik.

4.3.7 Sistem Pencegahan Kebakaran

Sistem pencegahan kebakaran dirancang mengacu pada Permen PU No. 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan, dengan adaptasi terhadap tipologi bangunan semi-terbuka dan penggunaan material kayu/bambu.

- **Deteksi Dini:** Detektor asap (*smoke detector*) ionisasi dan panas (*heat detector*) dipasang di seluruh ruang tertutup. Area dapur menggunakan detektor khusus yang tahan terhadap asap memasak normal (*pre-action detector*).
- **Sistem Sprinkler:** Sistem *sprinkler* otomatis dipasang di area tertutup dan semi-tertutup (restoran, spa, kantor, gudang) dengan desain *wet-pipe system* untuk respon cepat.

- **Hidran dan APAR:** Hidran halaman (*pillar hydrant*) ditempatkan di setiap jarak maksimum 35 meter di area terbuka. APAR (Alat Pemadam Api Ringan) CO2 dan *dry powder* ditempatkan di area dapur, ME room, dan titik-titik strategis lainnya.
- **Jalur Evakuasi:** Jalur evakuasi lebar minimum 1,8 meter (2 jalur keluar per zona) menuju titik kumpul (*assembly point*) yang ditetapkan di area terbuka pantai dan parkir. Penandaan jalur evakuasi menggunakan cat fotoluminesensi.
- **Pertimbangan Material:** Untuk area yang menggunakan kayu dan bambu sebagai material utama, diterapkan pelapisan (*coating*) *fire-retardant* dan jarak bersih (*clearance*) yang cukup dari sumber api terbuka.

4.3.8 Sistem Komunikasi

Sistem komunikasi mencakup infrastruktur telekomunikasi internal dan eksternal yang mendukung operasional fasilitas serta kenyamanan tamu.

- **Jaringan WiFi:** *Access point* (AP) WiFi 6 (802.11ax) dipasang di seluruh area tamu termasuk area *semi-outdoor*, *pool deck*, dan *market promenade* untuk memastikan konektivitas yang konsisten. Jaringan tamu (*guest network*) terpisah dari jaringan operasional staf.
- **Sistem Telepon Internal (PABX):** Sistem *Private Automatic Branch Exchange* menghubungkan seluruh titik komunikasi internal (kantoor, dapur, pos keamanan, resepsi) untuk koordinasi operasional yang efisien.
- **Sistem PA (*Public Address*):** Sistem tata suara kawasan yang dapat digunakan untuk pengumuman, musik ambient area, dan panggilan darurat. Sistem ini dirancang dengan zona terpisah agar intensitas suara dapat disesuaikan per area (area spa: volume rendah, *market promenade*: volume normal).
- **Jaringan Fiber Optik:** *Backbone* jaringan data menggunakan kabel fiber optik underground untuk kecepatan dan keandalan tinggi, terutama untuk sistem BMS, CCTV, dan sistem kasir terintegrasi.

4.3.9 Sistem Penangkal Petir

Kawasan pesisir Bali Utara memiliki tingkat kerentanan terhadap petir yang relatif tinggi. Sistem penangkal petir dirancang mengacu pada SNI 03-7015-2004 tentang Sistem Proteksi Petir pada Bangunan Gedung.

- **Sistem Konvensional:** Penggunaan air terminal (finial) Franklin *rod* pada titik tertinggi setiap massa bangunan, dihubungkan dengan *down conductor* dari tembaga ke elektroda pembumian (*grounding*) yang ditanam sedalam minimum 0,6 meter.
- **Sistem ESE (*Early Streamer Emission*):** Sebagai alternatif modern, sistem ESE dengan radius proteksi yang lebih luas (dapat mencapai radius 60–90 meter) dipertimbangkan untuk melindungi area terbuka yang luas seperti *pool deck*, *market promenade*, dan area palungan.
- ***Grounding* Ikatan Potensial (*Equipotential Bonding*):** Seluruh komponen logam bangunan (rangka baja, tangki air, panel listrik) dihubungkan ke sistem pembumian yang sama untuk mencegah beda potensial yang berbahaya saat terjadi sambaran petir.

4.3.10 Sistem Keamanan

Sistem keamanan harus mampu melindungi properti dan keselamatan tamu tanpa menciptakan suasana yang intimidatif, terutama terhadap masyarakat umum yang memiliki hak akses ke area publik.

- **CCTV:** Kamera CCTV beresolusi tinggi (minimal 2MP, *night vision*) dipasang di semua pintu masuk, area kasir, parkir, dan titik-titik buta di area tamu eksklusif. Area publik (pantai, koridor ritual) tidak dipasang CCTV untuk menghormati privasi komunitas.
- **Akses Kontrol:** Sistem kartu akses (RFID/NFC) untuk pintu masuk Zona II (area eksklusif) yang diintegrasikan dengan sistem kasir. Tamu yang telah membayar tiket/reservasi mendapatkan *wristband*/kartu akses elektronik.
- **Pos Keamanan:** Tiga pos keamanan ditempatkan di: (1) pintu masuk utama kendaraan, (2) akses jalur pedestrian publik, dan (3) area *loading dock*. Petugas keamanan bersikap *hospitality-focused* (tidak militeristik) yang dilatih juga sebagai pemandu komunal.

- **Pagar Demarkasi Simbolis:** Batas antara zona eksklusif dan zona publik ditandai dengan elemen lansekap (tanaman, perbedaan material perkerasan, perubahan ketinggian) yang bersifat simbolis bukan fisik-masif, konsisten dengan prinsip *threshold* arsitektural.

4.3.11 Sistem Transportasi Vertikal

Mengingat konteks bangunan yang secara konseptual dan regulatif dibatasi pada maksimum 2 lantai untuk mempertahankan karakter vernakular dan pandangan dari laut, sistem transportasi vertikal yang diperlukan sangat minimal. Namun, aksesibilitas universal (*universal design*) tetap menjadi pertimbangan utama.

- **Ramp Universal:** Seluruh transisi antar ketinggian lantai dilayani oleh *ramp* dengan kemiringan maksimum 1:12 (8,3%) sesuai standar ADA (*Americans with Disabilities Act*) yang diadopsi dalam SNI aksesibilitas bangunan, memastikan akses bagi pengguna kursi roda dan lansia.
- **Tangga Representatif:** Tangga dengan lebar minimum 1,5 meter (lebar rekomendasi untuk fasilitas publik premium) dirancang sebagai elemen arsitektural ekspresif, menggunakan material batu vulkanik atau kayu kelapa daur ulang yang merupakan bagian dari narasi vernakular bangunan.
- **Lift (Apabila Ada Mezanin):** Jika terdapat mezanin atau lantai basement utilitas, disediakan *lift* berkapasitas minimal 450 kg (6 orang) berstandar aksesibilitas. *Lift* tersembunyi dari pandangan utama untuk menjaga estetika ruang.

4.4 Pendekatan Aspek Teknis

Pendekatan aspek teknis membahas sistem struktur dan modul bangunan yang menjadi kerangka fisik dari seluruh gagasan arsitektural. Dalam konteks proyek pesisir yang mengedepankan vernakularisme dan keberlanjutan, pemilihan sistem struktur tidak hanya didasarkan pada kekuatan teknis semata, melainkan juga pada kesesuaiannya dengan material lokal, kemampuan pengerjaan oleh tenaga lokal, serta daya tahan terhadap kondisi lingkungan pesisir yang agresif (salinitas, kelembaban tinggi, potensi gempa).

4.4.1 Sistem Struktur

Sistem struktur proyek mengadopsi pendekatan hibrid yang mengkombinasikan kekuatan material modern (beton bertulang dan baja) untuk elemen struktural kritis dengan kejujuran material vernakular (batu vulkanik, bambu laminasi, kayu kelapa daur ulang) untuk elemen-elemen arsitektural yang mengekspresikan identitas lokal.

A. Sub-Struktur (Pondasi)

Mengingat kondisi tanah berpasir di tapak pesisir Tejakula, sistem pondasi harus mampu mendistribusikan beban secara merata sekaligus fleksibel terhadap potensi penurunan tanah diferensial.

- **Pondasi *Bored Pile (Mini Pile)*:** Untuk bangunan utama Zona II (*beach club* eksklusif) yang memiliki beban struktur terbesar, digunakan pondasi *bored pile* $\phi 30$ –40 cm dengan kedalaman mencapai lapisan tanah keras (± 5 –8 meter dari permukaan). Sistem ini lebih adaptif terhadap kondisi tanah berpasir pesisir dibandingkan pondasi dangkal.
- **Pondasi *Footplat/Telapak*:** Untuk bangunan-bangunan dengan beban ringan (area terbuka, *market promenade*, pos keamanan), pondasi *footplat* beton bertulang yang duduk di atas lapisan *compacted fill* yang padat dianggap cukup.
- **Pondasi Tiang Pancang Kayu Kelapa:** Untuk bangunan-bangunan semi-permanen yang berada di dekat garis pantai (koridor publik, *viewing deck* area palungan), sistem tiang pancang kayu kelapa yang diperkuat resin dapat dipertimbangkan sebagai pilihan yang terbarukan, tahan korosi alami, dan sesuai dengan narasi penggunaan material kelapa sebagai inti tema proyek.

B. Struktur Tengah (Kolom dan Balok)

- **Sistem Rangka Beton Bertulang:** Digunakan untuk struktur utama bangunan Zona II dan Zona V yang membutuhkan kekuatan dan kekakuan tinggi. Beton mutu $f'c$ 25 MPa dengan tulangan baja ulir (*deformed bar*) digunakan sebagai standar minimum.
- **Kolom Batu Vulkanik (Paras):** Untuk area-area representatif dengan fungsi estetik-struktural sekaligus (*entrance plaza*, *lobby*, restoran), kolom batu vulkanik (paras hitam khas Bali Utara) dengan *core* beton bertulang di dalamnya diadopsi. Teknik ini

mempertahankan kejujuran ekspresi material lokal sekaligus memastikan kekuatan struktural yang memadai.

- **Rangka Baja Ringan (*Light Steel Framing*):** Untuk bangunan-bangunan dengan bentang lebar (*restoran, ballroom, market promenade*), sistem portal baja dengan profil H-beam atau wide-flange digunakan untuk mengakomodasi ruang bebas kolom yang dibutuhkan. Material baja di lingkungan pesisir harus dilapisi *epoxy primer + polyurethane topcoat* atau *hot-dip galvanized* untuk proteksi korosi.
- **Bambu Laminasi Struktural (*Glulam Bamboo*):** Material inovatif yang berbasis vernakular, bambu laminasi dengan kekuatan tarik yang setara baja ($\sigma \pm 200$ MPa) dapat digunakan sebagai elemen struktur atap untuk area *semi-outdoor* (ruang komunitas, koridor *outdoor*). Bambu laminasi yang menggunakan bambu petung (*Dendrocalamus asper*) telah memenuhi standar ketahanan serangga dan api jika diolah dengan benar.

C. *Upper Struktur (Atap)*

- **Atap Pelana Tinggi (*Limasan Modifikasi*):** Terinspirasi dari tipologi atap rumah adat Bali Utara yang memiliki kemiringan curam ($\geq 40^\circ$) untuk mengalirkan air hujan secara cepat dan menciptakan ventilasi atap yang efektif, atap limasan modifikasi diadopsi sebagai tipologi utama. Rangka atap menggunakan kayu kelapa (*Cocos nucifera*) yang merupakan produk sampingan dari pembuatan palungan yang tidak lagi terpakai, menciptakan siklus material yang naratif.
- **Atap Alang-Alang (*Thatched Roof*):** Untuk bangunan-bangunan dengan skala kecil dan karakter informal (*cabana, gazebo, viewing deck*), penutup atap alang-alang yang dipadatkan (ikat-tekan) menciptakan estetika vernakular yang kuat sekaligus memiliki sifat insulasi termal yang baik. Tratmen dengan larutan boraks dan anti-jamur diperlukan untuk memenuhi standar ketahanan api minimum.
- **Atap Metal Bergelombang (*Standing Seam*):** Untuk area servis, dapur, dan gudang yang membutuhkan kemudahan perawatan dan ketahanan air yang absolut, penutup atap *metal standing seam* dengan lapisan polyvinylidene fluoride (PVDF) digunakan. Warna atap dipilih dalam palet *earth tone* yang selaras dengan lansekap sekitar.

Zona / Area	Sistem Pondasi	Sistem Rangka	Sistem Atap
Zona I; Threshold	<i>Footplat + Bored Pile</i>	Rangka beton + kolom paras	Limasan tinggi/atap bambu laminasi
Zona II; <i>Beach Club</i> Eksklusif	<i>Bored pile</i> ø40 cm	Rangka beton bertulang + portal baja	Limasan modifikasi/standing seam (area servis)
Zona III; Palungan	Struktur minimal/tiang kayu kelapa	Tiang kayu kelapa + bambu	Terbuka/kanopi bambu laminasi
Zona IV; Publik Pantai	<i>Footplat</i> ringan	Tiang kayu kelapa	Alang-alang/tanpa atap (<i>open</i>)
Zona V; Servis	<i>Footplat</i> beton	Rangka beton + baja ringan	<i>Standing seam metal</i>

Tabel 15 Rekapitulasi Sistem Struktur per Zona

4.4.2 Sistem Modul

Sistem modul merupakan kerangka koordinasi dimensional yang memastikan konsistensi dan efisiensi dalam konstruksi, serta kemudahan pengembangan atau modifikasi di masa mendatang. Dalam proyek ini, sistem modul dirumuskan berdasarkan dimensi fungsional dan logika material yang diadopsi.

- **Modul Dasar:** Modul dasar yang digunakan adalah $1,2 \times 1,2$ meter, yang merupakan modul universal dalam konstruksi yang kompatibel dengan dimensi material standar (papan lantai, panel dinding, unit plafon). Modul ini juga merupakan kelipatan dari dimensi batang bambu dan kayu kelapa yang biasa digunakan.
- **Modul Ruang Utama:** Ruang-ruang utama dirancang dalam kelipatan modul 3,6 meter ($3 \times$ modul dasar), yang menghasilkan bentang-bentang standar 3,6 m, 7,2 m, 10,8 m, dan 14,4 m. Bentang 7,2 meter merupakan bentang optimal untuk kolom-kolom di area restoran dan *lounge* yang masih dapat dilayani oleh balok beton konvensional tanpa sambungan *intermediate*.
- **Modul Palungan:** Dimensi satu unit lahan palungan (pajegan) yang secara tradisional membutuhkan $\pm 200\text{--}250$ m² (lebar ± 4 m, panjang ± 60 m per blok) menjadi modul lansekap produktif yang mendefinisikan *grid* tata letak Zona III. *Grid* palungan ini secara konseptual "meresap" ke dalam tata letak bangunan sebagai

referensi geometris, menciptakan kesinambungan antara arsitektur dan lansekap produktif.

- **Modul *Cabana*:** Setiap unit *cabana* dirancang dalam modul 4×5 meter (20 m^2), memungkinkan penataan yang fleksibel dalam konfigurasi baris, kelompok, atau tersebar mengikuti kontur lansekap.

4.5 Pendekatan Aspek Visual Arsitektural

Pendekatan aspek visual arsitektural merupakan terjemahan akhir dari seluruh konsep, analisis, dan strategi programatik ke dalam bahasa formal arsitektur yang dapat dialami secara indrawi. Dalam proyek ini, estetika bukan ornamen yang ditambahkan setelah fungsi selesai, melainkan merupakan medium komunikasi ideologis yang secara jujur mengekspresikan nilai-nilai negosiasi ruang yang menjadi inti proyek.

4.5.1 Konsep Formal dan Gubahan Massa

Konsep formal proyek didasarkan pada abstraksi dari dua referensi utama: (1) geometri lansekap palungan; deretan batang kelapa yang berbaris linier memantulkan langit menciptakan tekstur horizontal yang kuat; dan (2) konsep arsitektur *threshold* Stavrides; batas yang "berpori" dan dapat ditembus, bukan dinding masif yang memisahkan.

Gubahan massa diformulasikan sebagai *cluster* bangunan horizontal berlapis yang tersebar di tapak mengikuti pola organik, bukan sebagai blok tunggal yang monolitik. Setiap massa dirotasi sedikit dari *grid* ortogonal untuk menciptakan ruang-ruang antara (*in-between spaces*) yang berfungsi sebagai *threshold*; koridor-koridor terbuka yang menghubungkan zona publik dan privat tanpa hierarki yang kaku.

Ketinggian massa bangunan secara sadar direduksi: maksimum 2 lantai (± 7 meter atap *ridgeline*) untuk tidak "merebut" cakrawala dari pandangan masyarakat umum yang berdiri di belakangnya. Bangunan yang rendah dan tersebar di tapak menciptakan kesan bangunan yang "duduk" di atas tanah, bukan yang "menancap" dan menguasai. Konsep ini juga memastikan bahwa lansekap palungan yang mendatar tetap menjadi elemen visual yang paling menonjol ketika dilihat dari jalan pesisir.

4.5.2 Eksplorasi Material dan Palet Vernakular

Palet material proyek dipilih secara ketat berdasarkan dua kriteria: (1) ketersediaan material dari sumber lokal Buleleng untuk menekan jejak karbon transportasi dan memberdayakan ekonomi lokal, dan (2) kemampuan material untuk menceritakan kisah tentang identitas Bali Utara yang berbeda dari Bali Selatan.

Material	Sumber / Asal	Aplikasi	Makna Arsitektural
Kayu Kelapa (<i>Cocos nucifera</i>)	Pohon kelapa tua Tejakula; <i>by-product</i> palungan	Tiang, gelagar atap, <i>decking</i> lantai, panel fasad, meja bar	Material yang paling kuat narasinya: kayu yang sama dengan palungan masuk ke bangunan; kontinuitas antara produksi dan arsitektur
Batu Paras/Batu Vulkanik Hitam	<i>Quarry</i> lokal Buleleng Timur	Kolom, dinding luar, perkerasan pedestrian, ornamen fasad	Warna abu-abu gelap kontras dengan langit biru dan laut; memperkuat identitas "pantai hitam vulkanik" yang berbeda dari pantai putih Selatan
Bambu Laminasi (Bambu Petung)	Sentra bambu Bali Tengah, dapat dikembangkan di Buleleng	Atap rangka, kolom area <i>semi-outdoor</i> , kisi-kisi fasad, furnitur	Material yang komunikasikan keberlanjutan tanpa meninggalkan vernakularisme; jembatan antara tradisi dan inovasi
Alang-Alang (<i>Imperata cylindrica</i>)	Lokal Bali Utara	Penutup atap <i>cabana</i> , gazebo, ruang komunitas	Material tertua dalam arsitektur vernakular Bali; memposisikan bangunan dalam garis kesinambungan sejarah yang panjang
<i>Terracotta</i> /Tanah Liat Bakar	Pengrajin gerabah Pejaten/Buleleng	Jalusi fasad, <i>pot/planter</i> , elemen dekoratif struktural	Warna oranye-coklat panas yang hangat sebagai aksen di antara dominasi abu dan hitam vulkanik
Kaca <i>Tempered</i> Low-E	Produksi nasional	Bukaan besar pada restoran,	Transparansi yang memungkinkan koneksi

		lobby, spa	visual antara interior dan lansekap; transparansi adalah wujud fisik dari "porositas" <i>threshold</i>
Beton Ekspos (<i>Exposed Concrete</i>)	In-situ	Lantai dasar, dinding penyangga, platform <i>pool deck</i>	Digunakan secara minimal dan jujur, tidak disembunyikan dengan <i>finishing</i> ; sebagai ekspresi kejujuran tektonik di antara material-material vernakular lainnya

Tabel 16 Palet Material Arsitektural dan Rasionalisasinya

4.5.3 Elemen Arsitektural Khas: Tektonika *Threshold*

Elemen arsitektural yang paling khas dari proyek ini adalah apa yang disebut sebagai "tektonika *threshold*"; desain detail pertemuan antar zona yang tidak menggunakan dinding solid sebagai pembatas, melainkan kisi-kisi (*screen*), pergola, perubahan material lantai, dan perbedaan ketinggian yang menciptakan batas ambigu namun dapat dirasakan.

- **Kisi-Kisi Vertikal (*Vertical Screen*):** Pada titik-titik batas antara Zona I dan Zona II, alih-alih menggunakan dinding, digunakan deretan elemen vertikal dari kayu kelapa atau bambu dengan jarak 15–20 cm. Kisi-kisi ini menciptakan batas visual yang setengah transparan; orang dari zona publik dapat melihat ke dalam (merasakan daya tarik), sementara tamu dari zona eksklusif tetap mendapatkan privasi yang cukup. Kisi-kisi ini juga berfungsi sebagai sun-shading yang menurunkan temperatur udara di batas zona.
- **Perubahan Material Lantai sebagai "Narasi Lantai":** Perjalanan dari zona publik ke zona privat dikomunikasikan melalui perubahan material perkerasan yang bertahap: dari pasir pantai alami → perkerasan batu andesit kasar (zona transisi) → batu paras yang dihaluskan (zona *threshold*) → *travertine* atau batu paras poles (zona eksklusif). "Narasi lantai" ini memberikan panduan spasial yang intuitif tanpa memerlukan papan tanda.
- **Atap sebagai Mediator:** Kanopi/*overhang* yang besar dan konsisten di seluruh kawasan menciptakan area teduh yang memungkinkan pengguna dari berbagai

kelompok sosial berada dalam zona teduh yang sama tanpa merasa terbatas. Atap yang melayang di atas batas zona mengirimkan pesan arsitektural bahwa "semua orang berada di bawah satu naungan yang sama"; sebuah metafora fisik dari nilai gotong royong dan *nyama braya* Bali.

4.5.4 Integrasi Lanskap Produktif sebagai Estetika Utama

Aspek terpenting dari pendekatan visual arsitektural proyek ini adalah keputusan untuk tidak menciptakan lanskap dekoratif konvensional (taman tropis dengan palem dan kamboja), melainkan menjadikan lanskap produktif; deretan palungan garam dan kebun anggur sebagai elemen estetika utama. Keputusan ini revolusioner dalam dunia *beach club* tropis yang umumnya berlomba-lomba menampilkan keindahan yang steril dan artifisial.

Ketika pengunjung pertama kali melihat kawasan ini dari jarak jauh, yang akan mereka lihat adalah refleksi cahaya dari ratusan palungan yang berkilauan di bawah matahari, deretan pohon kelapa yang miring terkena angin laut, dan siluet bangunan rendah yang tidak mendominasi cakrawala. Ini adalah pemandangan yang otentik, langka, dan tidak dapat direplikasi di tempat lain di dunia. Arsitektur menjadi latar belakang yang rendah hati (*humble backdrop*) bagi pementasan kehidupan nyata yang terjadi di atasnya.

Dengan demikian, pendekatan aspek visual arsitektural dalam proyek ini bukan tentang menciptakan bangunan yang "cantik"; melainkan tentang menciptakan lingkungan yang jujur. Jujur terhadap identitas Tejakula, jujur terhadap nilai-nilai komunal yang ingin dilindungi, dan jujur terhadap material yang dipilih. Kejujuran arsitektural inilah yang menjadi bentuk estetika tertinggi dalam tradisi arsitektur vernakular yang menjadi jiwa dari proyek "Spatial Negotiation of Privilege and The Commons".