STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

PERANCANGAN RUMAH SUSUN KOMERSIL DI BADUNG, BALI DENGAN PENEKANAN RUANG KOMUNAL BERBASIS *ROBUSTNESS*

Disusun Oleh :

Nama : Allysia Sheren

NPM : 220119050

PROGRAM STUDI ARSITEKTUR

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

TAHUN 2026

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

PERANCANGAN RUMAH SUSUN KOMERSIL DI BADUNG, BALI DENGAN PENEKANAN RUANG KOMUNAL BERBASIS *ROBUSTNESS*

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Allysia Sheren
220119050

Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam
Penyusunan Studio Tugas Akhir Arsitektur
Pada Program Studi Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 4 Juli 2026
Pembimbing,

Prof. Dr. Amos Setiadi,S.T.,M.T.,

Mengetahui,
Ketua Departemen Arsitektur

Dr. Ir. Anna Pudianti, M. Sc.

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini dengan judul *"Perancangan Rumah Susun Komersial Berbasis Ruang Komunal di Desa Pererenan, Kabupaten Badung."*

Dalam proses penyusunannya, penulis mengkaji isu hunian vertikal di kawasan yang mengalami tekanan perkembangan pariwisata, perubahan struktur sosial masyarakat, serta meningkatnya kebutuhan hunian layak bagi generasi muda lokal. Melalui pendekatan kontekstual yang memadukan analisis tapak, kajian perilaku pengguna, data primer–sekunder, serta prinsip arsitektur tropis dan nilai budaya lokal Bali, rancangan ini diharapkan mampu menjawab tantangan tersebut secara fungsional, sosial, dan ekologis.

Penyelesaian Tugas Akhir ini tidak terlepas dari dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Amos Setiadi, S.T., M.T., , selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan berharga selama proses penyusunan tugas akhir ini.
2. Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas dalam pelaksanaan tugas akhir ini.
3. Keluarga tercinta yang selalu memberikan dukungan moral dan material.
4. Serta teman-teman dan rekan-rekan seperjuangan yang telah memberikan dukungan dan semangat.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih memiliki keterbatasan. Oleh sebab itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi pengembangan karya dan penelitian selanjutnya. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, dunia akademik, maupun pihak yang berkepentingan dalam pengembangan hunian vertikal yang adaptif dan berkelanjutan.

Yogyakarta, 4 Juli 2026

Penulis, Allysia Sheren

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul :

PERANCANGAN RUMAH SUSUN KOMERSIL DI BADUNG, BALI DENGAN PENEKANAN RUANG KOMUNAL BERBASIS *ROBUSTNESS*

benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil plagiasi dari karya orang lain. Ide, data hasil penelitian maupun kutipan baik langsung maupun tidak langsung yang bersumber dari tulisan atau ide orang lain dinyatakan secara tertulis dalam Tugas Akhir ini. Apabila terbukti di kemudian hari bahwa Tugas Akhir ini merupakan hasil plagiasi, maka ijazah yang saya peroleh dinyatakan batal dan akan saya kembalikan kepada Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 6 Juli 2026

Yang membuat pernyataan



(.....)

ALLYSIA SHEREN

PERANCANGAN RUMAH SUSUN KOMERSIL DI BADUNG, BALI DENGAN PENEKANAN RUANG KOMUNAL BERBASIS *ROBUSTNESS*

Disusun Oleh :

Allysia Sheren

NPM : 220119050

Dosen Pembimbing:

Prof. Dr. Amos Setiadi S.T., M.T.,

ABSTRAK

Perkembangan pariwisata di Desa Pererenan, Kabupaten Badung, mendorong meningkatnya kebutuhan hunian bagi penduduk lokal maupun pendatang. Namun, keterbatasan lahan, perubahan nilai lahan, serta tekanan terhadap fungsi sosial masyarakat menyebabkan generasi muda lokal semakin sulit mengakses hunian yang layak dan terjangkau. Kondisi tersebut menunjukkan urgensi perancangan hunian vertikal yang tidak hanya menjawab kebutuhan ruang, tetapi juga mampu mempertahankan interaksi sosial dan nilai komunal masyarakat Bali.

Tugas Akhir ini merancang Rumah Susun Komersial berbasis ruang komunal dengan pendekatan arsitektur tropis dan pemahaman terhadap struktur sosial masyarakat Pererenan. Metode perancangan meliputi pengumpulan data primer melalui survey lapangan, observasi aktivitas pengguna, dan wawancara informal, serta data sekunder dari literatur teori ruang komunal, regulasi rumah susun, dokumen RDTR Badung, dan preseden hunian vertikal. Analisis dilakukan untuk mengidentifikasi hubungan antara kebutuhan pengguna, karakter tapak, pola iklim, dan nilai-nilai budaya lokal terhadap pembentukan ruang.

Hasil perancangan menunjukkan bahwa penerapan massa bangunan yang terpecah, sistem sirkulasi berlapis, serta ruang komunal yang terdistribusi di setiap lantai dapat

meningkatkan kualitas interaksi sosial, kenyamanan termal, dan fleksibilitas penggunaan ruang. Integrasi ruang transisi semi-terbuka, orientasi massa ke arah lanskap sawah, serta penerapan prinsip ventilasi alami terbukti mendukung terciptanya hunian vertikal yang adaptif terhadap konteks tropis dan budaya Bali. Dengan demikian, proyek ini diharapkan dapat menjadi model pengembangan rumah susun yang tidak hanya efisien secara ruang, tetapi juga sensitif terhadap konteks sosial–budaya dan lingkungan setempat.
Kata kunci: hunian vertikal, ruang komunal, Pererenan, arsitektur tropis, rumah susun.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN ii
KATA PENGANTAR iii
PERNYATAAN iv
ABSTRAK v
DAFTAR ISI vii
DAFTAR GAMBAR 2
DAFTAR TABEL 3
BAB I PENDAHULUAN 4
1.1 Latar Belakang 4
1.1.1 Isu Nasional: Backlog 4
1.1.2 Isu Nasional Rusun: Tata Ruang menurut Perspektif PUPR 5
1.1.3 Isu Lokal: Kondisi Rumah Susun Komersil di Kabupaten Badung dan Ketidaksesuaian dengan Kebutuhan Masyarakat Lokal 6
1.1.4 Rekomendasi Lokasi 7
1.1.5 Data Backlog 10
1.2 Rumusan Masalah 12
1.2.2 Tujuan Khusus 13
1.2.3 Sasaran 13
1.3 Manfaat Penelitian 13
1.3.1 Manfaat Teoritis 14
1.3.2 Manfaat Praktis 14
1.4 Ruang Lingkup Penelitian 14
1.4.1 Ruang Lingkup Substansial 14
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial 15
1.5 Pendekatan Penelitian 15
1.6 Alur Pikir 17
1.7 Sistematika Penulisan 17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 20
2.1 PENGERTIAN RUMAH SUSUN 20
2.1.1 Rumah susun 20
2.1.2 Rumah Susun Komersil 20
2.2 PERSYARATAN TEKNIK PEMBANGUANAN RUMAH SUSUN 20
2.3 KUALITAS HIDUP DAN RUANG KOMUNAL DALAM HUNIAN VERTIKAL 22

2.3.1 Konsep Kualitas Hidup dalam Hunian Vertikal 22
2.3.2 Ruang Komunal sebagai Wadah Interaksi Sosial 23
2.3.3 Tipologi dan Spektrum Ruang Komunal 24
2.4 LANDASAN HUKUM 25
2.5 PENDEKATAN PERANCANGAN 28
2.5.1 Landasan Pemilihan Pendekatan 28
2.5.2 Prinsip-Prinsip Pendekatan 28
2.5.3 Penerapan Pendekatan dalam Strategi Desain 30
2.6 STUDI PRESEDEN 31
BAB III TINJAUAN LOKASI 33
3.1 TINJAUAN UMUM BADUNG 33
3.1.1 Tinjauan Geografis 33
3.2 TINJAUAN UMUM PERERENAN 35
3.2.1 Tinjauan Geografis 35
BAB IV METODE PERANCANGAN 36
4.1 METODE PENGUMPULAN DATA 36
4.1.1 Data Primer 36
4.1.2 Data sekunder 37
4.2 Analisis Perancangan 38
4.2.1 Kondisi Umum Tapak 38
4.2.2 Kondisi Fisik Tapak 40
4.2.3 Kondisi Sosial dan Budaya 42
4.2.4. Analisis Potensi dan Kendala Tapak 44
4.2.5 Analisis Penekanan & Pendekatan 45
4.3 Analisis Programatik 47
4.3.1 Analisis Pelaku 47
4.3.2 Analisis Program Ruang 48
BAB V ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN 50
5.1 Landasan Konsep 50
5.2 Konsep Zonasi 51
5.3 Konsep *Blokplan* 51
DAFTAR PUSTAKA 53
LAMPIRAN 56
1. TURNITIN 56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. RDTR Pererenan, Bali 9
Gambar 2. Data Backlog Kabupaten Badung 2023 11
Gambar 3. Data Pendapatan Masyarakat Kabupaten Badung 12
Gambar 4. Konsep Platform Programatik 32
Gambar 5. Ramp Spiral 32
Gambar 6. Peta Kabupaten Pulau Bali 33
Gambar 7. Peta Desa Pererenan 35
Gambar 8. Foto Site 38
Gambar 9. Lokasi dan batas tapak sebagai dasar analisis konteks dan penerapan regulasi RDTR di Desa Pererenan. 39
Gambar 10. Landasan Konsep 50
Gambar 11. Analisis Zonasi 51
Gambar 12. Blockplan 52

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Prinsip dan Strategi Desain 31
Tabel 2. Analisis Site 41
Tabel 3. Analisis Site 41
Tabel 4. Analisis Site 42