BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 Isu Nasional: Backlog

Isu backlog permukiman di Indonesia mencakup dua tantangan utama: kepemilikan dan kelayakan hunian. Berdasarkan data Susenas BPS 2023, terdapat 9,9 juta rumah tangga mengalami backlog kepemilikan rumah dan 14,84 juta unit rumah tidak layak huni (BPS, 2024). Meskipun trennya menurun, kesenjangan antara pasokan dan permintaan hunian tetap besar, diperburuk oleh pertumbuhan keluarga baru sebesar 700.000–800.000 per tahun. Pemerintah melalui Kementerian PUPR telah meluncurkan berbagai program seperti Program Sejuta Rumah dan skema subsidi, namun masih menghadapi tantangan seperti terbatasnya lahan, tingginya harga tanah, kesulitan akses pembiayaan, dan perbedaan metodologi perhitungan backlog antarlembaga.

Di Bali, persoalan backlog permukiman memiliki karakteristik khusus akibat tekanan sektor pariwisata. Per September 2022, tercatat 204.027 unit backlog kepemilikan rumah, dengan Kabupaten Badung sebagai penyumbang tertinggi (Satu Data Bali, 2022). Lonjakan harga lahan dan properti, urbanisasi cepat, dan keterbatasan ruang memperburuk situasi, mengancam kesejahteraan masyarakat lokal. Upaya pemerintah daerah dan pusat terus dilakukan, namun kompleksitas persoalan di Bali termasuk alih fungsi lahan untuk pariwisata dan tantangan tata ruang menuntut solusi yang lebih inovatif dan kontekstual melalui evaluasi kebijakan dan strategi berkelanjutan yang sesuai dengan kondisi sosial-ekonomi setempat.

Berdasarkan kondisi backlog permukiman di Bali yang mencapai 204.027 unit dengan Kabupaten Badung sebagai penyumbang tertinggi rumah susun menjadi solusi strategis untuk mengatasi keterbatasan lahan dan lonjakan harga properti yang dipicu oleh tekanan sektor pariwisata. Staf Ahli Menteri PUPR Bidang Teknologi, Industri dan Lingkungan, Endra S Atmawidjaja, menegaskan bahwa "sekarang kami mendorong masyarakat agar lebih bisa menggunakan lahan-lahan secara lebih efisien lewat hunian vertikal" sebagai respons terhadap backlog kepemilikan perumahan dan harga tanah yang terus melonjak (Kompas.com, 2022). Dalam konteks Bali yang memiliki karakteristik geografis terbatas dengan tingkat urbanisasi

tinggi, penelitian Universitas Udayana menunjukkan bahwa "rumah susun adalah menyediakan suatu solusi dari permasalahan perkotaan dalam hal perumahan bagi masyarakatnya, karena disaat harga lahan semakin tinggi dan pembangunan perumahan ke arah horizontal sudah sulit dilakukan". Pendekatan vertikal melalui rumah susun tidak hanya mengoptimalkan penggunaan lahan yang semakin langka akibat alih fungsi lahan untuk kepentingan pariwisata, tetapi juga didukung oleh regulasi yang kuat melalui UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan upaya Kementerian PUPR dalam mengembangkan "Konsep Desain Rumah Susun Prototipe di Bali dengan Mengacu kepada Budaya Arsitektur Lokal" (PUPR, 2019), yang menunjukkan komitmen pemerintah untuk memberikan solusi hunian vertikal yang kontekstual dan berkelanjutan bagi masyarakat Bali.

1.1.2 Isu Nasional Rusun: Tata Ruang menurut Perspektif PUPR

Dalam upaya memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mengembangkan berbagai proyek rumah susun (rusun) di wilayah perkotaan. Meskipun bertujuan menyediakan hunian vertikal yang efisien dari segi lahan dan biaya, banyak rusun di Indonesia masih menghadapi persoalan serius terkait kurangnya ruang komunal dan ruang sosial bagi penghuninya. Hal ini disebabkan oleh pendekatan desain yang terlalu menitikberatkan pada fungsi tempat tinggal semata, tanpa mengakomodasi kebutuhan dasar manusia untuk bersosialisasi, berinteraksi, dan membangun rasa memiliki terhadap lingkungan hunian mereka.

Laporan-laporan evaluasi hunian oleh Direktorat Jenderal Perumahan (Ditjen Perumahan) PUPR menunjukkan bahwa rusun yang tidak memiliki ruang terbuka komunal cenderung mengalami penurunan kualitas kehidupan sosial, rendahnya rasa tanggung jawab penghuni terhadap fasilitas bersama, serta munculnya konflik antarwarga akibat kurangnya ruang interaksi informal. Keberadaan ruang bersama seperti halaman tengah, teras kolektif, tempat bermain anak, dan ruang serbaguna memiliki peran penting dalam menciptakan lingkungan hidup yang sehat secara sosial.

Mengingat konteks sosial budaya masyarakat Indonesia yang secara turun-temurun hidup dalam komunitas berbasis interaksi dan gotong royong, desain rusun seharusnya tidak hanya memenuhi standar teknis hunian, tetapi juga mendukung

terbentuknya relasi sosial antarwarga. Oleh karena itu, perlu pendekatan desain arsitektur yang tidak hanya mempertimbangkan aspek fisik dan fungsi dasar bangunan, melainkan juga memfasilitasi kehidupan kolektif melalui pengadaan ruang-ruang komunal yang terstruktur dan kontekstual. (PUPR, 6 ISU STRATEGIS BIDANG PERUMAHAN DI INDONESIA, 2022)

1.1.3 Isu Lokal: Kondisi Rumah Susun Komersil di Kabupaten Badung dan Ketidaksesuaian dengan Kebutuhan Masyarakat Lokal

Permasalahan kurangnya ruang komunal yang telah diidentifikasi oleh PUPR di tingkat nasional memiliki manifestasi spesifik di Kabupaten Badung. Sebagai kawasan dengan backlog permukiman tertinggi di Bali mencapai 56.994 kepala keluarga pada tahun 2021, Badung telah mengalami perkembangan hunian vertikal dalam bentuk rumah susun komersial yang justru tidak dapat menjadi solusi bagi masyarakat lokal.

Data dari portal properti Rumah123 pada tahun 2024 menunjukkan terdapat lebih dari 200 unit rumah susun yang tersedia di Kabupaten Badung, dengan konsentrasi tertinggi di area Nusa Dua, Kuta, Seminyak, dan Jimbaran. Harga sewa rumah susun di kawasan ini berkisar antara tujuh juta hingga dua puluh dua juta rupiah per bulan. Rumah susun ini memiliki target pasar primer berupa wisatawan asing dan ekspatriat, dengan fasilitas yang berorientasi rekreasional seperti kolam renang, pusat kebugaran, dan taman bermain. Review penghuni pada platform Airbnb dan Travelio menunjukkan mayoritas ditulis dalam bahasa Inggris dengan pola sewa jangka pendek, mengindikasikan rendahnya okupansi oleh masyarakat lokal sebagai hunian permanen.

Observasi terhadap Apartemen Lavaya Nusa Dua yang merupakan salah satu proyek terbesar di kawasan ini dengan 583 unit apartemen, mengungkap permasalahan mendasar. Meskipun rumah susun ini menyediakan berbagai fasilitas bersama seperti kolam renang, pusat kebugaran, ruang serba guna, dan taman bermain anak, tidak ada satupun fasilitas yang dirancang untuk mengakomodasi kebutuhan spesifik masyarakat Bali. Ruang untuk aktivitas sistem banjar seperti sangkepan (rapat adat), area penyimpanan peralatan upacara komunal, atau tempat untuk ritual keagamaan harian tidak tersedia. Ruang serba guna yang disebutkan dalam brosur bersifat generik tanpa pertimbangan terhadap aktivitas adat yang membutuhkan setting khusus. Lebih jauh, desain rumah susun dengan koridor langsung ke unit menghilangkan ruang transisi seperti natah (halaman tengah) dan

teba (selasar) yang dalam arsitektur tradisional Bali menjadi tempat interaksi sosial spontan dan pembentukan ikatan komunitas.

Ketidaksesuaian ini menyebabkan rumah susun komersial di Badung gagal menjadi solusi backlog permukiman bagi masyarakat lokal. Masyarakat Bali dengan keterbatasan kepemilikan rumah tetap memilih mencari rumah tapak meskipun harganya tidak terjangkau, karena rumah susun yang ada tidak kompatibel dengan cara hidup dan kewajiban adat yang harus mereka jalankan. Berbeda dengan rusun umum di tingkat nasional yang menghadapi masalah kurangnya ruang komunal karena keterbatasan anggaran, rumah susun di Badung justru memiliki fasilitas bersama yang cukup lengkap dari sisi kuantitas, namun jenis dan fungsinya tidak relevan dengan kebutuhan masyarakat lokal. Kolam renang dan pusat kebugaran tidak dapat menggantikan fungsi balai banjar atau ruang untuk aktivitas adat yang esensial bagi kehidupan masyarakat Bali.

Kondisi ini mengkonfirmasi bahwa solusi untuk konteks Badung tidak sesederhana menambahkan kuantitas ruang komunal pada desain rusun umum yang sudah ada. Diperlukan pendekatan yang lebih fundamental berupa perancangan hunian vertikal yang sejak tahap konsep awal mengintegrasikan ruang komunal berbasis kearifan lokal Bali. Perancangan rumah susun di Pererenan, Badung, memerlukan strategi optimalisasi tata ruang komunal yang tidak hanya memenuhi standar teknis dari Kementerian PUPR, tetapi juga responsif terhadap kebutuhan spesifik masyarakat Bali dalam menjalankan sistem banjar, praktik keagamaan harian, dan interaksi sosial berbasis nilai nyama braya dalam konteks hunian vertikal modern.

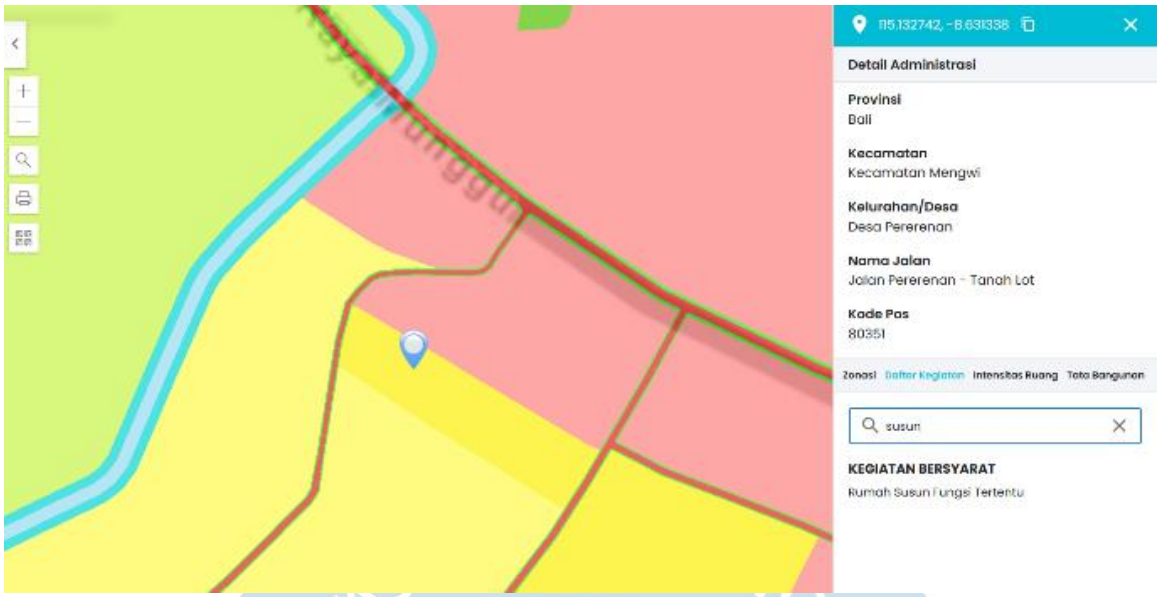
1.1.4 Rekomendasi Lokasi

Badung Untuk mengatasi isu backlog permukiman di Kabupaten Badung, khususnya di Kecamatan Kuta Utara yang mengalami pertumbuhan pesat, pengembangan hunian vertikal di Desa Pererenan menjadi rekomendasi yang sangat strategis. Desa Pererenan, yang merupakan bagian dari Kecamatan Kuta Utara, memiliki karakteristik yang sangat mendukung untuk konsolidasi pembangunan ke arah vertikal. Desa Pererenan dikenal sebagai kawasan yang mengalami pertumbuhan demografi dan pembangunan yang sangat pesat, didorong oleh daya tarik pariwisata dan gaya hidup yang terus meningkat. Lokasinya yang strategis di jalur wisata Kuta-Tanah Lot dan keindahan pesisir pantainya menjadikannya destinasi

yang menjanjikan, sehingga menarik banyak pendatang dan investasi (pererenan.desa.id, n.d.).

Akibatnya, keterbatasan lahan dan tingginya harga properti di Pererenan menjadi tantangan signifikan, yang menjadikan hunian vertikal sebagai solusi efisiensi ruang yang krusial. Berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041, Desa Pererenan, seperti halnya Desa Canggu, berada dalam zona-zona yang memungkinkan pengembangan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang memadai untuk hunian bertingkat (Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Badung, 2021). Pengembangan hunian vertikal di Pererenan dapat menyediakan unit-unit rumah yang lebih banyak untuk mengatasi backlog, menampung kebutuhan hunian bagi pekerja sektor pariwisata, serta masyarakat umum yang mencari tempat tinggal di kawasan yang dinamis dan memiliki aksesibilitas baik, sekaligus membantu menjaga keseimbangan tata ruang di tengah tekanan pembangunan horizontal.

Berdasarkan Peraturan Bupati Badung Nomor 9 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Kuta Utara Tahun 2021-2041, Desa Pererenan termasuk dalam wilayah perencanaan Kuta Utara yang memiliki zona-zona peruntukan tertentu yang mengizinkan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) tinggi. Zona-zona ini umumnya adalah Zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2), Zona Perdagangan dan Jasa (K), atau Zona Campuran (C). KLB yang tinggi secara langsung memungkinkan pembangunan gedung bertingkat atau hunian vertikal. Meskipun RDTR tidak secara eksplisit menyebut "bangunan vertikal", ketentuan KLB dan jenis penggunaan dalam zona-zona tersebut adalah dasar hukum yang memungkinkan pembangunan vertikal. Informasi mengenai pembagian zona peruntukan dan nilai KLB di wilayah Desa Pererenan dapat dilihat pada **Gambar 1**.



Gambar 1. RDTR Pererenan, Bali

Pengembangan hunian vertikal secara luas diakui sebagai solusi fundamental untuk mengatasi permasalahan *backlog* permukiman, terutama di wilayah perkotaan dengan keterbatasan lahan dan harga properti yang tinggi, seperti Kabupaten Badung, Bali. Data dan pernyataan dari berbagai sumber resmi dan ahli menegaskan peran krusial dari strategi ini:

1. **Efisiensi Lahan dan Pengurangan Backlog:** Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) secara eksplisit menyatakan bahwa "Memaksimalkan pembangunan hunian ke arah vertikal (rumah susun/vertical housing) adalah alternatif yang bisa dipilih sebagai upaya menyediakan hunian, khususnya di kota-kota besar di Indonesia." Lebih lanjut, PUPR menegaskan bahwa upaya ini "diharapkan dapat mengurangi persentase backlog hunian dan mengurangi perkembangan kawasan permukiman kumuh di Indonesia." (Kementerian PUPR, n.d., melalui simantu.pu.go.id). Hal ini menunjukkan pengakuan pemerintah pusat terhadap efektivitas hunian vertikal dalam meningkatkan pasokan rumah di area padat. Di Bali, di mana alih fungsi lahan pertanian menjadi area terbangun terus terjadi, HIPMI Bali (Himpunan Pengusaha Muda Indonesia) mengusulkan revisi peraturan daerah yang membatasi pembangunan vertikal. Ketua HIPMI Bali Bidang 10 Perhubungan dan Infrastruktur, Mauludin Sjirod, menyatakan bahwa "Kita tidak bisa terus membiarkan alih fungsi sawah menjadi betonisasi horizontal. Kalau tidak dikendalikan, warisan alam dan budaya Bali bisa tergerus. Solusinya adalah

bangunan vertikal yang terzonasi dan terencana." (RRI, 2025). Pernyataan ini secara langsung mengaitkan hunian vertikal sebagai cara untuk menjaga lahan produktif sekaligus memenuhi kebutuhan hunian.

2. **Aksesibilitas Hunian di Kawasan Berharga Tinggi:** Tingginya harga lahan di perkotaan Bali, khususnya Badung, membuat rumah tapak sulit dijangkau bahkan oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas di area premium seperti **Desa Pererenan**. Meskipun Pererenan dikenal sebagai daerah dengan penduduk berpendapatan menengah ke atas, mahalnya harga lahan membuat kepemilikan rumah tapak menjadi tantangan signifikan. Pengamat properti, H.M. Eko Budi Cahyono, pada tahun 2018 telah mendorong Pemerintah Provinsi Bali untuk merancang regulasi terkait rumah vertikal. Ia menyatakan bahwa "Warga di perkotaan butuh rumah dengan harga terjangkau. Salah satu solusi bisa dengan rumah vertikal." dan menegaskan bahwa "Jadi satu-satunya solusi adalah dengan rumah vertikal." (Teras Bali News, 2018). Ini menunjukkan bahwa hunian vertikal dilihat sebagai jawaban untuk menyediakan opsi kepemilikan rumah yang **lebih realistis dan dapat diakses** di area dengan biaya lahan yang sangat tinggi, bahkan bagi segmen pasar yang lebih mapan.

   Data dan pandangan dari lembaga pemerintah serta ahli ini secara konsisten menunjukkan bahwa pembangunan hunian vertikal bukan hanya alternatif, melainkan sebuah keharusan strategis untuk mengatasi *backlog* permukiman di wilayah padat seperti Kabupaten Badung, dengan memaksimalkan efisiensi lahan dan menyediakan hunian yang lebih dapat diakses bagi berbagai lapisan masyarakat, termasuk di kawasan premium seperti Pererenan.

1.1.5 Data Backlog

Data Backlog Permukiman Kabupaten Badung

Data *backlog* permukiman di tingkat kabupaten seringkali bersumber dari data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) yang diolah oleh Badan Pusat Statistik (BPS) atau dinas terkait di daerah.

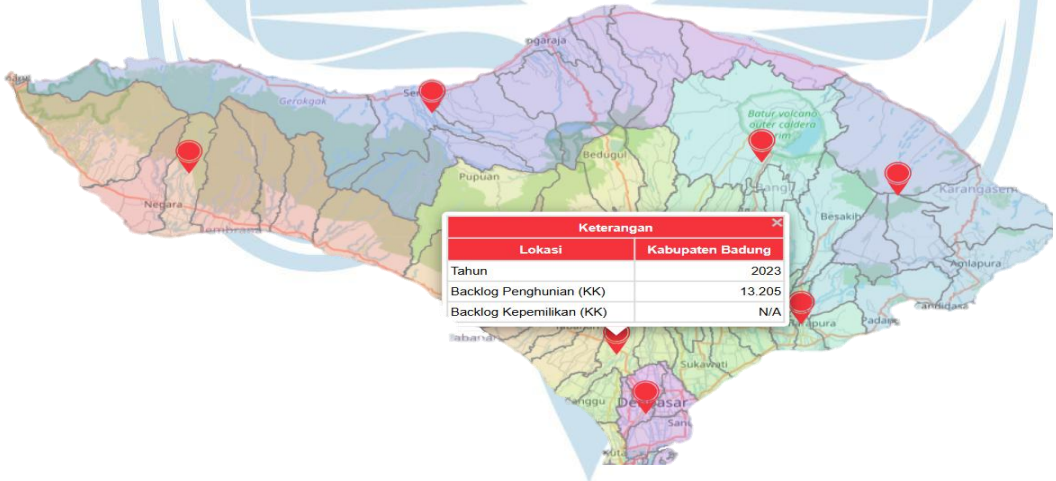
Data Backlog Kepemilikan Perumahan di Provinsi Bali (termasuk Kabupaten Badung): Berdasarkan data dari **Satu Data Indonesia Provinsi Bali**, per September 2022, total *backlog* kepemilikan perumahan di Provinsi Bali mencapai

204.027 unit. Secara spesifik untuk **Kabupaten Badung**, angka *backlog* kepemilikan pada tahun 2021 tercatat sebesar **56.994 unit kepala keluarga (KK)**.

- **Sumber:** Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman (PUPRKIM) Provinsi Bali melalui portal Satu Data Indonesia Provinsi Bali, "Data Backlog Perumahan di Provinsi Bali" (balisatudata.baliprov.go.id, 2022).

Perlu dicatat bahwa data *backlog* dari Susenas BPS untuk tahun-tahun yang lebih baru (misalnya 2023 atau 2024) di tingkat kabupaten/kota biasanya dirilis secara bertahap dan mungkin memerlukan akses langsung ke BPS Provinsi Bali atau publikasi khusus. Namun, angka 56.994 unit KK di Badung pada 2021 adalah data real yang tersedia dari sumber resmi pemerintah daerah.

Sementara itu, berdasarkan data terbaru tahun **2023** yang ditampilkan pada **Gambar 2**, **backlog penghunian** di Kabupaten Badung tercatat sebesar **13.205 KK**, sedangkan data backlog kepemilikan belum tersedia (N/A). Informasi ini menunjukkan bahwa kebutuhan hunian di wilayah Badung, termasuk kawasan pesisir seperti Pererenan, masih cukup tinggi dan menjadi salah satu pertimbangan penting dalam cx perencanaan hunian vertikal.



Gambar 2. Data Backlog Kabupaten Badung 2023

Kabupaten Badung memiliki proporsi masyarakat berpendapatan tinggi terbesar di Bali pada 2021 (41,57%) dan tetap tinggi di 2023 (38,47%), menunjukkan dominasi ekonomi oleh kelompok atas dan kesenjangan yang signifikan dalam distribusi pendapatan. Informasi mengenai proporsi pendapatan masyarakat di Kabupaten Badung ini dapat dilihat pada **Gambar 3**.

Kabupaten/Kota	Distribusi Pendapatan Provinsi Bali Menurut Kelompok Pendapatan dan Kabupaten/Kota (Persen)								
	40% Rendah			40% Sedang			20% Tinggi		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Kab. Jembrana	21,10	21,46	21,92	37,97	36,15	35,13	40,94	42,39	42,95
Kab. Tabanan	20,86	21,67	20,04	39,52	39,42	36,29	39,62	38,91	43,67
Kab. Badung	20,00	21,28	23,52	38,43	37,66	38,07	41,57	41,06	38,41
Kab. Gianyar	20,19	21,60	21,33	38,06	38,37	37,50	41,75	40,02	41,17
Kab. Klungkung	19,74	19,39	20,19	36,87	37,35	37,44	43,38	43,27	42,37
Kab. Bangli	22,77	22,75	23,49	38,68	38,90	38,10	38,55	38,35	38,41
Kab. Karangasem	21,25	22,88	21,06	37,83	37,02	35,80	40,93	40,10	43,14
Kab. Buleleng	23,45	23,92	22,23	37,95	37,11	36,20	38,60	38,97	41,46
Kota Denpasar	17,65	18,72	20,37	37,27	35,99	35,97	45,08	45,30	43,66
Provinsi Bali	17,85	18,82	18,70	36,84	36,90	37,33	45,31	44,28	43,97

Gambar 3. Data Pendapatan Masyarakat Kabupaten Badung

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam perancangan ini berangkat dari kebutuhan akan hunian vertikal yang tidak hanya fungsional, tetapi juga mampu menciptakan kualitas hidup (*livability*) yang tinggi bagi penghuni. Dalam konteks Kabupaten Badung, perkembangan kawasan dengan aktivitas ekonomi dan sosial yang padat menyebabkan ruang interaksi masyarakat semakin terbatas. Rumah susun sebagai bentuk hunian kolektif berpotensi menjadi wadah kehidupan sosial baru, namun sering kali gagal menghadirkan ruang komunal yang adaptif dan relevan dengan budaya lokal.

Oleh karena itu, permasalahan utama yang dirumuskan adalah:

1. Bagaimana merancang ruang komunal pada rumah susun komersil di Badung yang tanggap terhadap karakter sosial dan budaya masyarakat setempat?
2. Bagaimana penerapan pendekatan *robustness* dari Ian Bentley dapat menciptakan ruang komunal yang adaptif terhadap perubahan aktivitas penghuni?
3. Bagaimana konsep *livability* dapat diwujudkan melalui tata ruang, orientasi massa, dan kualitas lingkungan binaan di dalam kawasan rumah susun?

   Rumusan ini menjadi dasar untuk mengarahkan seluruh proses analisis, eksplorasi desain, dan evaluasi hasil rancangan agar sesuai dengan konteks tapak dan kebutuhan sosial masyarakat urban Bali.

1.2.2 Tujuan Khusus

Tujuan umum dari perancangan rumah susun ini adalah merumuskan sebuah model hunian vertikal yang tidak hanya menjawab persoalan backlog perumahan di Kabupaten Badung, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup penghuni melalui penyediaan ruang komunal yang adaptif, inklusif, dan selaras dengan konteks sosial–budaya Bali. Pendekatan ini diarahkan untuk menghasilkan rancangan yang mampu menyeimbangkan kepadatan dengan kenyamanan, menghadirkan struktur ruang yang mendorong interaksi komunitas tanpa mengorbankan privasi, serta menerapkan prinsip keberlanjutan yang relevan dengan kondisi tapak dan karakter masyarakat lokal. Secara menyeluruh, tujuan ini menjadi dasar untuk menguji apakah desain benar-benar berfungsi sebagai solusi yang realistis terhadap tekanan lahan, kebutuhan generasi muda lokal, dan perubahan pola hidup urban, atau hanya sekadar menambah bangunan tanpa kontribusi sosial yang berarti.

1.2.3 Sasaran

Sasaran penghuni pada perancangan rumah susun ini adalah kelompok masyarakat lokal di Badung yang mengalami tekanan akses hunian akibat kenaikan harga lahan serta perubahan fungsi ruang akibat perkembangan pariwisata, terutama generasi muda yang ingin tetap tinggal di desa dan keluarga lokal yang terdampak alih fungsi lahan. Kedua kelompok ini dipilih karena memiliki kebutuhan hunian yang berbeda dari penduduk migran maupun pengguna komersial: mereka membutuhkan tempat tinggal yang terjangkau, stabil, dan dapat mempertahankan relasi sosial serta identitas komunitas. Dengan demikian, desain diarahkan untuk menyediakan unit hunian yang layak, efisien, dan sesuai skala kebutuhan mereka, sekaligus menyediakan ruang komunal yang dapat memperkuat interaksi sosial, solidaritas, dan aktivitas bersama. Sasaran ini juga memungkinkan desain diuji secara kritis—apakah benar dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni lokal dan bukan sekadar menambah jumlah unit, atau apakah masih ada risiko desain justru menggeser karakter sosial yang ingin dipertahankan.

1.3 Manfaat Penelitian

Tujuan utama perancangan ini adalah menciptakan rancangan rumah susun dengan ruang komunal yang mampu meningkatkan *livability* penghuni melalui pendekatan *robustness*. Secara lebih spesifik, tujuan tersebut meliputi:

1. Menghasilkan rancangan ruang komunal yang fleksibel dan tangguh terhadap perubahan fungsi maupun kebutuhan sosial penghuni.
2. Mewujudkan tata ruang yang mendorong interaksi sosial tanpa mengabaikan privasi dan kenyamanan kelas menengah ke atas sebagai target pengguna.
3. Mengintegrasikan nilai-nilai sosial dan budaya lokal Bali dalam rancangan arsitektur modern secara kontekstual dan estetis.
4. Merancang sistem tata massa, sirkulasi, dan ruang terbuka yang mendukung kualitas lingkungan hunian yang sehat, efisien, dan berkelanjutan.

Melalui tujuan-tujuan tersebut, perancangan diharapkan mampu menghadirkan rumah susun komersil yang tidak hanya berorientasi pada fungsi dan estetika, tetapi juga pada keberlanjutan sosial dan kualitas hidup penghuninya.

1.3.1 Manfaat Teoritis

Memberikan kontribusi terhadap pengembangan pengetahuan arsitektur, khususnya dalam penerapan pendekatan *robustness* dan konsep *livability* pada desain hunian vertikal di konteks budaya lokal. Kajian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian atau proyek perancangan sejenis yang berfokus pada hubungan antara ruang komunal dan kualitas hidup penghuni.

1.3.2 Manfaat Praktis

Memberikan alternatif solusi desain bagi pengembang atau pemerintah daerah dalam merancang rumah susun komersil yang lebih adaptif terhadap konteks sosial dan iklim tropis Bali. Selain itu, hasil rancangan diharapkan dapat menjadi contoh penerapan desain arsitektur yang menyeimbangkan aspek modernitas dengan nilai-nilai lokal, serta mendorong terbentuknya komunitas penghuni yang inklusif dan berdaya.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Substansial

Fokus utama perancangan ini adalah pada **penerapan pendekatan *robustness*** (Ian Bentley) dalam menciptakan **ruang komunal rumah susun** yang mendukung *livability* penghuni. Maka, isu yang dikaji meliputi:

- **Kualitas ruang komunal** sebagai penunjang interaksi sosial, adaptivitas fungsi, dan pembentuk identitas komunitas penghuni.

- **Integrasi konsep livability** pada aspek tata ruang, pencahayaan, penghawaan, dan keterhubungan antar-ruang.
- **Penerapan prinsip robustness** untuk menciptakan ruang yang fleksibel terhadap perubahan aktivitas dan kebutuhan pengguna.
- **Konteks sosial dan budaya lokal Bali**, terutama dalam hal pola kehidupan komunal, nilai-nilai keterbukaan, serta ekspresi arsitektur tropis kontekstual.
- **Kriteria kenyamanan dan keberlanjutan lingkungan**, baik dari segi iklim tropis, efisiensi energi, maupun keseimbangan ruang hijau dan terbangun.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Cakupan spasial perancangan mencakup:

- Skala Tapak: ±3.600 m² di Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Bali.
- Skala Bangunan: Rumah susun komersil dengan 4–5 lantai, terdiri dari unit hunian, area komunal, ruang servis, dan fasilitas pendukung.
- Elemen yang Dirancang:
    - Tata massa bangunan dan orientasi terhadap iklim serta konteks sekitar.
    - Rancangan ruang komunal (indoor–outdoor) sebagai ruang interaksi utama penghuni.
    - Area transisi antara ruang privat (unit) dan publik (komunal) yang mendorong *sense of community*.
    - Sistem sirkulasi vertikal dan horizontal.
    - Ruang terbuka hijau dan area penunjang (parkir, servis, ruang usaha mikro, dll.)
- Aspek Teknis: Analisis tapak, tata ruang, struktur bangunan sederhana, material kontekstual, dan sistem utilitas dasar (air, drainase, pencahayaan, penghawaan).

1.5 Pendekatan Penelitian

Pendekatan *robustness* dari Ian Bentley digunakan sebagai dasar untuk menciptakan ruang komunal yang adaptif dan tangguh terhadap perubahan kebutuhan penghuni. Dalam konteks rumah susun di Badung, konsep ini menjadi penting karena dinamika sosial dan aktivitas masyarakat lokal sangat beragam,mulaidari kegiatan ekonomi kecil, pertemuan warga, hingga kegiatan

budaya yang menjadi bagian dari kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu, ruang komunal tidak cukup hanya dirancang untuk fungsi tunggal, tetapi harus mampu menampung berbagai bentuk interaksi sosial yang terus berkembang seiring waktu.

Penerapan *robustness* dalam desain diarahkan pada fleksibilitas tata ruang komunal agar dapat berfungsi ganda tanpa kehilangan kenyamanan dan identitas ruang. Ruang-ruang bersama dirancang bersifat terbuka dan mudah disesuaikan, dengan penggunaan furnitur modular serta elemen pembatas yang dapat digeser atau dilipat. Hal ini memungkinkan satu ruang digunakan secara bergantian untuk berbagai kegiatan, seperti bekerja bersama, rapat komunitas, atau aktivitas budaya warga. Pendekatan ini juga memperkuat nilai *livability*, karena penghuni memiliki keleluasaan untuk mengatur ruang sesuai kebutuhan mereka tanpa kehilangan rasa kepemilikan terhadap lingkungan tinggalnya.

Selain fleksibilitas fungsi, *robustness* juga diterapkan melalui keterhubungan antar ruang dan antar lantai. Koridor, balkon, dan tangga terbuka tidak hanya berfungsi sebagai jalur sirkulasi, tetapi juga sebagai ruang interaksi sosial. Ruang transisi semacam ini memperluas peluang pertemuan antar penghuni, memperkuat jaringan sosial, dan menciptakan pengalaman ruang yang hidup. Dengan desain yang saling terhubung, rumah susun tidak lagi menjadi kumpulan unit tertutup, melainkan lingkungan komunal yang aktif dan berorientasi pada kebersamaan.

Pendekatan ini juga mempertimbangkan kemampuan ruang untuk beradaptasi terhadap perubahan sosial dan waktu. Material, sistem struktur, serta tata ruang dipilih agar memungkinkan perubahan konfigurasi atau penambahan fungsi baru tanpa memerlukan perombakan besar. Ketangguhan fisik ini berpadu dengan ketahanan sosial, karena ruang komunal juga dirancang untuk menampung aktivitas berbasis budaya lokal seperti *gotong royong*, *mekidung*, atau pertemuan banjar kecil. Dengan demikian, konsep *robustness* tidak hanya dipahami sebagai fleksibilitas fisik semata, tetapi juga sebagai ketahanan ruang terhadap perubahan sosial dan budaya yang terus berlangsung.

Melalui pendekatan *robustness* ini, perancangan ruang komunal di rumah susun diharapkan dapat mendukung terciptanya *livability* yang berkelanjutan dan sebuah lingkungan tinggal yang mampu beradaptasi, mengakomodasi dinamika penghuninya, dan menjaga kesinambungan sosial serta kultural masyarakat lokal Badung.

1.6 Alur Pikir

Alur pikir dalam perancangan ini disusun dengan menjadikan temuan SWOT sebagai fondasi utama pengambilan keputusan, sehingga setiap tahap analisis dan konsep dirumuskan sebagai respon langsung terhadap kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang terdapat pada tapak dan konteks sosial Badung. Kekuatan tapak seperti aksesibilitas baik, kedekatan dengan fasilitas publik, serta potensi ruang luar tropis diolah menjadi dasar untuk menempatkan ruang komunal pada area yang paling mudah dijangkau dan berpotensi menjadi pusat interaksi. Sementara itu, kelemahan seperti paparan matahari barat, tingginya kebisingan, serta keterbatasan luasan efektif tapak dijadikan isu awal untuk menentukan orientasi massa, strategi shading, dan efisiensi susunan unit agar kualitas ruang tetap terjaga.

Peluang yang muncul dari karakter sosial masyarakat lokal khususnya budaya komunal Bali serta kebutuhan hunian terjangkau bagi generasi muda dan warga terdampak alih fungsi lahan yang diolah sebagai landasan untuk merancang ruang komunal adaptif berbasis prinsip robustness. Pendekatan ini memungkinkan ruang menjadi fleksibel terhadap perubahan fungsi dan aktivitas, sekaligus memperkuat kohesi sosial yang menjadi bagian penting bagi keberlanjutan komunitas lokal. Di sisi lain, ancaman seperti tekanan pasar pariwisata, risiko dislokasi budaya, dan kompetisi pemanfaatan lahan menjadi dorongan untuk menciptakan hunian yang bukan hanya layak secara fisik, tetapi juga mampu mempertahankan keberadaan masyarakat lokal di wilayahnya.

Seluruh temuan SWOT tersebut menghasilkan rangkaian analisis yang fokus: analisis pelaku diarahkan untuk memahami pola hidup penghuni lokal, analisis program ruang menyesuaikan kebutuhan komunal dan privasi dalam hunian padat, dan analisis tapak diarahkan untuk menjawab isu iklim, regulasi zonasi, serta efisiensi penyusunan massa. Dari sintesis analisis inilah konsep perancangan dibentuk, sehingga desain akhir bukan sekadar hasil eksplorasi bentuk, tetapi jawaban logis yang menyatukan respons terhadap SWOT, kebutuhan sosial, kondisi ekologis, dan regulasi kawasan. Dengan demikian, alur pikir ini memastikan desain yang dibangun memiliki dasar yang kuat, terukur, dan relevan bagi konteks lokal Badung.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan memuat ringkasan singkat dari bab I Pendahuluan hingga bab V Pembahasan, dengan rincian sebagai berikut:

BAB I

Bab ini membahas latar belakang kebutuhan hunian terjangkau dan berkeadilan di Kabupaten Badung akibat tekanan pariwisata, kenaikan harga lahan, hingga pergeseran sosial yang membuat generasi muda lokal dan masyarakat terdampak alih fungsi lahan kehilangan akses terhadap ruang tinggal layak. Permasalahan utama diarahkan pada bagaimana merancang rumah susun yang bukan hanya menyediakan unit hunian, tetapi juga memperkuat kohesi sosial dan meminimalkan dislokasi budaya melalui penyediaan ruang komunal yang adaptif. Tujuan perancangan menitikberatkan pada pengembangan hunian vertikal yang relevan bagi masyarakat lokal, terjangkau, dan mendukung kehidupan komunal yang organik. Batasan studi mencakup analisis sosial, kebutuhan ruang komunal, potensi ekologis tapak, serta penerapan prinsip robustness untuk memastikan ruang tetap relevan dalam jangka panjang. Metode penulisan disusun berdasarkan observasi tapak, studi pustaka, analisis pelaku, dan sintesis konsep desain secara sistematis.

BAB II

Bab ini menguraikan teori-teori yang relevan dengan pengembangan rumah susun komunal di konteks Bali. Pembahasan meliputi konsep hunian vertikal, teori ruang komunal dalam budaya Nusantara dan Bali (seperti bale banjar, ruang aktivitas kolektif, dan pola ruang terbuka), serta prinsip *robustness* dari Ian Bentley sebagai dasar menciptakan ruang adaptif yang mampu menampung perubahan aktivitas penghuni. Regulasi teknis seperti Permen PUPR tentang rumah susun, standar luas minimum unit, ketentuan zonasi Badung, dan aturan KDB–KLB menjadi rujukan untuk menjaga kesesuaian legal desain. Studi preseden mengenai rusun komunal tropis dan proyek-proyek komunitas di Bali digunakan untuk mengidentifikasi strategi desain yang berhasil, serta celah yang perlu diperbaiki dalam konteks lokal.

BAB III

Bab ini menggambarkan karakter kawasan tempat proyek berada di Kabupaten Badung yang berkembang pesat sebagai area pariwisata sehingga mengalami tekanan lahan dan perubahan sosial. Kondisi eksisting tapak dianalisis meliputi aksesibilitas, kualitas lingkungan sekitar, intensitas aktivitas, iklim mikro tropis Bali, arah angin, paparan matahari, potensi vegetasi, serta sebaran kebisingan yang memengaruhi penempatan ruang publik–privat. Kajian RDTR dan regulasi setempat seperti zonasi hunian, ketentuan GSB, KDB, KLB, sempadan, dan ketinggian bangunan yang digunakan untuk menentukan batas desain. Bagian akhir

merumuskan potensi (seperti akses baik, peluang ruang komunal outdoor) dan kendala tapak (bising, paparan matahari barat, tekanan kepadatan), yang akan menjadi dasar bagi analisis perancangan.

BAB IV

Bab ini memaparkan analisis pelaku dan kebutuhan pengguna, khususnya generasi muda lokal dan masyarakat yang terdampak alih fungsi lahan yang membutuhkan hunian terjangkau namun tetap terintegrasi dengan komunitasnya. Analisis aktivitas menunjukkan perlunya ruang komunal multifungsi, area interaksi lintas usia, dan ruang yang fleksibel mengikuti dinamika hidup penghuni. Program ruang disusun berdasarkan hubungan antar ruang publik–semi publik–privat, dengan prioritas pada communal core sebagai pusat kehidupan sosial rusun. Analisis tapak meliputi orientasi matahari, arah angin, kondisi bising, view terbaik, peluang penghawaan silang, serta potensi ruang luar tropis. Dari seluruh temuan, disusun sintesis berupa zonasi tapak, orientasi massa, kebutuhan ruang komunal indoor–outdoor, dan strategi robustness untuk mengakomodasi perubahan aktivitas penghuni.

BAB V

Bab ini merumuskan konsep desain rumah susun berbasis komunal yang menempatkan *robustness* sebagai prinsip utama. Konsep tapak diarahkan pada pembentukan poros ruang komunal yang menghubungkan area publik–semi publik–privat secara bertahap, serta ruang luar teduh yang mendukung interaksi spontan. Konsep massa mempertimbangkan orientasi angin timur-tenggara Bali, penghawaan silang, penghindaran panas barat, serta pembentukan void/atrium komunal. Ruang komunal dirancang adaptif, dapat berubah fungsi, dan menyerap kegiatan sehari-hari warga (belajar, kerja, berkumpul, kuliner, kegiatan budaya). Konsep bentuk, material, dan detail mengintegrasikan nuansa arsitektur Bali secara non–imitatif melalui penggunaan material alami, ritme bukaan, dan pendekatan ruang terbuka. Elemen struktur, utilitas, dan vegetasi juga dijelaskan sebagai bagian dari strategi kenyamanan tropis dan keberlanjutan.