

BAB II.

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Resor Villa

2.1.1 Definisi Resor

Resor secara umum didefinisikan sebagai salah satu area yang memiliki akomodasi dan sarana rekreasi sebagai penunjang kegiatan wisata. Menurut Dirjen. Pariwisata (1988) dalam SK No. 14/U/II/88 resor adalah suatu perubahan tempat tinggal untuk seseorang di luar tempat tinggalnya untuk mendapatkan kesegaran jiwa dan raga serta memenuhi hasrat atas rasa keingin tahuan.

Dapat disimpulkan bahwa resor adalah tempat tinggal sementara yang berlokasi di wilayah tertentu dan memiliki fasilitas khusus untuk menunjang kegiatan rekreasi atau kesegaran jiwa. Resor juga dihadirkan sebagai tempat berwisata atau mencari ketenangan yang tidak didapatkan di daerah asal wisatawan. Resor bukan hanya sekedar akomodasi bagi wisatawan, akan tetapi resor juga berfungsi sebagai penggerak roda ekonomi yang memberikan dampak ekonomi, sosial, dan budaya yang signifikan bagi sekitar.

Jenis resor dapat dibagi menjadi beberapa kategori. Menurut Lawson (1995) resort dikategorikan berdasarkan lokasi dan fasilitas yang disediakan, yaitu:

a. *Mountain resort* (Resor pegunungan)

Terletak di pegunungan atau dataran tinggi, resor pegunungan menawarkan pemandangan alam yang indah dengan suasana yang sejuk khas udara pegunungan, menciptakan suasana yang tenang dan alami jauh dari kebisingan kota. Biasanya fasilitas yang ditawarkan resor ini seperti mendaki, *tracking*, atau aktivitas lain yang memanfaatkan kekayaan alam pegunungan.

b. *Health and spa resort* (Resor kesehatan dan spa)

Resor ini biasanya dibangun di wilayah yang menunjang pemulihan diri dan kekayaan alam yang dapat difungsikan sebagai sarana penyehatan dan spa. Resor jenis ini biasanya menawarkan aktivitas *recovery walk*, sarana olahraga, spa, pemandian air panas alami, dan kekayaan alam lain yang dapat ditawarkan untuk pemulihan diri.

c. *Beach resort* (Resor Pantai)

Sesuai namanya, resor ini terletak di area garis pantai dan menawarkan keindahan pemandangan pesisir sebagai daya tarik utama. Resor jenis ini biasanya dilengkapi dengan fasilitas olahraga air, *beach club*, dan restoran yang menawarkan menu-menu makanan laut yang khas.

d. *Marina resort* (Resor Pelabuhan)

Terletak di area pelabuhan, resor ini juga memanfaatkan potensi area pesisir seperti resor pantai. Fasilitas yang biasanya disediakan seperti olahraga air, pelayanan kapal ke pulau sekitar, dan aktivitas dermaga lainnya.

e. *Rural and country resort* (Resor pedesaan)

Resor yang terletak di pedesaan dan jauh dari hiruk pikuk perkotaan. Dengan potensi alam dan masyarakat pedesaan sebagai daya tarik utamanya, resor jenis ini juga bisa menyediakan fasilitas seperti berburu, berkuda, golf, panjat tebing, dan aktivitas khusus lainnya yang tidak dapat dilakukan di perkotaan.

Selain itu resor juga dapat dibagi berdasarkan waktu operasionalnya. Hal ini menjadi salah satu poin utama yang diperhatikan oleh wisatawan dalam merencanakan tempat dan waktu wisata, yaitu:

- a. *Year-Round Resort* atau resor yang beroperasi sepanjang tahun. Wisatawan dapat mengunjungi resor ini bahkan pada masa-masa *low season*.
- b. *Seasonal Resort* atau resor yang hanya beroperasi pada musim tertentu saja. Biasanya resor jenis ini menentukan waktu operasionalnya berdasarkan musim, gelombang liburan (*peak season*), acara tahunan, atau waktu terbaik untuk memanfaatkan kekayaan alam sekitar.

2.1.2 Klasifikasi Resor

Resor dibagi menjadi sistem bintang, dimana klasifikasi ini tertuang pada Keputusan Dirjen Pariwisata No.14/U/11/88 tentang usaha dan pengelolaan hotel/resor dengan pemeringkatan bintang satu sebagai peringkat terendah dan bintang 5 sebagai peringkat tertinggi dengan klasifikasi sebagai berikut:

Tabel 2. 1 Tabel klasifikasi bintang resor

Kelas	Fasilitas yang Diperkirakan
Resor Bintang Satu	1. Jumlah kamar standar minimal 15 kamar dengan luas standar minimal 18m ² untuk kamar <i>single</i> dan 20 m ² untuk kamar <i>double</i> .

	2. Ruang publik sebesar 3 m² x jumlah kamar tidur, yang setidaknya terdiri dari lobi, ruang makan (minimal 30 m²) dan bar. 3. Layanan akomodasi berupa penitipan barang berharga bagi tamu hotel.
Resor Bintang Dua	1. Jumlah kamar standar minimal 20 kamar dengan luas standar minimal 18m² untuk kamar <i>single</i> dan 20 m² untuk kamar <i>double</i>. 2. Memiliki kamar suite minimal 1 kamar dengan luas minimal 44 m². 3. ruang publik berukuran 3 m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobi, ruang makan (minimal 75 m²) dan bar. 4. Layanan akomodasi berupa penitipan barang berharga bagi tamu hotel.
Resor Bintang Tiga	1. Jumlah kamar standar minimal 30 kamar dengan luas standar minimal 22m² untuk kamar <i>single</i> dan 26 m² untuk kamar <i>double</i>. 2. Memiliki kamar suite minimal 2 kamar dengan luas minimal 48 m². 3. ruang publik berukuran 3 m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobi, ruang makan (minimal 75 m²) dan bar. 4. Layanan akomodasi berupa penitipan barang berharga bagi tamu hotel.
Resor Bintang Empat	1. Jumlah kamar standar minimal 50 kamar dengan luas standar minimal 26 m² untuk kamar <i>single</i> dan 28 m² untuk kamar <i>double</i>. 2. Memiliki kamar suite minimal 3 kamar dengan luas minimal 48 m². 3. ruang publik berukuran 3 m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobi, ruang makan (minimal 100 m²) dan bar (minimal 45 m²). 4. Menyediakan layanan berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, layanan pos dan antar jemput. 5. Terdapat fasilitas tambahan berupa pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, toko obat, beauty salon, function room, banquet hall, serta gymnasium dan sauna. 6. Terdapat fasilitas penunjang berupa penyediaan ruang linen (minimal 0,5 m² dari jumlah kamar), ruang laundry (minimal 40 m²), dapur (minimal 60% dari seluruh luas lantai ruang makan), dan dry cleaning (minimal 20 m²).
Resor Bintang Lima	1. Jumlah kamar standar minimal 100 kamar dengan luas standar minimal 26 m² untuk kamar <i>single</i> dan 28 m² untuk kamar <i>double</i>. 2. Memiliki kamar suite minimal 3 kamar dengan luas minimal 58 m². 3. ruang publik berukuran 3 m² x jumlah kamar tidur, minimal terdiri dari lobi, ruang makan (minimal 135 m²) dan bar (minimal 75 m²). 4. Menyediakan layanan berupa penitipan barang berharga, penukaran uang asing, layanan pos dan antar jemput. 5. Terdapat fasilitas tambahan berupa pertokoan, kantor biro perjalanan, maskapai perjalanan, toko obat, beauty salon, function room, banquet hall, serta gymnasium dan sauna.

	6. Terdapat fasilitas penunjang berupa penyediaan ruang linen (minimal 0,5 m2 dari jumlah kamar), ruang laundry (minimal 40 m2), dapur (minimal 60% dari seluruh luas lantai ruang makan), dan dry cleaning (minimal 20 m2).
--	--

(Sumber: Keputusan Dirjen. Pariwisata No.14/U/11/88)

2.1.3 Definisi Villa

Kata “Villa” berasal dari bahasa Latin *villa* yang berarti rumah pedesaan atau pertanian. Istilah ini awalnya digunakan pada zaman Romawi Kuno untuk menggambarkan hunian pedesaan kelas atas bagi kaum elit yang dikelilingi perkebunan, taman, dan digunakan sebagai pelarian dari hiruk pikuk kota. Menurut Suwena dan Ngurah (2017) Villa adalah hotel dengan beberapa rumah dalam satu kawasan dan bangunan rumah terpisah dari unit lainnya. Lokasinya biasanya berada di kawasan yang tidak padat penghuni dan menawarkan suasana yang lebih tenang. Layanan kamar disediakan seperti hotel, bahkan untuk villa mewah disediakan petugas tersendiri untuk setiap unit villa

Menurut Gunawan (2007) villa dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:

- a. *Villa Resort* (Villa yang berada di kawasan wisata tertentu)
- b. *Mountain Villa* (Villa yang berada di wilayah pegunungan)
- c. *Beach Villa* (Villa yang dibangun di kawasan pesisir pantai)
- d. *Private Villa* (Villa milik pribadi dan bukan untuk disewakan)

Villa yang dibangun di kawasan tertentu biasanya mengikuti ciri khas dari daerah tersebut. Meskipun ada villa dengan fasad yang kontras dengan sekitarnya, perancangannya tetap diperhitungkan untuk beradaptasi dengan wilayah sekitar. Contohnya, desain villa pegunungan memperhitungkan agar area dalam villa dapat menyimpan suhu panas dengan lebih baik dan meminimalisir kelembapan ruang.

2.2 Tinjauan Arsitektur Adaptif

2.2.1 Definisi Arsitektur Adaptif

Oyesode (2018) pada jurnal *Concept of Building Adaptability: A Sustainable Approach towards Resources and Energy Conservation in Nigeria* mendefinisikan ruang yang adaptif sebagai kemampuan ruang atau bangunan merespons pola penggunaan, menyediakan perubahan yang masif, dan memiliki adaptabilitas (fleksibilitas, konvertibilitas, dan daya tahan). Sedangkan, menurut Schnädelbach (2010) arsitektur

adaptif adalah ranah multidisiplin yang berhubungan dengan bangunan yang didesain untuk beradaptasi dengan lingkungannya, penghuninya, dan hal-hal yang ada di sekitarnya, serta menjadi bangunan yang sepenuhnya diatur oleh data internal.

2.2.2 Prinsip-Prinsip Arsitektur Adaptif

Menurut Oyesode (2018) prinsip adaptabilitas dalam bangunan dapat diuraikan ke beberapa strategi sederhana yang secara umum sudah dipahami oleh sebagian besar arsitek, yaitu:

- a. Fleksibilitas (memungkinkan pergeseran kecil dalam penataan ruang.)
- b. Konvertibilitas (memungkinkan adanya perubahan fungsi penggunaan ruang di dalam bangunan)
- c. Ekspandabilitas (memfasilitasi penambahan jumlah ruang dalam suatu bangunan.)
- d. Durabilitas (pemilihan material, rakitan, dan sistem yang membutuhkan lebih sedikit perawatan, perbaikan, dan penggantian. Karena tingkat durabilitas atau daya tahan memperpanjang umur pakai material dan teknologi dalam bangunan, maka strategi ini bersifat komplementer terhadap adaptabilitas.)
- e. Desain untuk Pembongkaran (kemudahan untuk membongkar produk dan komponen sehingga elemen bangunan dapat digunakan kembali atau didaur ulang dengan lebih mudah untuk mengurangi biaya pembangunan dan dampak lingkungan.)

2.2.3 Sistem *Expandable Sliding* dalam Arsitektur Adaptif



Gambar 2. 1 Sliding system pada bangunan (Sumber: <https://www.cabin-anna.com/>)

Gambar 2. 2 Rel sliding bangunan (sumber: <https://www.cabin-anna.com/>)

Salah satu sistem yang dapat diterapkan dalam arsitektur adaptif adalah sistem *expandable*. Dengan menggunakan sistem *sliding envelope*, dua selubung bangunan dapat bergerak di sepanjang rel lintasan dan menciptakan konfigurasi ruang yang berbeda. Sistem ini bekerja dengan memungkinkan terjadinya perubahan luasan ruang, tingkat keterbukaan, dan manajemen privasi ruang di mana terdapat

inti bangunan yang bersifat tetap dan selubung luar yang dinamis. Secara teknis, sistem ini memanfaatkan rel baja yang presisi dengan rem untuk memastikan pergerakan yang stabil dan terkontrol. Dengan demikian *sliding envelope system* tidak hanya menghadirkan pengalaman kinetik akan tetapi sekaligus menjadi strategi desain yang mengintegrasikan fleksibilitas spasial, respons iklim, dan efisiensi energi.

2.3 Tinjauan Bangunan Hijau

2.3.1 Definisi Bangunan Hijau

Menurut *Green Building Council Indonesia* (GBCI), bangunan hijau adalah bangunan baru yang direncanakan dan dibangun, atau bangunan yang sudah beroperasi namun tetap mempertimbangkan aspek lingkungan. Aspek-aspek tersebut meliputi efektivitas penggunaan lahan, kualitas udara dalam ruang, penghematan air, efisiensi energi, efisiensi penggunaan bahan, serta pengurangan produksi limbah yang berlebihan. Bangunan hijau bertujuan untuk mengurangi dampak negatif terhadap kesehatan manusia dan lingkungan. Dalam konsep dasar arsitektur hijau berkelanjutan, elemen seperti lansekap dan interior saling terintegrasi sebagai bagian dari desain keseluruhan (Vale, 1991).

2.3.2 Prinsip Dasar dan Strategi Desain Bangunan Hijau

Secara garis besar, prinsip bangunan hijau berorientasi pada efisiensi sumber daya, pengurangan dampak lingkungan, serta peningkatan kualitas hidup pengguna.

Beberapa hal yang dapat menunjang poin-poin di atas seperti:

- a. Efisiensi energi
- b. Efisiensi air
- c. Efisiensi sumber daya dan material
- d. Kualitas lingkungan indoor
- e. Pengembangan tapak berkelanjutan
- f. Manajemen dan operasional berkelanjutan

2.4 Studi Preseden

2.4.1 Cabin ANNA, Belanda

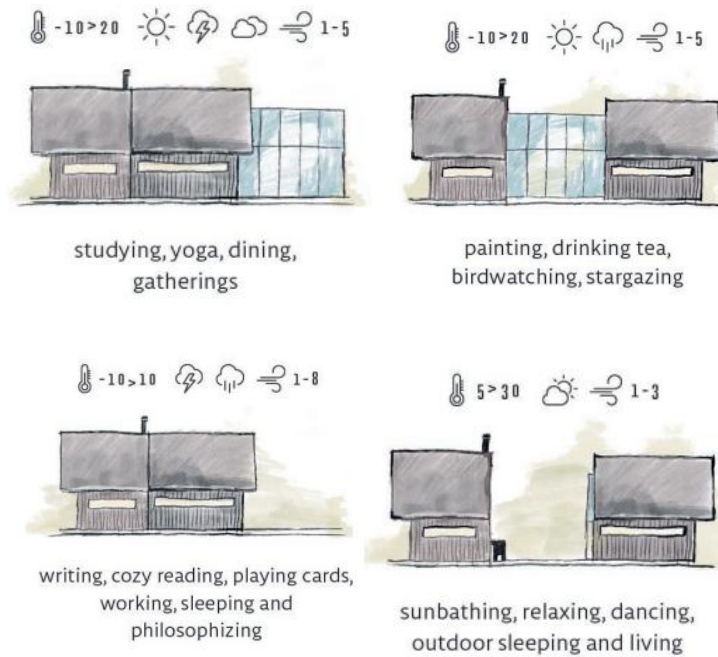


Gambar 2. 3 Cabin Anna, Holenberg (Sumber: <https://www.cabin-anna.com/>)

Desainer	: Caspar Schols
Lokasi	: - De Maashorst, Holenberg, Belanda - Taman Nasional De Biesbosch
Luas	: 54m ² (per unit)
Fasilitas	: - Parkir - Penitipan barang - Welcoming snacks - Tempat tidur <i>double bed</i> - Kamar mandi - Dapur dan peralatan memasak - Tungku kayu

Keterangan : *Cabin ANNA* merupakan bangunan dengan sistem *telescoping sliding envelope system* sebagai strategi utama transformasi ruang. Bangunan ini terdiri dari inti tetap berbahan kayu dan kaya sebagai ruang utama, yang kemudian dilapisi oleh dua selubung kayu geser yang bergerak diatas rel baja. Dengan sistem ini, perubahan konfigurasi ruang dari kondisi tertutup, semi terbuka, hingga sepenuhnya terbuka menjadi memungkinkan. Menciptakan pengalaman ruang yang dinamis di mana batas interior-eksterior dapat dikontrol sesuai kebutuhan pengguna dan kondisi iklim.

Selain sebagai eksperimen arsitektur adaptif, bangunan ini juga difungsikan sebagai unit penginapan privat yang dapat disewa untuk pengalaman tinggal jangka pendek. Transformasi selubung memungkinkan pengguna menyesuaikan tingkat keterbukaan ruang berdasarkan preferensi privasi, kenyamanan thermal, dan pengalaman visual.



Gambar 2. 4 Ilustrasi sliding option pada Cabin ANNA (Sumber: <https://www.cabin-anna.com/>)

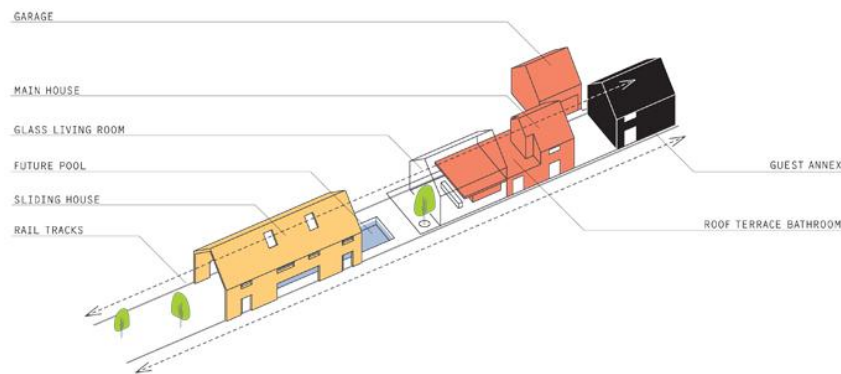
2.4.2 Sliding House, Suffolk, Inggris



Gambar 2. 5 Sliding House by dRMM Architect (Sumber: <https://drmmstudio.com/project/sliding-house/>)

Desainer	: dRMM Architect
Lokasi	: Suffolk, East Angelia, Inggris
Luas	: -
Keterangan	: Sliding House dirancang sebagai hunian pribadi untuk menghabiskan masa pensiun, bercocok tanam, menjamu tamu, dan menikmati pemandangan alam. Pergerakan rumah ini didukung oleh motor listrik tersembunyi pada roda yang terintegrasi ke dalam dinding. Pada Sliding house, modul kaca dibuat permanen sedangkan modul dinamisnya adalah dinding baja dengan pengisi

kayu. Rumah ini dinobatkan sebagai rumah terbaik tahun 2009 dalam ajang Grand Design Award.



Gambar 2. 6 Ilustrasi sliding pada Sliding House (sumber: <https://drmmstudio.com/project/sliding-house/>)

2.4.3 Azana Essence Selo, Boyolali



Gambar 2. 7 Azana Essence Selo, Boyolali (Sumber: <https://azanahotel.com/hotel/azana-essence-selo-boyolali/gallery>)

Operator	: Azana Hospitality
Lokasi	: Gebyog, Selo, Kec. Selo, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah 57363.
Luas	: 2400m ²
Fasilitas	: - Parkir - Penitipan barang - Kolam renang - Restoran - 3 tipe villa - 1 tipe villa <i>suite</i> - Ruang <i>meeting</i> serbaguna - Layanan kamar dan resepsionis 24 jam - Wi-fi gratis di area umum dan kamar
Keterangan	:

Azana Essence Selo Boyolali merupakan villa glamping modern yang menawarkan pengalaman menginap di kawasan dataran tinggi dekat Gunung Merapi dan Gunung Merbabu. Azana Essence mengembangkan unit villa yang tersebar mengikuti kontur tanah, sehingga menciptakan privasi antar unit sekaligus memberikan view tersendiri pada setiap tipenya.

Tabel 2. 2 Ketersediaan Kamar Azana Essence Selo

Jenis kamar	Unit	Presentase
Lawu Villa (Superior)	9	52,94%
Merapi Villa (Deluxe)	7	41,18%
Merbabu Villa (Suite)	3	17,65%

(Sumber: Keputusan Dirjen. Pariwisata No.14/U/11/88)



Gambar 2. 8 Perbedaan kontur setiap tipe villa

(Sumber: <https://azanahotel.com/hotel/azana-essence-selo-boyolali/gallery>)

2.4.4 Panama Resort, Wonosobo



Gambar 2. 9 Panama Resort, Dieng
(Sumber: Google Image)

Operator	: Panama Resort
Lokasi	: Jl. Rakai Garung km.05, Garung, Wonosobo.
Luas	: ±2920m ²
Fasilitas	: - Restoran - Cafe - 2 Tipe Villa - Outbond Area - Area Barbeque dan Api Unggun - Firtness Center - Area Bermain Anak - Trip ATV - Wifi - Parkir - Room Service

Keterangan :

Panama Resort merupakan resor villa glamping yang berada di area Garung, Wonosobo dengan orientasi villa yang menghadap ke Gunung Sindoro dan dikelilingi pemandangan kebun teh Panama. Panama Resort memiliki dua tipe villa yaitu enam glamping villa dengan King Bed dan tiga glamping villa dengan Twin Bed. Salah satu ikon yang paling menarik dari Panama Resort adalah restorannya dan area outbond yang dilengkapi oleh fasilitas ATV.

Tabel 2. 3 Ketersediaan Kamar Panama Resort

Jenis kamar	Unit	Presentase
King Bed Villa	6	66,67%
Twin Bed Villa	3	33,33%

(Sumber: Analisis Pribadi Berdasarkan Referensi)



Gambar 2. 10 Restoran Panama, Art of Tea Resto
(Sumber: Google Image)

2.4.5 Luxcamp Villa, Dieng



Gambar 2. 11 Luxcamp Dieng
(Sumber: Google Image)

Operator	: Horison
Lokasi	: Jl. Dieng No.22, Wadas Putih, Parikesit, Kecamatan Kejajar, Kabupaten Wonosobo, 56354
Luas	: ±4300m ²
Fasilitas	: - Restoran - 4 Tipe Villa - Jacuzzi - Outbond Area - Wifi - Parkir - Room Service
Keterangan	: Salah satu akomodasi wisata di area Dieng yang mengusung konsep glamping. Dikembangkan oleh Horison dengan konsep “ <i>Above the Clouds, Feel the Peace</i> ”, Luxcamp Dieng menjadi unit ketiga dibawah brand Luxcamp by Horison. Memberikan berbagai preferensi kepada pengunjung, Luxcamp Dieng memiliki tiga tipe glamping cabin yaitu Square Tent, Curve Tent, Trapezoid Tent.

Tabel 2. 4 Ketersediaan Kamar Luxcamp, Dieng

Jenis kamar	Unit	Presentase
Square Tent	7	43,75%
Curve Tent	5	31,2 %
Trapezoid Tent	4	25%

(Sumber: Analisis Pribadi Berdasarkan Referensi)



Gambar 2. 12 Trapezoid Tent, Luxcamp Dieng
(Sumber: Google Image)

2.4.6 Napoleon Villa, Dieng



Gambar 2. 13 Napoleon Villa, Dieng
(Sumber: Google Image)

Operator	: Napoleon Dieng Management
Lokasi	: Jl. Tambi, Tegalrejo, Tambi, Kejajar, Wonosobo.
Luas	: $\pm 4220\text{m}^2$
Fasilitas	: - Restoran - Private Pool - TV, Wifi - Balkon Pribadi - Parkir - Dapur/pantry (di beberapa unit)\
	- 3 tipe villa
Keterangan	: Napoleon Villa Dieng merupakan salah satu Villa di Kecamatan Kejajar yang mengusung konsep villa cluster modern. Terdiri dari tiga tipe unit yaitu Villa Napoleon Diamond, Villa Napoleon Luxury, dan tipe tertinggi merupakan Villa Napoleon Platinum. Tipe tertinggi dilengkapi dengan fasilitas <i>private swimming pool</i> , memberikan pengalaman liburan yang lebih privat dan eksklusif. Terdapat perbedaan mencolok antara tipe Diamond dan tipe Luxury-Platinum pada villa ini dimana tipe Diamond merupakan <i>A-Frame Glamping Villa</i> sedangkan tipe Lucry dan platinnum mengusung konsep <i>Scandinavian Villa</i> .

Tabel 2. 5 Ketersediaan Kamar Napoleon Villa, Dieng

Jenis kamar	Unit	Presentase
Napoleon Diamond	6	40%
Napoleon Luxury	5	33,33%
Napoleon Platinum	4	26,67%

(Sumber: Analisis Pribadi Berdasarkan Referensi)



Gambar 2. 14 Pilihan Tipe Villa di Napoleon Villa, Dieng
(Sumber: Google Image)