BAB II
KAJIAN TEORI

2.1 Kajian Resort

2.1.1 Pengertian Resor

Resor adalah salah satu jenis tempat penginapan yang memiliki ciri khas berbeda dari hotel biasa. Resor diartikan sebagai daerah wisata atau lokasi wisata yang dilengkapi berbagai fasilitas menarik serta berbagai layanan jasa wisata lainnya. Semua fasilitas dan layanan tersebut dikelola secara terpadu dalam satu sistem manajemen agar memenuhi kebutuhan para pengunjung. Karena itu, resor tidak hanya digunakan sebagai tempat bermalam, tetapi juga sebagai area yang terintegrasi yang mampu memberikan pengalaman wisata yang lengkap melalui berbagai fasilitas, layanan, dan suasana rekreasi yang tersedia. (Darsiharjo & Nurazizah, 2014)

2.1.2 Karakteristik Resor

- Lokasi: Umumnya dibangun di lokasi yang menawarkan keindahan alam dan jauh dari keramaian kota, seperti tepi pantai, pegunungan, atau pinggir danau.
- Fasilitas: Resor selain sebagai penginapan juga memiliki fasilitas rekreasi (kolam renang, spa, olahraga, outlet penjualan, serta pelayanan makanan dan minuman).
- Desain Bangunan: Bangunan resor biasanya terletak terpisah-pisah (cottage atau villa), tata letak menyebar di atas lahan luas untuk menciptakan privasi dan suasana alami. Desainnya mengadopsi arsitektur lokal atau tropis, dengan penekanan pada harmonisasi dengan lingkungan sekitar.

2.1.3 Fungsi Resor

Secara umum, resor memiliki berbagai fungsi, baik untuk pengunjung maupun untuk lingkungan sekitarnya:

- **Tempat menginap dan beristirahat bagi wisatawan** yang ingin menikmati rekreasi dan relaksasi di lokasi yang memiliki pemandangan indah dan suasana nyaman.
- **Tempat rekreasi dan hiburan** menyediakan berbagai fasilitas untuk kegiatan olahraga, rekreasi, dan hiburan yang memberi kenyamanan dan pengalaman bagi wisatawan yang berkunjung.
- **Mendukung perekonomian lokal dan nasional** dari terciptanya lapangan pekerjaan dan pengembangan industri terkait seperti usaha pengelolaan resor, transportasi, industri makanan, kerajinan, dan hiburan.
- **Menyediakan fasilitas lengkap** yang tidak hanya sebagai fasilitas menginap, bisa juga untuk rekreasi, kesehatan, dan aktivitas wisata lainnya, sehingga wisatawan dapat menikmati pengalaman yang menyeluruh dalam satu kawasan.

2.1.4 Jenis – Jenis Resor

Berbagai jenis resor dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan pasar yang beragam. Pada perancangan resor di Kawasan Wisata Lovina merupakan resor jenis:

- *Eco – cultural beach resor* Adalah sebuah resor pantai yang menggabungkan prinsip keberlanjutan lingkungan (eco) serta pelestarian dan penghayatan budaya setempat (cultural). *Eco – cultural beach* resor menciptakan keseimbangan antara manusia, alam, dan budaya dengan menerapkan konsep arsitektur yang sesuai dengan lingkungan pesisir. Desain bangunannya menggunakan bahan-bahan lokal, mengurangi penggunaan energi, serta terintegrasi dengan lingkungan alami, sehingga lingkungan tetap terjaga dan tetap berkelanjutan.

2.2 Pendekatan Desain

2.2.1 Pengertian Arsitektur Tradisional Bali

Arsitektur tradisional Bali adalah sistem pembangunan bangunan yang didasarkan pada nilai spiritual, sosial, serta keseimbangan antara manusia, alam, dan Tuhan. Arsitektur ini menerapkan prinsip Tri Hita Karana sebagai dasar untuk menciptakan hubungan yang harmonis, serta mengatur tata ruang berdasarkan konsep Tri Mandala dan orientasi *Kaja–Kelod* yang disesuaikan dengan arah gunung dan laut. Dalam merancang eco–cultural beach resort di Kawasan Wisata Lovina, arsitektur Bali diterapkan dengan pendekatan kontemporer, yaitu dengan mengubah nilai dan prinsip tradisional agar sesuai dengan kondisi pesisir dan kebutuhan wisatawan masa kini. Elemen – elemen arsitektur tradisional Bali:

1. **Konsep Tri Mandala** kawasan resor dibagi menjadi tiga zona hierarki, yaitu utama mandala (publik), madya mandala (semi publik), dan nista mandala (privat). Pembagian ini membantu menciptakan keteraturan dan keseimbangan ruang dalam tapak resort.
2. **Orientasi *Kaja - Kelod*** Orientasi ini menyesuaikan arah suci (gunung) dan arah profan (laut) dengan kondisi lahan di kawasan pesisir Lovina. Arah Kaja–Kelod diubah menjadi acuan utama dalam menata sumbu utama yang memisahkan area publik dan area penginapan yang menghadap laut.
3. **Bentuk Atap Tradisional (Pelana dan Limasan Bali)** bentuk atap ini diadaptasi agar terlihat lebih lokal dan juga membantu sirkulasi udara serta melindungi dari panas di iklim tropis. Bagian overstek yang lebar berfungsi sebagai pelindung alami dari hujan dan sinar matahari langsung.
4. **Material Lokal** Perancangan ini menggunakan bahan-bahan seperti batu paras, kayu kelapa, bambu, dan bata ekspos agar menampilkan ciri khas lokal dan mengurangi dampak lingkungan dengan memanfaatkan sumber daya yang ada di sekitar.

5. **Ornamen dan Proporsi Tradisional** elemen hias disederhanakan dengan gaya modern agar mencerminkan identitas Bali dengan cara yang lebih sederhana. Ukuran dan bentuk bangunan mengikuti prinsip keseimbangan visual yang sudah biasa digunakan di Bali.
6. **Konsep Hubungan Manusia, Lingkungan, dan Tuhan (Tri Hita Karana)** prinsip ini menjadi dasar dalam mengarahkan desain agar setiap ruang mendukung hubungan yang seimbang antara manusia, lingkungan, dan spiritualitas dengan memanfaatkan ruang terbuka hijau, kolam air, serta pemandangan alami yang menghadap ke laut.



Gambar 2. 1 Arsitektur tradisional Bali

2.2.2 Pengertian Arsitektur Kontemporer

Arsitektur kontemporer adalah gaya bangunan yang menekankan kebebasan dalam berkreasi, kemajuan desain, serta penggunaan teknologi dan bahan bangunan terbaru untuk menciptakan bangunan yang sesuai dengan tuntutan zaman. Gaya ini tidak terbatas pada satu bentuk tertentu, melainkan menggabungkan berbagai macam gaya arsitektur yang mencerminkan identitas dan nilai budaya melalui bentuk, ukuran, dan pengalaman di dalam ruang. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau bekerja, arsitektur kontemporer juga menjadi bentuk seni dan budaya yang mampu membangkitkan

perasaan, memicu pemikiran, serta menciptakan hubungan antar budaya.(Mufti Ali Nasution & Effendi Nurzal, 2024)



Gambar 2. 2 Arsitektur kontemporer

2.2.3 *Transformasi Typologic*

Transformasi typologic adalah proses perubahan bentuk dan fungsi elemen arsitektur tradisional agar dapat diterapkan kembali dalam konteks modern tanpa menghilangkan nilai dasarnya. *Transformasi* ini bertujuan untuk mempertahankan karakter lokal sekaligus menyesuaikan desain dengan kebutuhan masa kini.

Dalam perancangan *eco-cultural beach resort* di Kawasan Wisata Lovina, *transformasi typologic* diterapkan dengan menyesuaikan elemen arsitektur Bali, seperti pola ruang Tri Mandala yang diadaptasi menjadi zona publik, semi publik, dan privat; bentuk atap tradisional Bali yang disederhanakan menjadi bentuk kontemporer; serta tipologi bangunan bale yang diubah fungsi menjadi lobby, restoran, dan paviliun kegiatan. Selain itu, bahan lokal seperti batu paras, kayu kelapa, dan bata ekspos digunakan kembali dengan teknik konstruksi yang lebih efisien dan tahan terhadap lingkungan pesisir. Pendekatan ini mempertahankan nilai arsitektur Bali dalam bentuk yang kontekstual, efisien, dan selaras dengan alam Lovina.

2.2.4 Pendekatan Lanskap

a. Kontekstual terhadap lingkungan pesisir

Lanskap dirancang sesuai dengan kondisi alam di sekitar Lovina, seperti bentuk tanah, arah angin, dan pemandangan ke laut. Elemen alami seperti tanaman yang sudah ada dan garis pantai dijaga agar tetap terjaga ekologinya dan menciptakan suasana alami yang selaras dengan lokasi tersebut.

b. Material dan Suasana Lanskap

Bahan-bahan lokal seperti batu alam, kayu, dan tanaman tropis digabungkan dengan teknologi modern untuk membuat tampilan alam yang indah, ramah lingkungan, serta sesuai dengan gaya arsitektur Bali kontemporer yang selaras dengan lingkungan sekitarnya.

2.2.5 Pendekatan Budaya

a. Prinsip Spasial Tradisional

Konsep Tri Mandala digunakan untuk mengatur ruang luar dan dalam menjadi tiga zona, yaitu publik, semi-publik, dan privat. Selain itu, arah bangunan diatur mengikuti kaja–kelod agar sesuai dengan aspek spiritual dan konteks lokasi tanah.

b. Transformasi Elemen Arsitektur Bali

Elemen-elemen budaya seperti gerbang, pelinggih, dan pola ruang tradisional diubah menjadi bentuk yang lebih sederhana dan berguna sesuai dengan gaya arsitektur masa kini, tetapi tetap menjaga makna simbolisnya.

2.3 Studi Preseden

No	Aspek Kajian	Alila Villa Uluwatu	Soori Bali	Kesimpulan
1	Permasalahan desain	Bagaimana integrasi massa bangunan dengan kontur curam sekaligus menjaga hierarki ruang Tri Mandala dalam fungsi resort yang kompleks.	bagaimana menjaga kesatuan ruang luar–dalam yang terbuka khas balé, sambil tetap menjamin privasi tamu dan menjaga keterhubungan dengan alam pedesaan Bali.	Bagaimana transformasi tipologi arsitektur Bali ke bentuk kontemporer harus selalu berangkat dari konteks tapak dan karakter alam sekitarnya.
2	Konsep Desain	Ikonisitas tipologi Bali dalam bentuk kontemporer minimalis di tebing	Harmoni tipologi dengan lanskap sawah dan pantai secara alami.	Konsep desain perlu menggabungkan aspek budaya dan lokalitas dari Balinese Traditional Village dengan citra kenyamanan Balinese Water Palace.
3	Gaya Arsitektur	Modernisme tropis	Kontekstual-organik	Arsitektur kontemporer Bali hadir melalui perpaduan antara kesederhanaan modern, pemanfaatan material lokal, dan integrasi dengan lanskap.

4	Tata Masa Bangunan	 **Linear** Vila-vila ditempatkan berjajar sepanjang garis tebing dengan orientasi utama ke arah laut, sehingga setiap unit memiliki pandangan privat ke Samudra Hindia.	 **Menyebar & Berlapis** mengikuti kontur sawah dan orientasi ke arah laut, sehingga tercipta hubungan visual langsung dengan bentang alam.	Tata massa tidak hanya berfungsi sebagai strategi penempatan bangunan, tetapi juga sebagai wujud integrasi harmonis antara arsitektur, lanskap, dan pengalaman ruang pengguna.
5	Transformasi Typologic	Mengadaptasi konsep paviliun dan pekarangan tradisional Bali ke dalam bentuk kontemporer. Pola ruang terbuka, hierarki privat–semi privat–publik, serta orientasi ke arah pemandangan laut ditransformasikan menjadi susunan vila modern dengan dinding kaca, atap datar, dan material lokal.	Reinterpretasi balé dan sistem orientasi ruang tradisional Bali. Balé yang biasanya berupa ruang terbuka diterjemahkan menjadi pavilion kontemporer dengan batas transparan dan hubungan langsung ke sawah maupun laut.	Menegaskan bahwa arsitektur kontemporer Bali lahir dari reinterpretasi elemen tradisional seperti paviliun, balé, dan pekarangan ke dalam bentuk modern yang sederhana, terbuka, serta berpadu dengan alam.

Gambar 2. 3 Studi Preseden

2.4 Karakter Calon Pengguna Resort

Calon pengguna resor ini dibagi ke dalam beberapa kelompok dengan ciri khas tertentu yang mencerminkan kebutuhan, selera, dan harapan masing-masing. Berikut ini adalah analisis tentang karakteristik calon pengguna tersebut:

1. Wisatawan Mancanegara
   - Karakteristik:
     - Tertarik pada budaya lokal dan pengalaman autentik.
     - Menginginkan fasilitas modern yang nyaman tetapi tetap bernuansa tradisional.
     - Cenderung mencari ketenangan dan pelarian dari hiruk-pikuk kehidupan kota.

- Memiliki kemampuan finansial menengah ke atas.

- Kebutuhan
  - Informasi tentang budaya Bali, termasuk filosofi arsitektur Puri Anom.
  - Akses ke aktivitas interaktif, seperti menonton lumba – lumba dan pentas seni budaya
  - dan budaya Bali.
  - Fasilitas standar internasional seperti Wi-Fi, layanan spa, dan keamanan.

2. Wisatawan Lokal Indonesia
   - Karakteristik:
     - Tertarik pada destinasi wisata unik dan Instagrammable.
     - Menginginkan pengalaman berlibur yang nyaman dengan harga yang terjangkau.
     - Beberapa wisatawan lokal lebih mengutamakan kebersamaan keluarga atau teman.
     - Kesadaran budaya dan lingkungan mulai meningkat di kalangan generasi muda.
   - Kebutuhan:
     - Fasilitas yang mendukung interaksi sosial, seperti restoran dengan pemandangan
     - alam dan area berkumpul.
     - Akomodasi yang fleksibel untuk keluarga atau kelompok kecil.
     - Pilihan aktivitas ringan, seperti tur budaya, yoga, atau menjelajahi alam sekitar.
3. Pasangan atau Honeymooners
   - Karakteristik:
     - Mencari suasana romantis, tenang, dan privat.
     - Mengutamakan fasilitas eksklusif seperti vila pribadi dengan kolam renang dan

- pemandangan alam.
- Tertarik pada pengalaman yang mendalam dan personal, seperti tradisi Bali atau
- makan malam romantis.

- Kebutuhan:
  - Desain ruang yang mendukung privasi dan kenyamanan.
  - Paket layanan khusus, seperti paket honeymoon, spa, dan perjalanan romantis.
  - Area yang terisolasi tetapi tetap mudah diakses.

4. Kelurga dengan Anak-anak

- Karakteristik:
  - Mengutamakan kenyamanan, keamanan, dan fasilitas yang ramah anak.
  - Ingin liburan yang edukatif sekaligus menyenangkan.
  - Menyukai aktivitas yang dapat dinikmati oleh semua anggota keluarga.
- Kebutuhan:
  - Fasilitas ramah anak, seperti area bermain atau kolam renang keluarga.
  - Program edukasi, seperti belajar menanam padi atau membuat kerajinan tangan tradisional.
  - Pilihan kamar atau vila yang cukup luas untuk keluarga