

# HOTEL RESOR DI TOMOHON SULAWESI UTARA

Antonius Ivan Nugroho Santosa dan Agus Dwi Hariyanto  
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra  
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya  
stevenson23r@gmail.com



Gambar. 1. Perspektif bangunan Hotel Resor di Tomohon Sulawesi Utara

## ABSTRAK

Kota Tomohon merupakan salah satu kota di Sulawesi Utara dengan potensi pariwisata yang besar. Lokasi dan situasi alamnya sangat mendukung bagi objek wisata alam. Hal ini didukung dengan jumlah objek wisata alam sebanyak 61 dari 92 objek wisata lainnya. Kegiatan Unggulan Pariwisata Kota Tomohon yaitu Pelaksanaan Tomohon International Flower Festival (TIFF) yang diawali pelaksanaannya bernama Tomohon Flower Festival ( TFF ). Walaupun begitu, terjadi penurunan pengunjung dari 258.000 orang hingga 230.000 orang pada Tahun 2022.

Kota Tomohon mengalami perkembangan pariwisata yang bergejolak, terutama pada Tahun 2020. diketahui bahwa wisatawan domestik pada tahun 2019 mencapai 601.506 orang, sedangkan wisatawan mancanegara mencapai 99.997 orang. Pada tahun 2020 wisatawan mancanegara menurun ke 304.924 orang, dan wisatawan mancanegara turun ke titik terendah yaitu 630 orang (RPJMD, 2021). Terlebih dari itu Kota Tomohon masih belum memiliki tujuan pariwisata dan fasilitas akomodasi bertaraf internasional.

Pelestarian alam di Kota Tomohon dilakukan dengan adanya pengembangan daerah secara

berkelanjutan. Pemeliharaan alam memiliki tantangan tersendiri, terlebih dengan adanya penanganan limbah dan sampah yang meningkat. Melihat masalah-masalah di atas, maka dirancang sebuah hotel resor dengan standar berkelanjutan yang diakui secara internasional. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan *green material*. Hal ini dilakukan untuk menunjang dan melestarikan kondisi alam, serta meningkatkan sektor pariwisata Kota Tomohon.

Kata Kunci: Kota Tomohon, Arsitektur Berkelanjutan, Green Material, Hotel Resor.

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pariwisata adalah sektor penting bagi perekonomian Indonesia, dengan potensi besar di berbagai daerah. Berdasarkan RPJMN 2022-2024, pada tahun 2024 sektor pariwisata diprediksi menarik 9,5-14,3 juta wisatawan mancanegara dan 1,25-1,5 miliar perjalanan wisatawan nusantara. Kota Tomohon di Sulawesi Utara memiliki potensi besar dengan acara bunga internasional dan

berbagai objek wisata alam seperti sumber air panas di Desa Lahendong dan Danau Linow.

Perkembangan pariwisata Tomohon terlihat bergejolak, terutama pada tahun 2020. Pada tahun 2019, wisatawan domestik mencapai 601.506 orang dan wisatawan mancanegara 99.997 orang. Namun, angka ini menurun drastis pada tahun 2020 menjadi 304.924 wisatawan domestik dan 630 wisatawan mancanegara (RPJMD, 2021). Pelestarian alam di Tomohon sangat penting karena banyaknya objek wisata alam dan ruang hijau terbuka. Pada tahun 2015, produksi sampah mencapai 69.350 m<sup>3</sup> dengan 54.730 m<sup>3</sup> yang tertangani (RPJMD, 2021).

Tomohon belum memiliki objek wisata bertaraf internasional seperti Pulau Bunaken di Manado, dan banyak tempat wisata lokal yang belum memiliki fasilitas memadai. Untuk itu, dirancang fasilitas akomodasi berupa hotel resor bertaraf internasional yang berkelanjutan untuk mengakomodasi wisatawan domestik dan mancanegara.

#### 1.2 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan ini adalah untuk meningkatkan sektor pariwisata Kota Tomohon dengan cara merencanakan pembangunan hotel resor bertaraf internasional dengan fasilitas dan layanan yang memadai. Hotel ini akan dirancang dengan standar berkelanjutan yang diakui secara internasional untuk menunjang dan melestarikan kondisi alam sekitar.

#### 1.3 Manfaat Perancangan

Manfaat perancangan berdampak positif bagi berbagai pihak. Bagi pemerintah, proyek ini akan meningkatkan sektor pariwisata dan mewujudkan program pembangunan sesuai dengan Rencana Pembangunan Jarak Menengah Daerah Kota Tomohon. Bagi masyarakat, proyek ini akan menyediakan fasilitas wisata serta akomodasi yang memadai. Bagi pengguna bangunan, perancangan ini akan memaksimalkan pengalaman kunjungan wisatawan dengan fasilitas bertaraf internasional dan pendekatan berkelanjutan.

#### 1.4 Rumusan Masalah

Hotel resor adalah fasilitas penginapan dengan berbagai kebutuhan ruang baik untuk fasilitas utama maupun pendukung, yang umumnya bersifat *private* dan jauh dari pusat keramaian. Kota Tomohon memiliki banyak area *private* dengan objek alam menarik, salah satunya Gunung Lokon yang memberikan potensi *view* besar dan menciptakan konteks kuat bahwa tapak berada di Kota Tomohon. Oleh karena itu, *view* ini digunakan dalam perancangan.

Kebutuhan ruang pada hotel resor cukup banyak dan dibagi menjadi beberapa fasilitas. Beberapa fasilitas yang diperlukan dalam resor di Kota Tomohon adalah sebagai berikut:

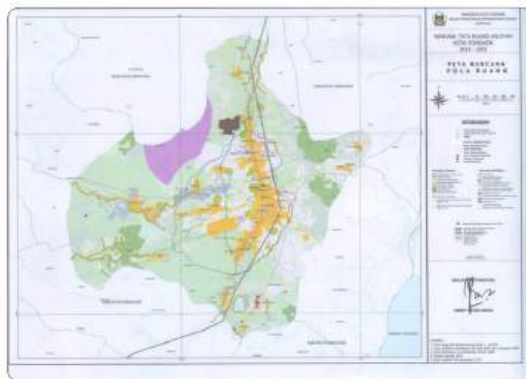
1. **Fasilitas Akomodasi:** Tempat hunian bagi tamu, mencakup ruang-ruang seperti *lobby* dan kamar hunian yang dibagi sesuai kategori.
2. **Fasilitas Rekreasi:** Sarana rekreasi dalam resor seperti kolam renang, taman bunga, dan tempat mandi air hangat.
3. **Fasilitas Makanan dan Minuman:** Tempat untuk mengakomodasi tamu dengan makanan dan minuman, terutama makanan khas Sulawesi Utara.
4. **Fasilitas Pengelolaan:** Ruang bagi pengelola, ruang mekanikal, ruang genset, ruang pengolahan air limbah, gudang, dan lainnya.
5. **Fasilitas Pelayanan:** Menawarkan berbagai pelayanan dalam hotel seperti laundry, housekeeping, dan pelayanan kamar.

1.5 Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.1. Lokasi Tapak, sumber: *Google Earth*,2024

Tapak berada di area wisata Bukit Doa Mahawu, Kota Tomohon dengan ketinggian 800 mdpl dengan luas tapak sebesar 12.553 m<sup>2</sup>



Gambar 1.2. Peta Rencana Tata Ruang, sumber: RTRW Kota Tomohon 2013-2033

Tapak merupakan ruang terbuka hijau yang berada di area wisata Bukit Doa Mahawu. Sebelum memasuki tapak, terdapat gerbang masuk untuk memasuki area wisata. Tapak menerapkan peraturan yang didapatkan dari Peraturan Daerah no. 6 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tomohon, terlebih pada pasal 71 yang mengatur tentang Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perdagangan dan jasa. Pada bagian ini ditentukan aturan sebagai berikut.

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20% (dua puluh persen);

- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 3,2
- tinggi bangunan maksimum 4 (empat) lantai.

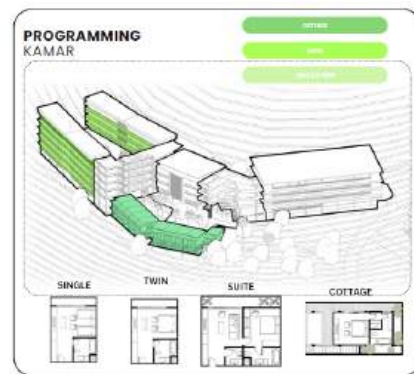
Hotel resor adalah fasilitas penginapan dengan berbagai kebutuhan ruang baik untuk

2. DESAIN BANGUNAN

2.1 Program dan Luas Ruang

Sesuai dengan standar hotel bintang 5, maka ditentukan bahwa minimal kamar standar yang diperlukan adalah

- 86 kamar tamu
- minimal 4 kamar *suite*.
- kamar. Luasan kamar minimal yang ditentukan adalah 26-30 m<sup>2</sup>.



Gambar 2.1. Programming kamar, sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

Terdapat 4 jenis kamar di hotel resor Diantaranya adalah *Single*, *Twin*, *Suite*, *Cottage*. *Single* dan *Twin* berukuran 35 m<sup>2</sup>, *Suite* berukuran 54 m<sup>2</sup>, *Cottage* memiliki Ukuran 54 m<sup>2</sup> dan tambahan area kolam renang. internasional untuk menunjang dan melestarikan kondisi alam sekitar.

Sesuai dengan standar bintang 5, hotel ini menyediakan fasilitas seperti kolam renang, 2 jenis restoran, *spa*, *gym*, taman bunga, dan *ballroom*.



Gambar 2.2. Perspektif Eksterior dan Interior, sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

Tabel 2.1. Peraturan Tapak,

RUANG	ESARAN	TUAN	SAHA	UMLAH	UAS (M2)	UMBER	SZ	ONING
<b>FASILITAS AKOMODASI</b>								
Single Room	35	m2/kamar		3	505	1P	Svate	Pri
Twin Room	35	m2/kamar		3	505	1P	Svate	Pri
Suite Room	54	m2/kamar			16	2P	Svate	Pri
Cottage Room	132	m2/kamar		0	320	1P	Svate	Pri
<b>TOTAL KAMAR</b>					<b>100</b>			
<b>FASILITAS REKREASI</b>								
Kolam Renang	455	m2			455	4AD	Nblik	Pu
Lobby Kolam Renang	114	m2			114	1AD	Nblik	Pu
Kamar Mandi & Toilet Spa	48	m2			48	4AD	Nblik	Pu
Spa	72	m3			72	2AD	Nblik	Pu
Gym	153	m4			153	1AD	Nblik	Pu
Kamar Mandi & Toilet	144	m2			88	2AD	Nblik	Pu
Ruang Peralatan	27	m2			27	2L	Srvs	Se
<b>FASILITAS MAKANAN DAN MINUMAN</b>								
Restoran	432	m2			432	4AD	Nblik	Pu
Restoran Tematik	345	m3			45	3AD	Nblik	Pu
Ballroom	384	m3			84	3AD	Nblik	Pu
Dapur & Gudang	144	m2			44	1AD	Nblik	Pu
Public Bar	61	m2			61	6AD	Nblik	Pu
Toilet	48	m2			92	1AD	Nblik	Pu
Toilet	1	m2			5		N	Pu

	8			4	AD	blik
<b>FASILITAS PENGELOLAAN</b>						
Kantor General Manager	48	m2		48	L	Semi Privat
Kantor Sekretaris	30	m2		30	L	Semi Privat
Kantor F&B Manager	48	m2		48	L	Semi Privat
Ruang Arsip	48	m2		48	L	Semi Privat
Ruang Rapat	48	m2		48	AD	Semi Privat
Ruang Karyawan	60	m2		60	AD	Semi Privat
Ruang Tata Graha	48	m2		48	AD	Semi Privat
Ruang Staff Lobby	48	m3		48	AD	Semi Privat
<b>AREA SERVIS</b>						
Ruang Genset	0.9	m2/kamar		50	L	Servis
Ruang PLN	0.9	m2/kamar		48	L	Servis
Ruang Trafo	0.18	m2/kamar		0	L	Servis
Ruang MDP	0.95	m2/kamar		96	L	Servis
Ruang Tandon Bawah	72	m2		88	L	Servis
Ruang Outdoor Unit AC	36	m3		36	L	Servis
Tandon Atas	15	m2		36	L	Servis
Ruang STP	40	m2		48	L	Servis
Ruang Janitor	3	m2		3	L	Servis
Ruang Penampungan Sampah	16	m2/kamar		64	L	Servis
<b>FASILITAS PELAYANAN</b>						
Parkir mobil	12	m2/unit	0	960	L	Pu blik
Parkir motor	1.5	m2/unit	0	45	L	Pu blik
Parkir pengelola Mobil	12	m2/unit	6	92	L	Pu blik
Parkir pengelola Motor	1.5	m2/unit	0	45	L	Pu blik
Lobby	248.75	m2		248.75	P	Pu blik
Area Belanja	60	m2		180	AD	N blik
Pelayanan Laundry	48	m2		48	AD	N Semi Privat
<b>TOTAL LUASAN</b>				<b>10080.75</b>		
<b>KDH TERBANGUN</b>				<b>5723</b>		

sumber: Analisa Pribadi, 2024

Tabel 2.2. Peraturan Tapak,

PERAT URAN	MAKSI MUM	LUAS TAPAK	
KDB	80%	12553	10042.4
KLK	3.2		40169.6
KDH	20%		2510.6

sumber: Analisa Pribadi, 2024

Tabel 2.3. Peraturan Tapak,

TERBAN GUN		
KDB	6375	MEMEN UHI
KLK	10080.75	MEMEN UHI
KDH	5723	MEMEN UHI

sumber: Analisa Pribadi, 2024

## 2.2 Pendekatan dan Konsep Perancangan

Terdapat 3 poin penting yang muncul dari analisa yang dilakukan pada tapak, diantaranya sebagai berikut:

- **Kedekatan dengan alam**

Lokasi tapak berada di perbukitan dan dekat tempat wisata seperti Bukit Doa Mahawu dan Gunung Mahawu, membuka peluang untuk mengintegrasikan alam ke dalam pengalaman tamu.

- **Aksesibilitas**

Dekat fasilitas penting seperti jalan utama dan tempat wisata lainnya, meningkatkan aksesibilitas dan kenyamanan resor bagi tamu dengan memberikan ketenangan pikiran dan akses mudah.

- **Potensi Gunung Lokon**

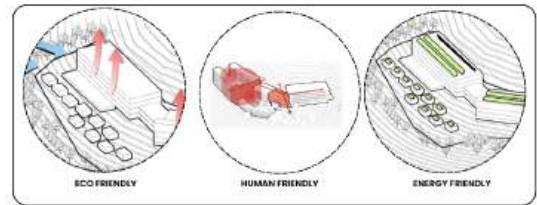
Tapak memiliki potensi *view* yang sangat baik terhadap Gunung Lokon, menjadikan resor sebagai pusat pengalaman autentik Kota Tomohon.

3 elemen tersebut membentuk konsep *Sustainable Wellness Living* yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang mendukung kesejahteraan pribadi dan kelestarian lingkungan. Ini melibatkan praktik berkelanjutan dan teknologi ramah lingkungan dalam desain untuk mendukung kesehatan serta harmoni dengan alam, mengadaptasi elemen-elemen bioklimatik

dan material ramah lingkungan sesuai standar MRC.

Untuk mencapai desain yang berkelanjutan, maka ditentukan 3 elemen komprehensif yaitu

- Meminimalkan dampak terhadap lingkungan (Ramah Lingkungan)
- Memperhatikan kenyamanan dan kesehatan manusia (Ramah Manusia)
- Mempertimbangkan efisiensi energi dan konservasi energi (Ramah Energi)



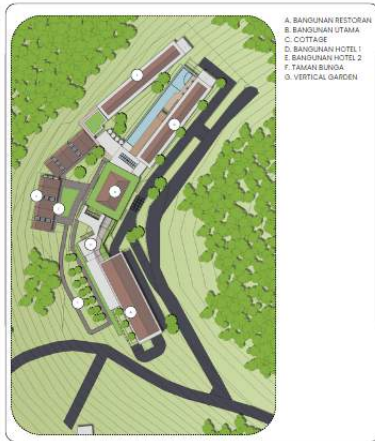
Gambar 2.3. Implementasi 3 elemen pada bangunan sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

## 2.3 Perancangan Tapak dan Bangunan

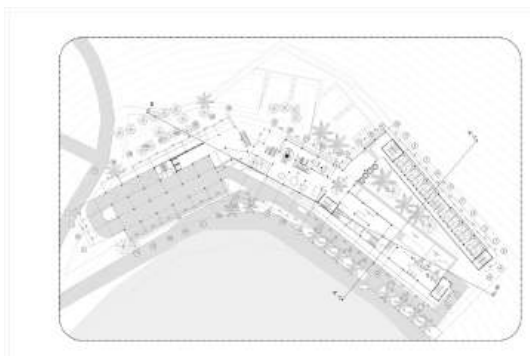
Tapak hotel terletak di kawasan wisata Bukit Doa Mahawu, sehingga akses ke hotel harus melewati area wisata tersebut. Jalan di sekitar tapak jarang dilalui kendaraan, baik mobil maupun motor.

Pada lantai dasar terdapat *Lobby* yang langsung terhubung ke tempat parkir dan kolam renang. Lantai ini menjadi lantai utama bagi sirkulasi dan aktivitas dalam bangunan. Denah lantai 2,3 dan 4 menjelaskan mengenai tipikal kamar dan ruang-ruang aktivitas yang tersedia pada setiap lantainya. Terdapat 2 restoran di lantai 3, area kantor pengurus dan *Public bar* di lantai 2. Sedangkan akses masuk ke *Cottage* terdapat di Lantai *lower ground*. Terdapat pula *spa* di lantai *lower ground* 2.





Gambar 2.4. Site Plan, s  
 umber: Ilustrasi Pribadi, 2024



Gambar 2.5. Layout Plan,  
 sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

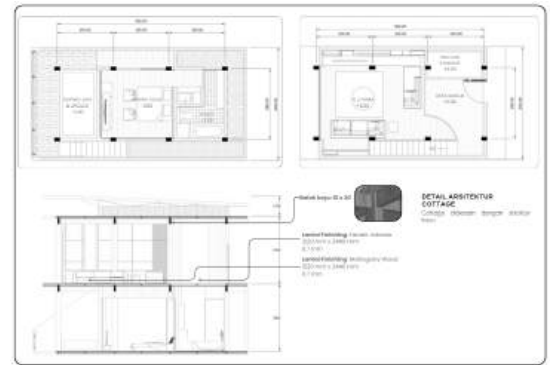


Gambar 2.6. Tampak Lingkungan,  
 sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

### 3. PENDALAMAN DESAIN

Pendalaman desain yang dipilih adalah energi dengan elemen-elemen berkelanjutan secara bioklimatik dan juga penggunaan material ramah lingkungan.

### 3.1 Detail Cottage

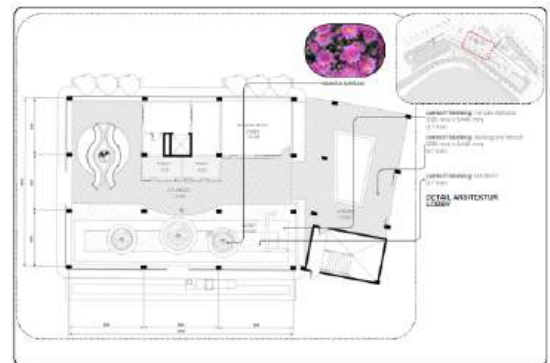


Gambar 3.1. Detail Cottage,  
 sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

Pendekatan perancangan pada detail dilakukan spesifik dengan material ramah lingkungan. Pendekatan tersebut dilakukan dengan parameter MRC.

Cottage terdiri dari 2 lantai. Lantai atas merupakan *living area* yang digunakan untuk berkegiatan. Lantai bawah digunakan sebagai kamar tidur dan kamar mandi serta balkon yang disertai kolam kecil.

### 3.2 Detail Lobby

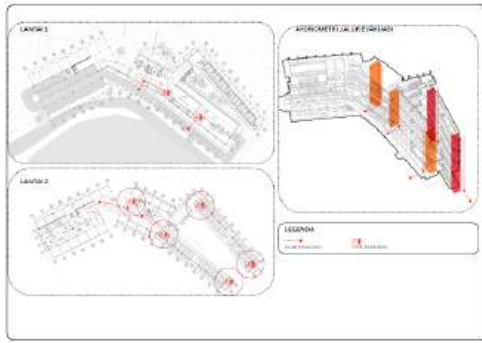


Gambar 3.2. Detail Lobby,  
 sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

Pada pengembangannya, bangunan dituntut untuk memiliki ikon bunga. Maka dari itu ikon bunga ditunjukkan di *Lobby*. *Lobby* didesain untuk tembus dari lantai 1 hingga lantai 2. Pada langit-langitnya direncanakan elemen-elemen pendukung dari material kayu mahoni.



### 5.2 Sistem Utilitas Evakuasi

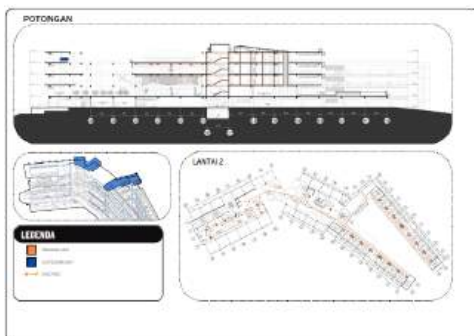


Gambar 5.2. Sistem Utilitas Evakuasi  
sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

Terdapat 5 titik evakuasi dari lantai tipikal di dalam hotel. 3 jalur evakuasi berakhir di lantai 1 sedangkan jalur evakuasi dekat sayap barat berakhir di *lower ground 2*.

### 5.2 Sistem Utilitas Evakuasi

Sistem pendingin bangunan ini menggunakan VRV IV S dari daikin. Berdasarkan panduannya, 1 *outdoor unit* VRV IV S dapat mengemban 14 *indoor unit*. Panjang maksimum yang dapat diraih pipa AC VRV IV S adalah 250 meter dengan spesifikasi tertentu sesuai dengan ketinggian. Dengan kebutuhan 124 *indoor unit*, maka digunakan 10 *outdoor unit*. *Outdoor unit* diletakkan di bagian atas bangunan dengan kebutuhan luas 14.3.



Gambar 5.3. Sistem Utilitas AC,  
sumber: Ilustrasi Pribadi, 2024

## 3. KESIMPULAN

Perancangan Hotel Resor di Tomohon Sulawesi Utara merupakan upaya untuk meningkatkan sektor ekonomi serta melestarikan alam di Kota Tomohon. Hal ini dilakukan dengan menerapkan praktik

berkelanjutan seperti menggunakan material berkelanjutan. Hotel Resor ini dirancang dengan memikirkan isu untuk melestarikan alam, dan menekankan ikon bunga Kota Tomohon. Lebih dari itu terdapat potensi *view* yang sangat baik terhadap Gunung Lokon, menjadikan resor sebagai pusat pengalaman autentik Kota Tomohon.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ji, Shiva. (2016). *Green Building Materials and their Common Use in Everyday Life*. 10.13140/RG.2.1.1635.4323.
- Neufert, E., Neufert, P., & Kister, J. (2012). *Architects' Data* (J. Kister, Ed.). Wiley.
- O'Shannessy, V., Haby, S., & Richmond, P. (2001). *Accommodation Services*. Pearson Education Australia.
- Pemerintah Kota Tomohon. (2021). Peraturan Daerah Kota Tomohon Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2021 - 2026. Tomohon.
- Pemerintah Kota Tomohon. (2021). Perda Kota Tomohon No. 6 Tahun 2013, Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tomohon Tahun 2013-2033. Tomohon.
- Pemerintah Indonesia. (2014). Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pariwisata Dan Ekonomi Kreatif Nomor Pm.53/Hm.001/Mpek/2013 Tentang Standar Usaha Hotel. Jakarta.
- ZR, D. L., & Mochtar, S. (2013). *Application Of Bioclimatic Parameter As Sustainability Approach On Multi-Story Building Design In Tropical Area*. *Procedia Environmental Sciences*, 17, 822-830.