PERANCANGAN HOTEL BINTANG EMPAT DI TEPIAN SUNGAI KAPUAS KOTA PONTIANAK

TUGAS AKHIR

Program Studi Sarjana Arsitektur
Jurusan Arsitektur

Oleh:
FITRIYAH
NIM D1031211039

FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
PONTIANAK
2025

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fitriyah

NIM : D1031211039

menyatakan bahwa dalam TUGAS AKHIR yang berjudul " Perancangan Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak " tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana/magister di suatu perguruan tinggi manapun. Sepanjang pengetahuan Saya, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atas diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Rujukan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya. Saya sanggup menerima konsekuensi akademis dan hukum di kemudian hari apabila pernyataan yang dibuat ini tidak benar.

Pontianak, 30 Juli 2025



Fitriyah
NIM D1031211039

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS TEKNIK
Jalan Prof. Dr. H. Hadari Nawawi Pontianak 78124
Telepon (0561) 740186, WA: +6282152280907
Email : ft@untan.ac.id Website : http://teknik.untan.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

PERANCANGAN HOTEL BINTANG EMPAT DI TEPIAN SUNGAI KAPUAS KOTA PONTIANAK

Jurusan Arsitektur
Program Studi Sarjana Arsitektur

Oleh:

Fitriyah
NIM D1031211039

Telah dipertahankan di depan Penguji Tugas Akhir pada 30 Juli 2025
dan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana

Susunan Penguji Tugas Akhir

Pembimbing Utama

Bontor Jumaylinda Br Gultom, S.T., M.T.
NIP. 19810522 200812 2 003

Penguji Utama

Muhammad Ridha Alhamdani, S.T., MSc.
NIP. 19790602 200212 1 004

Pembimbing Kedua

Prof. Dr. techn. Zairin Zain, S.T., M.T.
NIP. 19760616 200501 1 001

Penguji Kedua

Dr. Uray Fery Andi, S.T., M.T.
NIP. 19740530 200003 1 001

Pontianak, 30 Juli 2025
Dekan,

Dr.-Ing. Ir. Slamet Widodo, M.T., IPM
NIP.196712231992031002

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadirat Allah Yang Maha Esa, karena atas berkah dan Rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir yang berjudul "Hotel Bintang Empat Ditepian Sungai Kapuas Kota Pontianak". Laporan ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata-1 (S1) Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura.

Pada kesempatan ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dalam proses penulisan laporan tugas akhir. Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr.-Ing. Ir. Slamet Widodo, M.T., IPM., selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura
2. Bapak Dr. Uray Fery Andi, S.T., M.T., selaku Ketua Jurusan Arsitektur Universitas Tanjungpura
3. Bapak Syaiful Muazir, S.T., M.T., Ph.D. selaku Koordinator Program Studi Arsitektur Universitas Tanjungpura
4. Ibu Bontor Jumaylinda Br Gultom, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Utama Proyek Tugas Akhir.
5. Bapak Prof. Dr. techn. Zairin Zain, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing Pendamping Proyek Tugas Akhir ini.
6. Bapak Muhammad Ridha Alhamdani, S.T., MSc. selaku Dosen Penguji Utama.
7. Bapak Dr. Uray Fery Andi, S.T., M.T., selaku Dosen Penguji Pendamping.
8. Bapak Dr. Uray Fery Andi, S.T., M.T., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
9. Seluruh Dosen Jurusan Arsitektur Universitas Tanjungpura yang telah memberikan ilmu selama perkuliahan bagi penulis.
10. Orang tua dan saudara yang telah mendukung dari awal hingga akhir penyelesaian tugas akhir
11. Teman-teman seangkatan penulis Jurusan Arsitektur Universitas Tanjungpura yang telah memberi dukungan dari awal hingga penyelesaian tugas akhir.

12. Aliffa Eldshanda Aisha Cucuhartiadifa, Aliefia Syafira Sadria Putri, dan Dian Indrawati selaku teman yang telah memberi dukungan bagi penulis.

Penulis menyadari bahwa penyusunan laporan ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan serta motivasi selama penyusunan laporan ini. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat positif serta menjadi dasar bagi pengembangan lebih lanjut di masa mendatang. Akhir kata penulis memohon maaf atas segala keterbatasan dan kekurangan dalam penyusunan laporan ini.

Pontianak, 30 Juli 2025

Fitriyah

NIM D1031211039

ABSTRAK

Perkembangan sektor pariwisata di Kalimantan Barat, khususnya di Kota Pontianak, menunjukkan tren positif yang mendorong pemerintah daerah untuk mengoptimalkan potensi alam dan budaya setempat. Salah satu langkah strategis yang diambil adalah pengembangan kawasan tepi Sungai Kapuas melalui proyek pembangunan waterfront yang dimulai sejak tahun 2017. Sungai Kapuas, sebagai sungai terpanjang di Indonesia, memiliki nilai historis, ekologis, dan estetika yang tinggi, sehingga sangat potensial untuk dijadikan sebagai daya tarik wisata utama. Dalam rangka mendukung pengembangan kawasan ini, dirancanglah sebuah hotel bintang empat yang berfungsi sebagai fasilitas akomodasi utama bagi wisatawan. Hotel ini diharapkan tidak hanya menjadi tempat menginap, tetapi juga menjadi bagian dari pengalaman wisata yang menyatu dengan karakter kawasan tepi air. Pengembangan waterfront dengan pendekatan visual dan fisik terhadap air menjadi strategi penting dalam menciptakan ruang publik yang menarik dan fungsional.

Perancangan hotel dilakukan dengan pendekatan komprehensif yang mempertimbangkan berbagai aspek, mulai dari analisis lokasi, fungsi bangunan, aktivitas pengguna, karakter pelaku, hingga hubungan antar ruang. Tapak hotel terletak di Jalan Rahadi Usman, sebuah lokasi strategis yang memiliki orientasi langsung ke Sungai Kapuas, memungkinkan terciptanya hubungan visual yang kuat antara bangunan dan lanskap sungai. Konsep desain hotel mengadopsi pendekatan arsitektur Neo-Vernakular, yaitu perpaduan antara elemen arsitektur tradisional lokal dengan teknologi dan material modern. Pendekatan ini diterapkan secara khusus pada desain interior hotel, menciptakan suasana yang hangat, berkarakter, dan tetap fungsional sesuai standar internasional. Elemen-elemen seperti motif ukiran khas Kalimantan, penggunaan material kayu lokal, serta permainan cahaya alami menjadi bagian dari strategi desain yang memperkuat identitas budaya. Dengan pendekatan ini, hotel tidak hanya menjadi tempat tinggal sementara, tetapi juga media representasi budaya lokal yang dikemas secara kontemporer.

Hotel dirancang dengan sistem zonasi yang jelas dan terstruktur, terdiri atas empat zona utama: zona pengelola, zona pengunjung, zona hunian, dan zona servis. Zona pengelola mencakup ruang-ruang operasional seperti kantor manajemen dan ruang staf, sementara zona pengunjung meliputi area publik seperti lobi, restoran, ballroom, dan ruang pertemuan. Zona hunian terdiri dari kamar-kamar dengan berbagai tipe, mulai dari standar hingga suite, yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan beragam wisatawan. Zona servis mencakup fasilitas pendukung seperti dapur, laundry, dan ruang MEP. Program ruang hotel dirancang untuk memberikan kenyamanan dan kemudahan bagi pengguna, dengan fasilitas penunjang seperti restoran dengan pemandangan sungai, ballroom berkapasitas besar untuk acara formal, spa untuk relaksasi, dan kolam renang yang menghadap langsung ke Sungai Kapuas. Bangunan hotel terdiri dari tujuh lantai, dengan kapasitas hunian mencapai 172 orang dan mampu menampung hingga 1.039 pengunjung non-menginap dalam satu waktu. Perancangan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata terhadap pengembangan kawasan waterfront Sungai Kapuas, serta menjadi rujukan bagi pembangunan hotel di kawasan tepi sungai lainnya yang memiliki karakteristik serupa.

Kata kunci : hotel tepi air, Sungai Kapuas, Neo-Vernakular, pariwisata

ABSTRACT

The development of the tourism sector in West Kalimantan, particularly in Pontianak City, shows a positive trend, encouraging the local government to optimize the local natural and cultural potential. One strategic step taken is the development of the Kapuas Riverbank area through a waterfront development project that began in 2017. The Kapuas River, as the longest river in Indonesia, holds high historical, ecological, and aesthetic value, making it highly potential as a major tourist attraction. To support the development of this area, a four-star hotel was designed to serve as the primary accommodation facility for tourists. This hotel is expected to be more than just a place to stay, but also part of the tourist experience that blends with the character of the waterfront area. Waterfront development with a visual and physical approach to the water is a key strategy in creating an attractive and functional public space.

The hotel design was carried out using a comprehensive approach that considered various aspects, from site analysis, building function, user activities, the characteristics of the participants, to the relationship between spaces. The hotel's site is located on Jalan Rahadi Usman, a strategic location with a direct orientation to the Kapuas River, allowing for a strong visual connection between the building and the river landscape. The hotel's design concept adopts a Neo-Vernacular architectural approach, combining traditional local architectural elements with modern technology and materials. This approach is applied specifically to the hotel's interior design, creating a warm, distinctive atmosphere while remaining functional and meeting international standards. Elements such as typical Kalimantan carving motifs, the use of local wood materials, and the play of natural light are part of the design strategy, reinforcing cultural identity. With this approach, the hotel serves not only as a temporary residence but also as a medium for representing local culture in a contemporary way.

The hotel is designed with a clear and structured zoning system, consisting of four main zones: the management zone, the visitor zone, the residential zone, and the service zone. The management zone includes operational spaces such as the management office and staff room, while the visitor zone includes public areas such as the lobby, restaurant, ballroom, and meeting rooms. The residential zone consists of rooms of various types, ranging from standard to suites, designed to meet the needs of diverse travelers. The service zone includes supporting facilities such as the kitchen, laundry, and MEP room. The hotel's space program is designed to provide comfort and convenience for users, with supporting facilities such as a restaurant with river views, a large ballroom for formal events, a spa for relaxation, and a swimming pool overlooking the Kapuas River. The hotel building consists of seven floors, with a occupancy capacity of up to 172 people and can accommodate up to 1,039 non-staying guests at a time. This design is expected to make a significant contribution to the development of the Kapuas River waterfront area and serve as a reference for hotel development in other riverfront areas with similar characteristics.

Keywords: waterfront hotel, Kapuas River, Neo-Vernacular, tourism

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN i
HALAMAN PENGESAHAN ii
KATA PENGANTAR iii
ABSTRAK v
DAFTAR ISI vii
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR TABEL xiv
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah Perancangan 5
1.3 Tujuan Perancangan 5
1.4 Sasaran Perancangan 5
1.5 Lingkup Lokasi dan Pembahasan 6
1.6 Metodologi Perancangan 6
1.6.1 Keaslian Perancangan 6
1.6.2 Pendekatan Perancangan 7
1.6.3 Metode Perancangan 7
1.6.4 Diagram Alur Perancangan 9
1.7 Sistematika Penulisan Laporan 9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 11
2.1 Pengertian hotel secara umum 11
2.1.1 Pengertian Hotel 11
2.1.2 Fungsi Hotel 12
2.1.3 Pelaku dan kegiatan Hotel 12
2.1.4 Kegiatan Hotel 14
2.1.5 Klasifikasi Hotel 15
2.1.6 Kebutuhan Ruang 17
2.1.7 Layout dan Dimensi 18
2.2 Neo-Vernakular 26
2.3 Data Umum Lokasi 28
2.3.1 Kondisi Geografi 28

2.3.2 Demografi Penduduk 30
2.4 Studi Kasus 33
BAB III LANDASAN KONSEPTUAL 39
3.1 Analisis fungsi dan ide perancangan 39
3.2 Analisis Internal 40
3.2.1 Pelaku Kegiatan 40
3.2.2 Kebutuhan Ruang 43
3.2.3 Hubungan ruang dan Organisasi ruang 57
3.2.4 Persyaratan Ruang 61
3.2.5 Besaran Ruang 63
3.3 Analisis Eksternal 80
3.3.1Pemilihan Lokasi 80
3.3.2 Perletakan 82
3.3.3 Orientasi 83
3.3.4 Sirkulasi 86
3.3.5 Vegetasi 87
3.3.6 Zoning 87
3.4 Analisis Bentuk (Tata Massa) 88
3.5 Analisis Struktur 89
3.6 Analisis Utilitas 91
3.6.1 Sistem Jaringan air bersih dan kotor 91
3.6.2 Sistem jaringan kelistrikkan 92
3.6.3 Sistem Jaringan HVAC 95
3.6.4 Sistem Jaringan Keamanan 95
BAB IV KONSEP PERANCANGAN 96
4.1 Fungsi Perancangan 96
4.2 Konsep Internal 97
4.2.1 Program Ruang 97
4.2.2 Skematik Ruang Dalam 97
4.3 Konsep Eksternal 100
4.3.1 Perletakan 100
4.3.2 Orientasi 101

4.3.3 Vegetasi 102
4.3.4 Sirkulasi 103
4.3.5 Zoning 104
4.3.6 Skematik Ruang Luar 105
4.4 Konsep Gubahan Bentuk 105
4.5 Konsep Struktur 106
4.6 Konsep Utilitas 107
4.6.1 Air Bersih 107
4.6.2 Air Kotor 108
4.6.3 Jaringan Listrik 108
4.6.4 Sistem Keamanan 110
BAB V PRA PERANCANGAN 111
5.1 Situasi 111
5.2 Site Plan 111
5.3 Denah 112
5.4 Tampak 114
5.5 Potongan 115
5.6 Suasana Eksterior 116
5.7 Suasana Interior 117
DAFTAR PUSTAKA 121

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Alur Perancangan 9

Gambar 2.1 Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kota Pontianak, 2020-2023 30

Gambar 2.2 *Boatyard Hotel* 34

Gambar 2.3 *Grand Margherita Hotel Kuching* 35

Gambar 2.4 *Symphony of The Sea Hotel Bang Saen, Chonburi, Thailand* 37

Gambar 3.1 Diagram struktur pengelola Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 41

Gambar 3.2 Diagram pembagian jenis tamu Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 42

Gambar 3.3 Diagram Hubungan Ruang Lantai 1 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 57

Gambar 3.4 Diagram Hubungan Ruang Lantai 2 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 58

Gambar 3.5 Diagram Hubungan Ruang Lantai 3 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 59

Gambar 3.6 Diagram Hubungan Ruang Lantai 4-6 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 60

Gambar 3.7 Diagram Hubungan Ruang Lantai 7 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 61

Gambar 3.8 Alternatif pemilihan lokasi 1 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 80

Gambar 3.9 Alternatif pemilihan lokasi 2 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 81

Gambar 3.10 Alternatif pemilihan lokasi 3 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 82

Gambar 3.11 Analisis Perletakan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 83

Gambar 3.12 Analisis Orientasi Berdasarkan Iklim Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 84

Gambar 3.13 Analisis Orientasi Berdasarkan Panca Indra Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 85
Gambar 3.14 Analisis Orientasi Berdasarkan Sirkulasi Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 85
Gambar 3.15 Analisis Sirkulasi Berdasarkan Panca Indra Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 86
Gambar 3.16 Analisis Sirkulasi Berdasarkan Jalur Akses Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 86
Gambar 3.17 Analisis Vegetasi Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 87
Gambar 3.18 Gubahan Bentuk Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 89
Gambar 3.19 Alur Jaringan CCTV Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 93
Gambar 3.20 Alur Jaringan Lampu Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 94
Gambar 3.21 Alur Jaringan Komunikasi dan Informasi Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 94
Gambar 4.1 Konsep Skematik Ruang Dalam Lantai 1 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 98
Gambar 4.2 Konsep Skematik Ruang Dalam Lantai 2 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 98
Gambar 4.3 Konsep Skematik Ruang Dalam Lantai 3 Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 99
Gambar 4.4 Konsep Skematik Ruang Dalam Lantai 4-6 (Atas) dan Lantai 7 (Bawah) Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 100
Gambar 4.5 Konsep Perletakan Bangunan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 101
Gambar 4.6 Konsep Orientasi Bangunan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 102

Gambar 4.7 Konsep Perletakan Vegetasi Hotel Bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 103
Gambar 4.8 Konsep Sirkulasi Hotel Bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 104
Gambar 4.9 Konsep Zonasi Hotel Bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 105
Gambar 4.10 Konsep Gubahan Bentuk Hotel Bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 106
Gambar 4.11 Konsep Air Bersih pada Skematik Ruang Dalam
Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 107
Gambar 4.12 Konsep Air Kotor pada Skematik Ruang Dalam
Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 108
Gambar 4.13 Konsep Kelistrikan pada Skematik Ruang Dalam
Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 109
Gambar 4.14 Konsep CCTV pada Skematik Ruang Dalam
Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 110
Gambar 5.1 Situasi Hotel bintang Empat di tepian Sungai Kapuas
Kota Pontianak 111
Gambar 5.2 Siteplan Hotel bintang Empat di tepian Sungai Kapuas
Kota Pontianak 112
Gambar 5.3 Denah Lantai 1 Hotel bintang Empat di tepian Sungai Kapuas
Kota Pontianak 113
Gambar 5.4 Denah Lantai 2 Perancangan Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 113
Gambar 5.5 Denah Lantai 3 Perancangan Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 113
Gambar 5.6 Denah Lantai 4 sampai 6 Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 114
Gambar 5.7 Denah Lantai 7 Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 114
Gambar 5.8 Tampak Bangunan Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 115

Gambar 5.9 Potongan A-A (Atas) dan Potongan B-B (Bawah)
Hotel bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 116
Gambar 5.10 Suasana Ekterior Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 117
Gambar 5.11 Suasana Lobi Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 118
Gambar 5.12 Suasana Ruang Ballroom Hotel bintang Empat
di tepianSungai Kapuas Kota Pontianak 118
Gambar 5.13 Suasana Ruang Manager Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 119
Gambar 5.14 Suasana Kamar Standar Hotel bintang Empat
di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 119
Gambar 5.15 Suasana Kamar Superior Hotel bintang Empat
di tepianSungai Kapuas Kota Pontianak 120

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Perancangan 6

Tabel 2.1 Ketentuan kriteria hotel berbintang 16

Tabel 2.2 Layout Panduan Besaran Ruang Tidak Mutlak Untuk Fasilitas Hotel 18

Tabel 2.3 Perbandingan Arsitektur Tradisional, Vernakular dan Neo Vernakular 28

Tabel 2.4 Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kota Pontianak Menurut Dimensi Penyusunnya, 2020-2023 31

Tabel 2.5 Jumlah tamu mancanegara dan nusantara menurut klasifikasi hotel bintang/kelompok kamar di Kota Pontianak, 2023 32

Tabel 2.6 Tingkat penghunian kamar menurut klasifikasi hotel bintang/kelompok kamar di Kota Pontianak, 2023 33

Tabel 2.7 Tabel Kesimpulan Preseden 38

Tabel 3.1 Analisis pelaku, kegiatan dan kebutuhan ruang (pengelola) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 43

Tabel 3.2 Analisis Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (*Front Office*) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 45

Tabel 3.3 Analisis Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (*f&b*) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 46

Tabel 3.4 Analisis Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (Keamanan) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 48

Tabel 3.5 Analisis Pelaku Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (Utilitas) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 49

Tabel 3.6 Analisis Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (*Spa*) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 50

Tabel 3.7 Analisis Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (*Gym*) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 51

Tabel 3. 8 Analisis Pelaku, Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (*Biliard*) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 52

Tabel 3.9 Analisis Pelaku,Kegiatan dan Kebutuhan Ruang (Tamu) Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 52
Tabel 3.10 Persyaratan Ruang Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 62
Tabel 3. 11 Besaran Ruang Zona Pengelolah Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 64
Tabel 3.12 Jumlah Besaran Ruang Zona Pengelolah Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kota Pontianak 66
Tabel 3.13 Besaran Ruang Zona Pengunjung Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kota Pontianak 67
Tabel 3.14 Jumlah Besaran Ruang Zona Pengunjung Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 72
Tabel 3.15 Besaran Ruang Zona Servis Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 72
Tabel 3.16 Jumlah Besaran Ruang Zona Servis Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 75
Tabel 3.17 Besaran Ruang Zona Hunian Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 76
Tabel 3.18 Jumlah besaran Ruang Zona Hunian Hotel Bintang Empat Di Tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak 79

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Pontianak merupakan ibu kota Provinsi Kalimantan Barat, Indonesia. Kota Pontianak biasa disebut sebagai Kota Khatulistiwa ini mempunyai berbagai potensi mulai dari alam, sejarah dan keanekaragaman budaya. Potensi ini membuat banyak wisatawan tertarik berkunjung, dapat dilihat dari data kunjungan wisatawan mancanegara (wisman) ke Kalimantan Barat naik 17,91% di Desember 2023 dibandingkan 2022. Hal ini menunjukan bahwa meningkatnya sektor pariwisata di Kalimantan Barat masih terus berlanjut (Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Barat, 2024).

Kepariwisataan di Kalimantan Barat menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun. Untuk menjaga tren positif ini, pemerintah Kota Pontianak mengoptimalkan potensi alam yang dimilikinya berupa Sungai Kapuas. Sungai Kapuas memainkan peran vital sebagai sumber daya alam utama, sebagai penyedia air, jalur transportasi, maupun keanekaragaman hayati, tidak hanya untuk Kota Pontianak, tetapi juga bagi wilayah Kalimantan Barat secara keseluruhan. Kota Pontianak dilalui oleh 3 aliran sungai besar: Kapuas Besar, Kapuas Kecil, dan Sungai Landak. Sejak 2017, pemerintah setempat gencar membangun dan menata area tepian Sungai Kapuas melalui pembangunan *waterfront*. Upaya ini terus berlanjut hingga kini, dengan tujuan memperindah kawasan Kota Pontianak dan menghadirkan destinasi wisata baru di sepanjang tepian sungai.

Sungai Kapuas selain sebagai jalur transportasi air dan perdagangan, sungai Kapuas juga menjadi bagian dari tujuan wisata kota Pontianak. Hal inilah yang sedang terus dikembangkan dan dibangun oleh pemerintah kota Pontianak agar area tepian sungai Kapuas atau *waterfront* dapat menjadi salah satu tujuan wisata di kota Pontianak.

Waterfront secara harafiah adalah daerah tepi laut, bagian kota yang berbatasan dengan air, daerah pelabuhan (Echols & Shadily, 2003). *Waterfront Development* juga dapat diartikan suatu proses dari hasil pembangunan yang memiliki kontak visual dan fisik dengan air dan bagian dari upaya pengembangan wilayah perkotaan yang secara fisik alamnya berada dekat dengan air dimana

bentuk pengembangan pembangunan wajah kota yang terjadi berorientasi ke arah perairan.

Keberadaan *waterfront* di Sungai Kapuas membuka peluang besar bagi pengembangan sektor pariwisata, sehingga kehadiran fasilitas pendukung menjadi sangat penting untuk memenuhi kebutuhan para wisatawan. Fasilitas-fasilitas ini memainkan peranan krusial dalam menciptakan pengalaman berwisata yang optimal. Ketika sarana yang tersedia cukup dan berkualitas, pengunjung akan merasa nyaman, aman, dan puas selama berada di lokasi wisata. Salah satu contoh fasilitas pendukung yang esensial adalah hotel.

Panorama sungai yang berpadu dengan hembusan angin menciptakan suasana tenang yang dapat dinikmati oleh tamu. Selain atmosfer yang menyegarkan, hotel juga menawarkan berbagai fasilitas seperti wahana air, layanan penyewaan perahu, hingga opsi bagi pengunjung yang ingin membawa perahu sendiri. Dengan begitu, wisatawan dapat merasakan manfaat dari dua dunia: mempelajari keindahan sungai sekaligus tetap menikmati kenyamanan tinggal di daratan yang kering (Simpson & Weiner, 1989).

Sungai Kapuas merupakan sungai terpanjang di Indonesia memiliki potensi yang besar dan beragam dalam mendorong pembangunan wilayah Kota Pontianak. Potensi tersebut mencakup empat sektor utama yang saling terkait dan memberikan dampak langsung terhadap perekonomian lokal. Di sektor pariwisata dan rekreasi, terlihat peningkatan signifikan dalam jumlah wisatawan, terutama melalui kegiatan susur sungai serta wisata kuliner di sepanjang tepi sungai yang menyajikan menu khas Kalimantan Barat. Di sisi lain, sektor perdagangan dan transportasi mempertahankan peran sejarahnya sebagai penghubung antara hulu dan hilir sejak masa kolonial, dengan Pelabuhan Seng Hie sebagai simpul distribusi komoditas hasil alam yang telah lama beroperasi. Sektor ekonomi dan bisnis juga memberikan kontribusi yang nyata melalui peningkatan pendapat daerah, penciptaan lapangan kerja baru, serta pengoperasian kapal wisata harian sebagai alternatif transportasi selain jalur darat. Sinergi dari berbagai potensi ini membentuk iklim bisnis yang ideal untuk pengembangan industri perhotelan, terutama hotel-hotel yang dapat memanfaatkan keindahan panorama Sungai Kapuas sebagai nilai tambah.

Pertumbuhan sektor perhotelan di Kalimantan barat terus menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun. Hal ini tercermin dari lonjakan tingkat penghunian kamar (TPK) pada Desember 2023 yang naik sebesar 6,67 poin dibandingkan periode tahun 2022. Data tersebut menjadi indikator meningkatnya produktivitas serta kemajuan usaha jasa akomodasi di wilayah Kalimantan Barat (Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Barat, 2024).

Hotel merupakan tempat makan, minum, beristirahat bagi wisatawan yang sedang atau selesai dalam perjalanan. Hotel juga bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum, menurut Sulastiyono dalam jurnal (Susepti et al., 2017). Hotel mengutamakan pelayanan bagi pengunjungnya, penyediaan fasilitas hotel disesuaikan dengan lokasi, jenis dan perkembangan kebutuhan tamu hotel.

Potensi wisata, air, dan pemandangan Sungai Kapuas yang menakjubkan berupa panorama senja serta beragam aktivitas seperti susur sungai, edukasi, dan rekreasi di Taman Alun Kapuas menuntut ketersediaan hotel pada tepian sungai. Hotel di kawasan ini tidak sekadar memberikan penginapan, melainkan juga menjadi ruang pertemuan dan hiburan yang menawarkan pengalaman liburan unik berpadu dengan alam, sekaligus memperkuat program *waterfront city* pemerintah guna membangun kawasan pariwisata baru yang berkelanjutan di Pontianak.

Hotel di tepian sungai merujuk pada tempat menginap atau tempat pertemuan yang berada di dekat tepi pantai, danau, atau Sungai. Menampilkan pemandangan air yang indah, cocok untuk liburan bersantai atau berkumpul. Hotel di tepian sungai dapat ditemukan di berbagai destinasi populer di seluruh dunia, terutama di kota-kota dengan pelabuhan, pantai, atau danau besar. Pernyataan ini sesuai dengan buku Hotel Design, Planning, and development (Rutes et al., 2001).

Hotel terbagi menjadi beberapa kelas bintang, mulai dari bintang satu hingga bintang lima yang masing-masing menunjukkan tingkat fasilitas, pelayanan, dan kenyamanan yang ditawarkan kepada tamu. Penilaian bintang ini didasarkan pada sejumlah kriteria, seperti jumlah dan luas kamar, kelengkapan fasilitas umum, kualitas layanan, dan kelayakan bangunan serta lingkungan hotel. Pembagian bintang hotel menjadi acuan bagi tamu dalam menyesuaikan ekspektasi

kenyamanan dan kemewahan sesuai anggaran sekaligus mendorong pengelola hotel untuk meningkatkan kualitas agar meraih peringkat lebih tinggi.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Kalimantan Barat (2023), hotel bintang 4 di Kota Pontianak secara konsisten mencatatkan tingkat penghunian kamar (TPK) tertinggi dibandingkan kategori hotel lainnya. Pada Agustus 2023, TPK hotel bintang 4 mencapai 70,45%, jauh melampaui hotel bintang 3 (58,56%) dan hotel non-bintang (28,61%) (Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Barat, 2023). Bahkan selama periode pemulihan pascapandemi, hotel bintang 4 menunjukkan ketahanan dengan peningkatan TPK dari 41,55% pada 2021 menjadi 51,44% pada 2022, mengungguli kenaikan hotel non-bintang yang hanya 18,61% (Badan Pusat Statistik Provinsi Kalimantan Barat, 2022). Data ini mengonfirmasi bahwa hotel bintang 4 tidak hanya unggul dalam okupansi, tetapi juga dalam kemampuan beradaptasi dengan dinamika pasar.

Peluang pembangunan hotel bintang 4 yang memanfaatkan pemandangan Sungai Kapuas di Pontianak masih terbuka lebar. Tingkat penghunian kamar hotel bintang 4 di kota ini terus menunjukkan tren positif. Pengembangan kawasan *waterfront* telah berhasil meningkatkan daya tarik wisata tepian sungai, terbukti dari pertumbuhan ekonomi kawasan dan semakin ramainya wisatawan yang memanfaatkan berbagai atraksi air seperti susur sungai, wisata edukasi, hingga penyewaan perahu.

Lokasi hotel di tepian Sungai Kapuas menawarkan keunggulan strategis karena mampu memberikan pengalaman menginap dengan pemandangan sungai yang memukau, sekaligus mendukung program pemerintah membangun destinasi pariwisata berkelanjutan. Dengan permintaan pasar yang masih besar, keterbatasan pasokan hotel bintang 4, dan daya tarik wisata unik yang belum tentu ditemukan di daerah lain, pengembangan hotel bintang 4 di tepian Sungai Kapuas merupakan langkah bisnis yang menjanjikan dan sangat potensial untuk dikembangkan dalam waktu dekat.

Pendekatan arsitektur pada bangunan merupakan perpaduan elemen Melayu, Tionghoa, dan sentuhan teknologi modern sehingga menghasilkan gaya neo-vernakular yang memukau dan berkesan bagi pengunjung. Gaya ini bukan hanya sebagai ungkapan budaya, tetapi juga sebagai identitas yang mudah dikenali dan

diingat, struktur, serta material yang terinspirasi dari budaya lokal. Penggabungan unsur dekorasi kayu, serta detail-detail yang menjadikan tampilan bangunan tampil unik dengan nuansa yang tidak monoton. Teknologi modern hadir melalui penggunaan sistem pencahayaan LED, sistem sanitasi dan pengolahan limbah yang bekerja secara otomatis. Akhirnya, nuansa neo-vernakular ini mampu menonjolkan identitas sekaligus memberikan pengalaman berkesan membuat pengunjung betah berlama-lama, serta secara tidak langsung memperkuat *branding* pariwisata kota sebagai destinasi wisata budaya yang modern dan berkelas dunia.

1.2 Rumusan Masalah Perancangan

Berdasarkan pada latar belakang dan permasalahan yang telah dijelaskan di atas, maka perumusan masalah dalam perancangan ini adalah bagaimana mendesain Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak yang dapat memanfaatkan potensi sungai.

1.3 Tujuan Perancangan

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dalam usulan perancangan ini adalah memaparkan perancangan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak yang dapat mengikuti perkembangan dan produktivitas usaha jasa akomodasi.

1.4 Sasaran Perancangan

Adapun sasaran yang ingin dicapai dalam perancangan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak, sebagai berikut:

a. Mengidentifikasi definisi, fungsi, fasilitas, dan sarana pendukung pada Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas di Kota Pontianak;
b. Mengidentifikasi pelaku dan kegiatan yang terdapat pada Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas di Kota Pontianak;
c. Mengidentifikasi kebutuhan ruang yang diperlukan pada Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas di Kota Pontianak;
d. Merumuskan konsep rancangan untuk Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas di Kota Pontianak;
e. Menghasilkan gambar-gambar rancangan.

1.5 Lingkup Lokasi dan Pembahasan

Lingkup perencanaan dan perancangan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak terkait pada bentuk, ruang dan susunan, lansekap, sirkulasi, struktur, utilitas, dan fisik bangunan. Selain itu, lokasi Perancangan berada di tepian sungai kapuas serta memastikan lahan yang tersedia dan sesuai dengan RTRW Kota Pontianak yaitu zona perdagangan dan jasa.

Lingkup pembahasan pada penulisan ini adalah sebagai berikut:

a. Lokasi diarahkan pada RTRW Kota Pontianak yang merupakan kawasan zona Perdagangan dan Jasa.
b. Kegiatan pada bangunan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas di Kota Pontianak yaitu komersial, rekreasi, dan kegiatan penunjang lainnya.

1.6 Metodologi Perancangan

1.6.1 Keaslian Perancangan

Keaslian perancangan diperlukan sebagai bukti agar tidak adanya plagiarisme antara perancang sebelumnya. Dalam perancangan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas terdapat beberapa contoh yang dijadikan sebagai patokan dari pada perancangan

Tabel 1.1 Keaslian Perancangan

Perancang	Judul Perancangan	Metode, Objek, Lokasi	TUJUAN	HASIL
Ady Inray Antonio Nur, Dwight M. Rondonuwu, Octavianus A.H Rogi (2019)	Manado City Hotel *(Waterfront Architecture)*	Metode *Glassbox,* Manado City Hotel, Manado	Mengetahui dan memahami aspek fisik dan nonfisik sera memahami perbedaan arsitektur	Manado City Hotel memudahkan akses wisatawan ke pusat kota
Gunawan Roni (2015)	Hotel Bintang Empat di Kota Pontianak	Metode deskriptif, Hotel Bintang Empat di Kota Pontianak, Pontianak	Mengetahui fungsi bisnis dan memanfaatkkan *view* Sungai Kapuas	Hotel Bintang Empat di Kota Pontianak memaksimalkan *view* sungai yang ada di sekitar hotel
Yulia Liunardy (2015)	Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas	Metode observasi, Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas, Pontianak	Mengetahui cara masyarakat bermukim pada tepian Sungai Kapuas	Hotel Bisnis di Tepian Sungai Kapuas menunjukkan aktivitas bermukim yang ada di tepian sungai

Sumber: Penulis, 2025

1.6.2 Pendekatan Perancangan

Pendekatan arsitektur yang diterapkan pada Hotel Bintang Empat di tepi Sungai Kapuas di Kota Pontianak mengusung konsep Neo-Vernakular, dengan implementasi sebagai berikut:

a. Memilih lokasi yang mudah diakses serta merancang bangunan dengan tampilan fasad khas Neo-Vernakular yang ikonik.
b. Menyusun bentuk massa bangunan, orientasi, sirkulasi, dan lansekap secara sederhana, tanpa penggunaan ornamen yang berlebihan.
c. Mengaplikasikan sistem struktur dan konstruksi yang sesuai dengan karakteristik tepian sungai sehingga dapat mengoptimalkan fungsi dan pemanfaatan ruang.
d. Merancang ruang-ruang yang mampu menghadirkan nuansa sungai ke dalam bangunan melalui penggunaan material kaca.

1.6.3 Metode Perancangan

Metode perancangan adalah pendekatan atau proses yang digunakan untuk merencanakan, mendesain, dan mengembangkan suatu proyek. Dalam perancangan melibatkan langkah-langkah yang sistematis untuk menghasilkan desain yang sesuai dengan tujuan, kebutuhan, dan kondisi yang ada, antara lain:

a. Objek Perancangan

Objek perancangan yaitu bangunan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas Kota Pontianak sebagai wadah bagi pengembangan pariwisata Kota Pontianak. Dengan mempertimbangkan potensi Sungai dan memanfaatkan lokasi yang berdekatan dengan area perdagangan dan perbelanjaan.

b. Jenis data dan Teknik pengumpulan data

Jenis data dan pengumpulan data yang digunakan dalam perancangan ini antara lain:

1. Jenis Data
   - Data Primer: data yang diperoleh langsung dari sumber asli, yaitu: wawancara, survei, dan observasi.
   - Data Sekunder: data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada, yaitu: laporan, buku, artikel, dan statistik.

2. Teknik Pengumpulan Data
   - Wawancara: tanya jawab langsung dengan responden.
   - Observasi: mengamati secara langsung objek atau fenomena.
   - Kuesioner: formulir pertanyaan yang diisi oleh responden.
   - Dokumentasi: mengumpulkan data dari dokumen atau arsip.
   - Studi Pustaka: menelaah sumber-sumber tertulis seperti buku dan jurnal.

c. Teknik Analisis

Teknik analisa yang diterapkan pada perancangan "Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas" berisi tentang informasi yang telah didapat mengenai permasalahan dan mengelompokkannya ke dalam kategori yang saling berhubungan. Tahapan analisis dalam perancangan terdiri dari:

- Analisis Fungsi;
- Analisis Aktivitas dan Pengguna;
- Analisis Ruang;
- Analisis Site;
- Penzoningan;
- Analisis Bentuk Massa;
- Analisis Fisika Bangunan;
- Analisis Struktur;
- Analisis Utilitas.

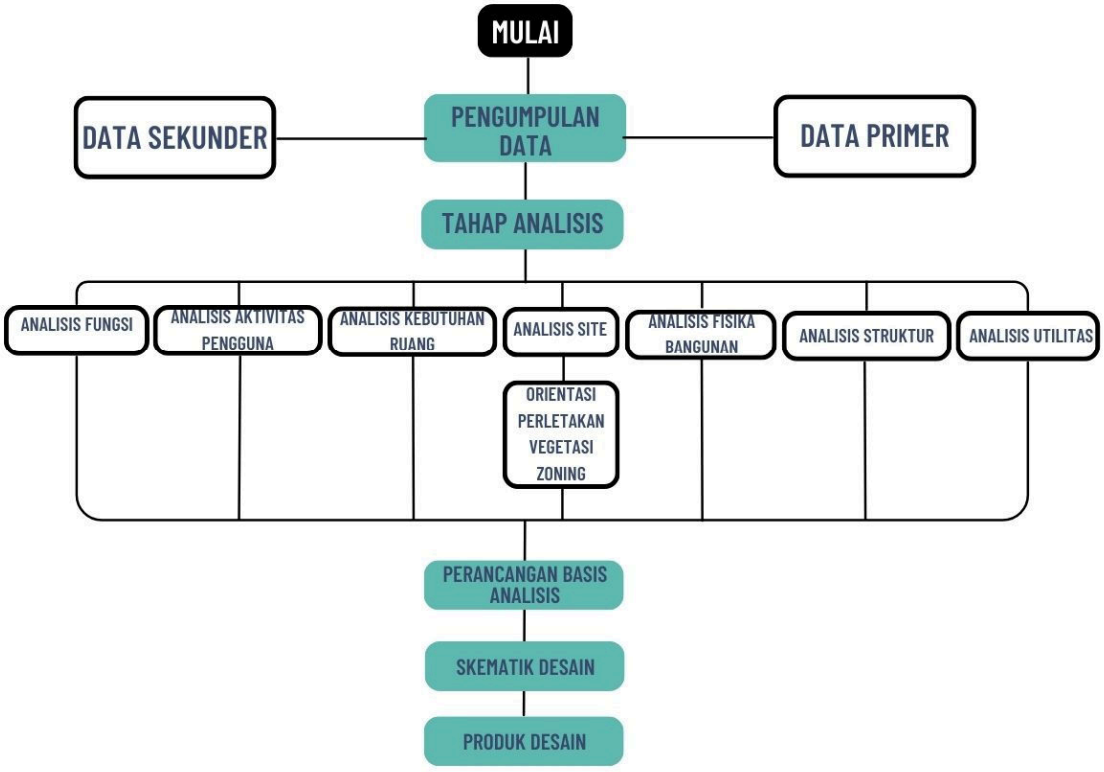
d. Tahapan Perancangan

Tahapan perancangan merupakan tahap terakhir atau final dari proses pemecahan masalah dalam desain yang akan menghasilkan gambar kerja berupa konsep internal dan eksternal, site plan, denah, tampak dan potongan serta gambar-gambar detail yang dibuat secara skalatis. Menurut Walidonna (2017) tahapan dalam perancangan terdiri dari:

1. Permasalahan;
2. Pengumpulan Data;
3. Analisis;
4. Sintesa;
5. Konsep;

6. Skematik Desain;
7. Produk Desain;

1.6.4 Diagram Alur Perancangan



Gambar 1. 1 Diagram Alur Perancangan

Sumber : Penulis, 2025

1.7 Sistematika Penulisan Laporan

Sistematika penulisan Laporan Tugas Akhir (Perancangan) ini tersusun sebagai berikut:

a. BAB I

Bab ini merupakan tahap awal yang menjabarkan latar belakang mengenai perancangan Hotel Bintang Empat di tepian sungai kapuas. Tujuan dari bab pendahuluan adalah memberikan gambaran umum mengenai isu dan potensi yang ada di Kota Pontianak. Berikut ini komponen sub-bab yang terdapat di dalam pendahuluan, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan perancangan, sasaran

perancangan, lingkup lokasi dan pembahasan, metode perancangan dan sistematika maupun alur pikir terkait perancangan Hotel Bintang Empat ditepian sungai kapuas.

b. BAB II

Bab ini menjelaskan teori dan syarat yang relevan dengan mengenai pemahaman dan perancangan Hotel Bintang Empat ditepian sungai kapuas, yaitu tentang hotel, klasifikasi bintang pada hotel, dan fasilitas. Berikut ini komponen sub-bab yang terdapat di dalam tinjauan pustaka, yaitu tinjauan teoritik, aturan dan standar, data umum lokasi, dan contoh kasus terkait Hotel Bintang Empat di tepian sungai kapuas.

c. BAB III

Bab ini berisikan tentang analisis-analisis yang bersifat mengevaluasi permasalahan yang terjadi dalam perancangan Hotel Bintang Empat di tepian sungai kapuas. Berikut ini komponen sub-bab yang terdapat di dalam landasan konseptual, yaitu analisis internal, analisis eksternal, analisis bentuk (tata massa), analisis struktur, analisis utilitas, dan analisis fisika bangunan terkait Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas.

d. BAB IV

Bab ini merupakan tahapan lanjutan dari bab landasan konseptual. Pada bab ini, hasil analisis yang dikemukakan dalam bab sebelumnya dituangkan ke dalam bab ini, sehingga menghasilkan ide dasar atau gagasan dalam merancangan Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas. Berikut ini komponen sub-bab yang terdapat di dalam konsep perancangan yaitu konsep fungsi, konsep internal, konsep eksternal, analisis gubahan bentuk, konsep struktur, konsep utilitas, dan konsep fisika bangunan terkait Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas.

e. BAB V

Bab ini merupakan hasil akhir dari konsep perancangan Hotel Bintang Empat di tepian sungai kapuas. Hasil akhir tersebut diwujudkan dalam bentuk gambar kerja. Berikut ini komponen sub-bab yang terdapat di dalam pra rancangan, yaitu situasi, siteplan, denah, tampak, potongan, suasana eksterior, suasana interior terkait Hotel Bintang Empat di tepian Sungai Kapuas.