

BAB I

PENDAHULUAN

2.1. Latar Belakang

Industri properti adalah bagian penting dari ekonomi dunia, termasuk di Indonesia. Secara umum, sektor ini mencakup pembangunan, penjualan, dan manajemen berbagai jenis properti, mulai dari perumahan hingga komersial. Dalam bangunan komersial seperti mall, restoran, dan tempat umum lainnya, bagian desain interior sangat penting untuk menciptakan pengalaman pelanggan yang menyenangkan, meningkatkan fungsionalitas ruang, dan memperkuat citra merek.

Desain interior bangunan komersial bukan lagi sekadar estetika visual. Dirancang dengan baik, desainer harus mampu memilih material, pencahayaan, alur pergerakan, akustik, dan tata ruang yang sesuai dengan fungsi dan tujuan bangunan. Sebuah interior komersial yang baik dapat meningkatkan produktivitas karyawan, menarik perhatian pelanggan, menciptakan lingkungan yang nyaman dan berkesan, dan membantu mencapai tujuan perusahaan. Ketika industri properti komersial di Indonesia berkembang pesat, permintaan terhadap layanan desain interior yang inovatif dan profesional meningkat. Untuk memenuhi kebutuhan ini, studio arsitektur berada di posisi strategis karena memiliki keahlian berbagai disiplin yang mencakup aspek arsitektur dan interior. Mereka tidak hanya membuat struktur bangunan, tetapi mereka juga membuat ruang di dalamnya yang fungsional dan terintegrasi.

Keterlibatan mahasiswa interior dalam proyek bangunan komersial di studio arsitektur menjadi sangat penting dalam konteks ini. Mahasiswa desain interior yang mengikuti program magang memiliki kesempatan luar biasa untuk belajar tentang alur kerja profesional, bekerja sama dengan tim yang lebih berpengalaman, dan menerapkan teori mereka ke proyek nyata.

Penelitian ini berlatar belakang pengalaman magang di Budi Pradono Architects (BPA). Didirikan oleh Bapak Budi Pradono pada tahun 2005 dan berlokasi di Bintaro, Tangerang Selatan, Budi Pradono Architects merupakan studio arsitektur dengan fokus pada desain dan riset yang berakar pada prinsip *sustainable design*. Melalui implementasi berbagai material lokal seperti bambu, batu, dan bahan alam lainnya, Budi Pradono

Architects menghasilkan karya-karya inovatif untuk beragam proyek dan pameran, serta aktif berkontribusi dalam kompetisi arsitektur dan perkotaan di kancah internasional. Ruang lingkup Budi Pradono Architects bersifat dinamis dan meluas, menyesuaikan dengan karakter unik setiap proyek, mencakup berbagai skala desain mulai dari bangunan komersial, residensial, publik, instalasi, hingga infrastruktur perkotaan berskala besar. Selain arsitektur, Budi Pradono Architects juga mengembangkan divisi desain interior melalui BPA Interior dan desain produk serta furnitur melalui BUDI Products.

Selama masa magang, mahasiswa terlibat dalam beberapa proyek interior bangunan komersial. Di antaranya adalah perancangan interior untuk proyek pusat perbelanjaan (mall) di Samarinda milik PT. Samarinda Citra Pratama, yang memiliki keinginan untuk merancang ulang eksterior maupun interior mall tersebut. Proyek kedua adalah perancangan interior dan eksterior restoran di Bogor milik Bapak Rifky yang juga memiliki keinginan untuk melakukan perancangan ulang pada area restoran.

Dengan demikian, keterlibatan mahasiswa interior dalam beberapa proyek interior bangunan komersial di Budi Pradono Architects bukan hanya memberikan manfaat bagi pengembangan profesional mahasiswa, tetapi juga memberikan kontribusi segar dan perspektif baru bagi studio dalam menghasilkan desain interior yang inovatif dan relevan dengan perkembangan industri properti komersial saat ini. Pemahaman yang mendalam tentang latar belakang industri properti komersial ini menjadi landasan penting bagi mahasiswa interior untuk dapat berkontribusi secara efektif dan memaksimalkan pengalaman belajar selama diperusahaan.

2.2. Identifikasi Dan Rumusan Permasalahan

Proyek perancangan ulang bangunan komersial menuntut pemahaman mendalam mengenai aspek desain, seperti penataan ruang yang fungsional dan estetis. maka diperoleh identifikasi masalah dan rumusan permasalahan yang menjadi dasar pada penulisan ini.

2.2.1. Identifikasi Masalah

Selama diperusahaan, mahasiswa terlibat dalam beberapa studi kasus yang relevan dengan hal ini, yaitu proyek perancangan ulang interior mall, dan restoran. Hal ini menimbulkan beberapa permasalahan dalam kontribusi mahasiswa dalam proses perancangan dan pelaksanaan :

1. Kejelasan batasan peran

Seringkali tidak ada definisi yang jelas mengenai batasan tanggung jawab dan peran mahasiswa dalam tim perancangan. Maka dari itu kejelasan ini dapat mempengaruhi efektivitas kontribusi dan pengalaman belajar.

2. Potensi Kesenjangan antara Teori dan Praktik

Teori yang diberikan dikampus tidak sepenuhnya selaras dengan tantangan dan kebutuhan riil dalam proyek perancangan ulang komersial. Hal dapat mengidentifikasi kesenjangan antara pengetahuan dan keterampilan yang dimiliki mahasiswa dengan tuntutan praktis di lapangan.

3. Tantangan kolaborasi

Proyek perancangan ulang komersial melibatkan berbagai pihak seperti arsitek, kontraktor, dan owner. Mahasiswa perlu berkolaborasi secara efektif dengan mengidentifikasi tantangan dalam proyek dan keberhasilan dalam proses kolaborasi dengan berbagai pihak.

2.2.2. Rumusan Masalah

Pada identifikasi masalah diatas, perbedaan fokus desain pada kedua proyek ini menjadi dasar untuk mengkaji lebih lanjut mengenai :

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab mahasiswa interior dalam perancangan ulang bangunan komersial berupa mall dan restoran ?
2. Keterampilan dan pengetahuan apa yang mahasiswa interior perlu miliki dalam konteks proyek perancangan ulang komersial?
3. Bagaimana kontribusi desain mahasiswa bersama pihak-pihak yang terlibat dalam proyek komersial?

2.3. Tujuan Dan Sasaran Perancangan

2.3.1. Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan peran dan tanggung jawab mahasiswa interior dalam perancangan ulang bangunan komersial, khususnya pada proyek mall dan restoran. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi keterampilan dan pengetahuan yang perlu dimiliki oleh mahasiswa interior agar

dapat berkontribusi secara efektif dalam konteks proyek perancangan ulang komersial. Selain itu, penelitian ini akan menganalisis kontribusi desain yang diberikan oleh mahasiswa dalam kolaborasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proyek komersial, serta dampaknya terhadap hasil akhir desain. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang mendalam mengenai keterlibatan mahasiswa dalam sebuah proyek komersial.

2.3.2. Sasaran

Mengidentifikasi tahapan sistematis dalam proyek perancangan ulang mall di Samarinda dan restoran di Bogor memberikan manfaat luas bagi berbagai pihak.

1. Umum : Pemahaman tahapan perancangan ulang bangunan komersial, baik restoran di Bogor maupun mall di Samarinda, membantu pemilik dan investor dalam mengelola risiko serta anggaran secara lebih baik dan memastikan hasil *redesign* sesuai dengan konsep, tujuan, dan target pasar masing-masing, yang pada akhirnya bertujuan untuk meningkatkan daya tarik, pengalaman pengguna (bersantap atau berbelanja), reputasi restoran, serta nilai properti dan daya saing mall.
2. Praktisi desain interior : Identifikasi tahapan perancangan ulang bagi konsultan dan kontraktor, baik untuk mall di Samarinda maupun restoran di Bogor, menyediakan kerangka kerja yang jelas dan efisien, mempermudah komunikasi serta koordinasi dengan berbagai pihak, membantu standarisasi proses kerja dan kualitas, serta memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih terinformasi dan mempertimbangkan aspek spesifik seperti pengalaman pelanggan (restoran) dan operasional mall.
3. Akademis : Pemahaman tahapan perancangan ulang bagi mahasiswa, baik untuk restoran di Bogor yang memberikan wawasan mendalam tentang dinamika desain komersial skala kecil berfokus pada pengalaman pelanggan, maupun untuk mall di Samarinda yang memberikan wawasan komprehensif tentang alur kerja desain komersial skala besar dan studi kasus terstruktur, keduanya memberikan mahasiswa untuk berkontribusi pada pengembangan

tentang praktik redesign interior yang relevan dengan konteks industri.

2.4. Batasan Perancangan

Batasan perancangan untuk proyek *redesign* dua bangunan komersial yang berbeda lokasi dan skala: Mall di Samarinda dan Restoran di Bogor. Batasan ini menjelaskan lingkup pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh Studio Budi Pradono Architects serta lingkup tugas yang diberikan kepada Mahasiswa Desain Interior.

2.4.1. Mall Samarinda :

1. Lingkup Pekerjaan Konsultan :
 - a. Fokus Area: *Redesign* akan difokuskan pada area *public space* utama mall yaitu koridor pada *ground floor*, *rooftop* dan desain *facade* untuk memberikan kesan visual yang lebih natural dan modern.
 - b. Perencanaan Konseptual: Pengembangan konsep desain keseluruhan, termasuk *mood board*, sketsa ide, dan visualisasi 3D awal untuk area fokus.
 - c. Pengembangan Desain: Penyusunan *layout plan* area fokus, pemilihan material dan *finishing* untuk lantai, dinding, dan langit-langit, desain pencahayaan umum dan *accent*.
 - d. Penyusunan Gambar Kerja: Pembuatan gambar kerja detail untuk tata letak, *ceiling plan*, *lighting plan*, detail *finishing*, dan elemen-elemen desain utama pada area fokus.
 - e. Penyusunan Spesifikasi Teknis: Penyusunan deskripsi teknis mengenai material, *finishing*, dan metode pemasangan yang direkomendasikan.
 - f. Estimasi Anggaran Kasar (RAB): Penyusunan perkiraan biaya *redesign* untuk area fokus berdasarkan konsep desain dan material yang dipilih.
 - g. Presentasi dan Revisi Desain: Presentasi konsep dan pengembangan desain kepada pihak manajemen mall untuk mendapatkan persetujuan.
 - h. Pengawasan Konseptual: Memberikan arahan desain selama tahap implementasi oleh pihak kontraktor yang ditunjuk klien.
2. Lingkup Pekerjaan Mahasiswa Magang:
 - a. Riset dan Analisis: Membantu dalam mencari informasi dan menganalisis

- berbagai referensi desain ceiling mall.
- b. Pengembangan Konsep : melaksanakan diskusi dan evaluasi ide untuk area yang telah difokuskan di bawah supervisi .
 - c. Bantuan Visualisasi: Membantu dalam pembuatan model 3D atau *rendering* awal untuk mengkomunikasikan ide desain.
 - d. Penyusunan Gambar Kerja: Pembuatan gambar kerja detail untuk *ceiling plan*, *lighting plan* dan *wall material plan*.

2.4.2. Restoran Bogor :

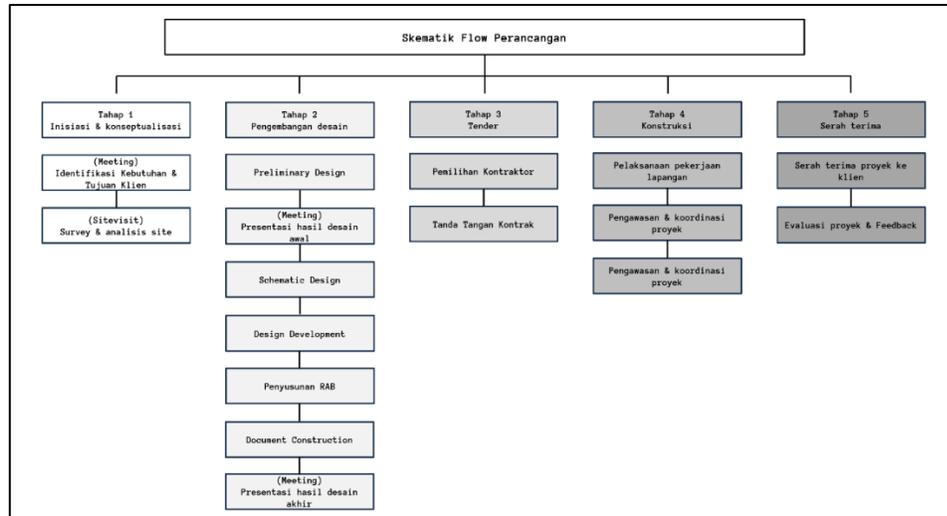
1. Lingkup Pekerjaan Konsultan :
 - a. Fokus Area: *Redesign* akan mencakup seluruh area kantor dan restoran *dine-in* restoran (area makan utama, area makan semi-outdoor), area *bar/kasir*, dan *facade* restoran untuk menciptakan identitas visual yang lebih kuat dan suasana yang menarik.
 - b. Perencanaan Konseptual: Pengembangan konsep desain keseluruhan dengan tema yang sesuai dengan target pasar, termasuk *mood board*, sketsa ide, maket dan visualisasi 3D.
 - c. Pengembangan Desain: Penyusunan *layout plan* restoran, desain *seating arrangement*, pemilihan material dan *finishing* untuk lantai, dinding, dan langit-langit, desain pencahayaan, desain *furniture*, serta elemen dekoratif dan *branding*.
 - d. Penyusunan Gambar Kerja: Pembuatan gambar kerja detail untuk *layout plan*, *ceiling plan*, *lighting plan*, *ME plan*, detail *finishing*, dan *Detail furniture*.
 - e. Penyusunan Spesifikasi Teknis: Penyusunan deskripsi teknis mengenai material, *finishing*, *furniture*, dan metode pemasangan yang direkomendasikan.
 - f. Estimasi Anggaran Kasar (RAB): Penyusunan perkiraan biaya *redesign* untuk seluruh area restoran berdasarkan konsep desain dan material yang dipilih.
 - g. Presentasi dan Revisi Desain: Presentasi konsep dan pengembangan desain

- kepada pemilik restoran untuk mendapatkan persetujuan.
- h. Pengawasan Konseptual: Memberikan arahan desain selama tahap implementasi oleh pihak kontraktor yang ditunjuk klien.
2. Lingkup Pekerjaan Mahasiswa Magang:
- a. Riset dan Analisis: Membantu dalam riset tren desain restoran terkini.
 - b. Pengembangan Konsep Awal: melaksanakan diskusi dan evaluasi ide untuk area yang telah difokuskan di bawah supervisi .
 - c. Bantuan Visualisasi: Membantu dalam pembuatan model 3D atau *rendering* awal untuk mengkomunikasikan ide desain.
 - d. Pengembangan Detail Desain: Membantu dalam pengembangan *layout plan (seating arrangement)*, dan *desain furniture*.
 - e. Estimasi Anggaran Kasar (RAB): Penyusunan list *furniture* untuk seluruh area restoran dan area kantor berdasarkan konsep desain, ukuran dan material yang dipilih.
 - f. Penyusunan Gambar Kerja: Pembuatan gambar kerja detail untuk *layout plan*, dan *Detail furniture*.

2.5. Skematik Flow Perancangan

Skematik flow perancangan dalam studio arsitektur akan memberikan pemahaman mendasar tentang proses desain yang diorganisir serta berbagai jenis tahapan yang saling berhubungan dalam mewujudkan sebuah konsep dan hasil desain. Setiap perusahaan memiliki tahapan kerjanya masing-masing yang akan menyesuaikan dengan cara kerja mereka.

Budi Pradono Architects yang memiliki lima tahapan pekerjaan dalam menggarap sebuah proyek yang dimulai dengan tahapan inisiasi dan konseptualisasi, kemudian dilanjut dengan tahapan pengembangan desain yang memiliki empat jenis pengembangan seperti *preliminary design*, *schematic design*, *design development*, dan *document construction*. Tahap ketiga dilanjut dengan tender dan setelah itu proses konstruksi menjadi tahap keempat sebelum tahap penyerahan yang paling terakhir.



Gambar 1. 1 Skematik flow perancangan BPA

Sumber : Dokumen Pribadi

2.5.1. Tahapan Perancangan

1. Inisiasi dan Konseptualisasi

Umumnya alur perancangan proyek interior dimulai dengan tahap inisiasi dan konseptualisasi, dengan mengidentifikasi kebutuhan dan tujuan klien untuk proyek yang akan dirancang, serta melaksanakan survey lokasi untuk menganalisis keadaan proyek yang akan dirancang dilapangan.

2. Pengembangan desain

Selanjutnya, masuk kedalam tahap pengembangan desain, yang berawal dari melakukan riset dalam mencari informasi dan refrensi mengenai proyek yang akan dikerjakan. Kemudian, pembuatan sketsa oleh prinsipal untuk memberikan gambaran awal kepada tim mengenai desain yang akan diimplementasikan kedalam proyek, hasil dari sketsa tersebut akan dikembangkan oleh tim dalam bentuk desain berupa 2D dan 3D, yang kemudian dipresentasikan terlebih dahulu oleh klien sebagai desain awal dan penyesuaian ulang dengan keinginan serta tujuan klien. Setelah dipilih dan di setujui oleh klien tahap desain akan dikerjakan lebih detail dengan *output* gambar kerja yang lebih lengkap.

3. Tender

Kemudian, tim mulai menyusun anggaran biaya untuk masuk dalam tahap

tender atau pelelangan, untuk mendapatkan kontraktor yang paling sesuai dengan kebutuhan proyek dari segi biaya, kualitas, dan waktu pelaksanaan.

4. Konstruksi

Setelah kontraktor terpilih dan melakukan tanda tangan kontrak, selanjutnya masuk kedalam tahap implementasi dan konstruksi yang meliputi pelaksanaan pekerjaan di lapangan, serta pengawasan dan koordinasi yang ketat untuk memastikan semua pekerjaan yang dilakukan sesuai dengan dokumen kontrak, gambar desain, spesifikasi teknis, standar kualitas, dan peraturan yang berlaku hingga proyek selesai.

5. Serah Terima

Tahap terakhir adalah serah terima proyek kepada klien setelah inspeksi final, diikuti dengan evaluasi proyek dan pengumpulan feedback untuk perbaikan di masa mendatang.

2.5.2. Keterlibatan Mahasiswa

Setiap tahapan pengerjaan terdapat standar output dari perusahaan, yang di dalamnya mahasiswa memiliki beberapa peran dari berbagai jenis pekerjaan pada setiap proyek. Seperti bertanggung jawab dalam mencari informasi terkait jenis proyek yang akan dibangun sebagai studi banding proyek dan membantu melakukan analisis kebutuhan dari klien untuk proyek yang akan di rancang, mengembangkan konsep dan desain yang telah ditetapkan oleh prinsipal dan tim arsitek, membantu dalam membuat dan menyusun gambar kerja proyek, hingga membantu dalam pembuatan presentasi proyek yang mencakup beberapa aspek dari sebuah proyek.

Proyek komersial Mall Samarinda dan Restoran Bogor yang saat ini dikerjakan oleh Budi Pradono Architects telah masuk dalam status pelaksanaan *design development* yang kedua proyek tersebut telah dikerjakan pada tahap pengembangan desain yang telah disetujui, menjadi desain yang lebih spesifik dengan output berupa gambar kerja, gambar detail, dan spesifikasi material.