

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Biro arsitektur di Kota Makassar umumnya didominasi oleh entitas yang belum memiliki kantor fisik yang representatif. Hal ini dapat menghambat profesionalisme dan kredibilitasnya. Berdasarkan data dari Arsitag (2024) yang merupakan *platform online* terbesar untuk mencari inspirasi desain, informasi, dan profesional terbaik untuk *home improvement* di Indonesia, terdapat 88 biro arsitektur di Kota Makassar. Namun, berdasarkan hasil survei ternyata masih banyak biro arsitektur dengan tingkat kelas berbeda-beda utamanya yang pemula, belum terdaftar pada platform tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa jumlah biro arsitektur di Kota Makassar cukup banyak, namun sebagian besarnya tidak memiliki kantor yang layak dalam menunjukkan keprofesionalannya.

Sebagian besar biro arsitektur memilih untuk menyewa rumah dan rumah toko sebagai kantor mereka. Ada yang mengonversi garasi rumah pribadi mereka menjadi ruang kerja dan ada juga hanya bekerja dari tempat-tempat fleksibel seperti *co-working flex* atau kafe, yang dimana tempat-tempat tersebut tidak ideal dan kurang efektif serta sangat terbatas terhadap ruang yang mendukung tugas dan aktivitas sebagai biro arsitektur. Menurut Setiadi (1998), kantor biro arsitektur biasanya dilengkapi dengan berbagai ruang penting diantaranya ruang studio tempat para arsitek bekerja dan merancang, serta galeri yang memungkinkan orang-orang melihat karya dan visi arsitek. Selain itu, ruang konferensi yang digunakan untuk pertemuan dan diskusi, ruang display untuk memamerkan hasil karya, dan *workshop* maket serta fotografi yang sangat penting untuk mengembangkan dan mendokumentasikan desain secara nyata. Tanpa ruangan yang memadai, biro arsitektur mungkin kesulitan menunjukkan profesionalisme dan efisiensi kerja mereka, yang pada akhirnya dapat mempengaruhi kepercayaan klien dan pertumbuhan bisnis.

Kantor fisik menjadi aset penting bagi bisnis untuk menarik bakat terbaik, membangun kepercayaan klien dan investor, serta mendorong kerja sama yang efektif di antara karyawan. Kantor juga dapat menunjukkan keprofesionalan sebuah perusahaan. Menurut Effist Suite Office (2022), lokasi kantor yang strategis dengan visual yang menarik merupakan salah satu investasi penting untuk menunjukkan *professional image* sehingga dapat membantu sebuah perusahaan tumbuh dan bersaing di pasar global. Selain itu, dengan memiliki kantor fisik akan bersifat lebih pribadi dan dapat meningkatkan fokus para karyawan. Hal ini menjadi tantangan bagi pelaku bisnis dalam mencari kantor yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi mereka. Terlebih bagi bisnis pemula, memiliki kantor sendiri mungkin bukan pilihan yang praktis karena memerlukan investasi besar. Oleh karena itu, kantor sewa menjadi alternatif yang lebih terjangkau bagi biro arsitektur yang belum memiliki kantor fisik yang representatif.

Namun, saat ini kantor sewa yang tersedia di Kota Makassar belum mampu memadai kebutuhan tersebut. Terdapat tiga kantor sewa terkemuka di Kota Makassar, diantaranya yaitu Graha Pena, Menara Bosowa, dan Wisma Kalla. Berdasarkan data yang diperoleh Sarlina (2021), jumlah ruang yang telah disewakan gedung Graha Pena masih 70% sedangkan Menara Bosowa 56.15% yang menunjukkan bahwa masih kurang nya investor yang menyewa yang disebabkan oleh salah satu faktor biaya sewa yang cukup tinggi, karena kantor sewa yang tersedia di Kota Makassar umumnya dirancang untuk perusahaan yang sudah mapan, dengan biaya sewa yang tinggi. Hal ini membuat biro arsitektur utamanya pemula kesulitan untuk menemukan kantor yang sesuai dengan kebutuhan dan kapabilitasnya.

Dalam konteks pertumbuhan kota yang pesat sebagai pusat bisnis dan perdagangan di Kawasan Timur Indonesia (KTI) (Limbong, 2023; Purwanto, 2022) dengan visi untuk menjadikan Kota Makassar sebagai *smart city* (Pemerintah Kota Makassar, 2021), kebutuhan akan kantor yang memenuhi standar profesional di Kota Makassar menjadi semakin krusial. Namun, hingga saat ini, pertumbuhan fasilitas kantor belum sejalan dengan

pertumbuhan industri dan perekonomian, menyebabkan banyak pelaku bisnis, termasuk biro arsitektur, mengalami kesulitan dalam mendapatkan ruang kerja yang sesuai dengan kebutuhannya. Sehingga dibutuhkan sebuah kantor sewa yang relatif murah dan luasan yang tidak terlalu besar namun tetap memenuhi kebutuhan aktivitas pengguna yang dapat menjadi wadah bagi bisnis biro arsitektur.

Dalam rangka mencari solusi terhadap tantangan ini, penelitian ini diawali dengan kajian terhadap kebutuhan ruang yang paling dibutuhkan/prioritas ketika memulai suatu bisnis khususnya biro konsultan arsitektur. Sebab ruang biro arsitektur merupakan elemen kritis dalam lingkungan kerja profesional bagi para arsitek.

Penelitian ini bertujuan untuk mendalami kebutuhan ruang prioritas biro arsitektur, termasuk kajian terhadap material konstruksi bangunan yang efisien biaya dan waktu, serta upaya efisiensi energi (seperti perhitungan OTTV). Selain itu, penelitian ini juga akan mengkaji penerapan sistem *hot desking* dan *hoteling* yang memungkinkan para pelaku bisnis dapat memanfaatkan ruang kerja yang lebih efisien dan mengurangi biaya yang dikeluarkan sehingga dapat mencapai efisiensi ruang yang lebih optimal. Melalui pendekatan literatur dan kuesioner, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi desain kantor sewa yang efektif dan efisien bagi bisnis biro arsitektur pemula.

Dengan mengangkat penelitian bertemakan "Perancangan Kantor Sewa Biro Arsitektur dengan Pendekatan Efisiensi pada Rancangan Arsitektural dan OTTV" diharapkan dapat memberikan wawasan bagi perancangan kantor sewa ruang biro arsitektur yang lebih efektif, efisien, dan berdaya guna bagi para profesional di bidang ini yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi pelaku bisnis pemula, sehingga dapat mempermudah dalam pengembangan bisnis.

1.2 Rumusan Masalah

Terdapat beberapa permasalahan yang terjadi, diantaranya yaitu:

1. Kebutuhan ruang biro arsitektur yang tidak terpenuhi: Utamanya biro arsitektur pemula di Kota Makassar umumnya masih didominasi oleh entitas yang belum memiliki kantor fisik yang representatif.
2. Kurangnya ruang kerja yang memfasilitasi kreativitas dan kolaborasi:
3. Tata ruang kantor sewa bisnis yang tidak efisien dan efektif: Tata ruang kantor sewa bisnis yang tidak efisien dapat menyebabkan pemborosan biaya, ruang, dan waktu.
4. Kurangnya rancangan kantor sewa yang secara komprehensif mengintegrasikan efisiensi ruang, biaya, waktu, dan energi.
5. Kurangnya rancangan kantor sewa yang mempertimbangkan efisiensi; Efisiensi pada rancangan sangat penting untuk biro arsitektur pemula yang memiliki keterbatasan anggaran.

Perancangan dan penelitian ditujukan untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan berikut ini:

1. Seberapa besar unit ruang dan kebutuhan ruang apa saja yang paling dominan dibutuhkan oleh bisnis biro arsitektur?
2. Apa saja faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam merancang ruang kerja yang memfasilitasi kreativitas dan kolaborasi di antara pelaku bisnis dalam industri arsitektur?
3. Bagaimana merancang tata ruang kantor sewa bisnis yang efisien dan efektif untuk bisnis biro arsitektur di Kota Makassar?
4. Strategi apa yang dapat dilakukan untuk mencapai efisiensi terhadap rancangan arsitektural dan energi pada perancangan kantor sewa?
5. Bagaimana wujud rancangan kantor sewa untuk bisnis biro arsitektur di Kota Makassar dengan pendekatan efisiensi?

1.3 Tujuan

1. Untuk mengidentifikasi kebutuhan ruang yang paling dominan dan luas unit ruang yang ideal untuk bisnis biro arsitektur di Kota Makassar.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam merancang ruang kerja yang memfasilitasi kreativitas dan kolaborasi di antara pelaku bisnis dalam industri arsitektur.
3. Untuk mengetahui prinsip-prinsip perancangan tata ruang kantor sewa bisnis yang efisien dan efektif untuk bisnis biro arsitektur di Kota Makassar.
4. untuk mengetahui strategi yang dapat dilakukan untuk mencapai efisiensi terhadap rancangan arsitektural dan energi pada perancangan kantor sewa.
5. Untuk mengetahui wujud rancangan kantor sewa untuk bisnis biro arsitektur di Kota Makassar dengan pendekatan efisiensi.

1.4 Ruang Lingkup

1. Penelitian ini ditujukan pada biro arsitektur yang ada di Kota Makassar.
2. Penekanan pada pendekatan efisiensi terhadap rancangan arsitektural seperti efisiensi ruang, waktu, biaya, dan energi dimaksudkan karena pendekatan efisiensi dapat membantu mengurangi biaya yang dikeluarkan untuk menyewa ruang kantor, sehingga pelaku bisnis biro arsitektur utamanya yang pemula dapat memanfaatkan dana yang tersedia untuk kegiatan lain yang lebih strategis.
3. Efisiensi energi dinilai berdasarkan kinerja selubung bangunan yang berpengaruh terhadap konsumsi energi melalui perhitungan OTTV.

1.5 Originalitas Perancangan

Penelitian mengenai perancangan kantor sewa dan kantor biro arsitektur telah banyak dilakukan, namun umumnya perancangan tersebut terpisah antara aspek kantor sewa dan biro arsitektur itu sendiri. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengisi celah tersebut dengan fokus pada perancangan kantor sewa yang ditujukan bagi biro arsitektur. Penelitian ini tidak hanya memperhatikan aspek estetika, tetapi juga fungsionalitas dan profitabilitas. Dengan pendekatan efisiensi, biro arsitektur yang baru memulai di Kota Makassar tidak perlu lagi membangun kantor sendiri, yang tentunya membutuhkan biaya besar. Sebagai solusi, kantor sewa ini hadir sebagai alternatif bagi biro arsitektur untuk menyewa

sebagian kecil ruang kerja yang ada dalam gedung sewa, dengan fasilitas penunjang yang dikelola oleh pengelola gedung. Fasilitas penunjang ini hanya disewakan sesuai kebutuhan, yang memungkinkan para pelaku bisnis untuk mengurangi beban biaya sewa sekaligus meningkatkan citra dan profesionalitasnya. Dengan cara ini, meskipun baru memulai, biro arsitektur dapat bekerja di lingkungan yang mendukung dan profesional tanpa harus menghadapi beban biaya yang berat.

Tabel 1. 1 Studi Penelitian Terdahulu

Judul	Peneliti	Hasil
Perancangan <i>Rental Office</i> di Banda Aceh Pendekatan Arsitektur Industrial	Muhammad Rozy Affandy (2023)	Perancangan <i>Rental Office</i> ditujukan untuk menciptakan sebuah tempat ruang usaha yang mampu menampung kegiatan perusahaan dan unit penyedia jasa serta memberikan fasilitas yang memadai dalam menjalankan usaha dengan optimal. Mengusung pendekatan Arsitektur Industrial yang bertujuan untuk mendobrak kesan formal dari kantor sehingga memberikan kesan santai dan nyaman dan juga memangkas biaya dalam proses konstruksi.
Perancangan <i>Rental Office</i> Berbasis Teknologi Smart Building di Kota Bandar Lampung	Ayu Zahara Maharani (2022)	Implementasi smart building bertujuan untuk mengoptimalkan penggunaan energi dalam sebuah bangunan. Konsep arsitektur futuristik, misalnya, dapat dipadukan dengan berbagai sistem smart building untuk menciptakan bangunan yang tidak hanya estetis, tetapi juga hemat energi.
Perancangan Studio Biro Arsitek di Surabaya Dengan Pendekatan Brand Identity (Studi Kasus: Gursiji Studio)	Moch. Firdaus Wardana Putra (2022)	Studio biro arsitek yang menampung arsitek-arsitek dan mengakomodasi kegiatan perkantoran serta desain sebuah rancangan bangunan ataupun interior yang dilengkapi dengan fasilitas pendukung untuk memudahkan segala kegiatan pekerjaan arsitek.
Studi Tentang Perancangan Kantor Sewa di Kota Pontianak	Ray Deddy Azmi, Tri Wibowo C., Mira Sophia Lubis (2013)	Pendekatan arsitektur modern yang mengutamakan fungsi ruang sangat cocok diterapkan pada bangunan komersial seperti kantor sewa. Dengan demikian, desain dapat lebih fleksibel dan mudah disesuaikan dengan berbagai kebutuhan pasar yang dinamis.
Kantor Sewa Dengan Fasad Sebagai Sarana Olahraga Ekstrim	Rauf Rezki Gafur (2020)	Kantor sewa yang sukses harus mampu bersaing dengan menawarkan kombinasi yang tepat antara lokasi strategis, fasilitas lengkap, desain yang menarik, dan infrastruktur yang memadai. Semua faktor ini penting untuk memenuhi kebutuhan para pelaku bisnis dan menarik minat investasi.

Perancangan dimulai dengan kajian terhadap kebutuhan ruang yang paling dibutuhkan/prioritas ketika memulai suatu bisnis khususnya biro konsultan arsitektur. Menyesuaikan keterbatasan modal awal dalam membangun bisnis yang sulit untuk mengcover kebutuhan sewa yang tinggi sehingga penulis mencoba mengkaji ruang apa saja yang paling efisien untuk sebuah biro arsitektur utamanya pemula.

1.6 Metode Perancangan

Metode penelitian campuran (*mixed methods research*) digunakan untuk mendapatkan kriteria perancangan kantor sewa bagi biro arsitektur. Metode penelitian campuran menggabungkan pendekatan penelitian kualitatif dan kuantitatif untuk mendapatkan pemahaman yang lebih komprehensif dan mendalam tentang suatu fenomena.

1. Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data terbagi menjadi dua bagian, yaitu data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui survei dengan penyebaran kuesioner terhadap individu yang aktif bekerja di biro konsultan arsitektur tentang jenis kegiatan, jumlah karyawan, kebutuhan ruang. Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi literatur terkait dan penelitian sebelumnya yang relevan dengan konteks perancangan, serta menjabarkan penerapan konsep yang ada pada penelitian sebelumnya.

2. Analisis Data

Data primer yang diperoleh melalui kuesioner akan dianalisis untuk mengetahui ruang prioritas apa saja dan seberapa besar luasan yang dibutuhkan biro arsitektur.

3. Perancangan

Perancangan kantor sewa dilakukan berdasarkan kriteria yang dihasilkan dari kajian literatur dan data kuesioner. Desain fisik (konfigurasi arsitektural), struktur ruang, bentuk, dan aktivitas direncanakan dengan memperhatikan kriteria-kriteria yang ada.

4. Validasi efisiensi energi melalui perhitungan OTTV selubung bangunan.

Metode untuk menilai seberapa hemat energi sebuah bangunan. OTTV atau *Overall Thermal Transfer Value* adalah nilai yang menunjukkan

seberapa banyak panas yang dapat berpindah melalui seluruh permukaan bangunan, baik dinding, atap, maupun lantai. Dengan kata lain, OTTV adalah ukuran kemampuan suatu bangunan dalam mempertahankan suhu di dalamnya. Semakin rendah nilai OTTV suatu bangunan, maka semakin sedikit panas yang dapat keluar masuk bangunan tersebut. Ini berarti bangunan tersebut lebih efisien dalam mengkonsumsi energi untuk pendinginan atau pemanasan. Dengan demikian, perhitungan OTTV dapat digunakan sebagai salah satu indikator untuk mengukur kinerja energi sebuah bangunan dan memastikan apakah bangunan tersebut telah memenuhi standar efisiensi energi yang telah ditetapkan.

1.7 Manfaat Penelitian

Menghasilkan rancangan kantor sewa untuk bisnis biro arsitektur sebagai wadah dalam pengembangan serta untuk menunjukkan citra profesional sebuah bisnis. Kajian terhadap kebutuhan ruang, material konstruksi dan selubung bangunan untuk mencapai efisiensi ruang yang dapat membantu mengurangi biaya yang dikeluarkan untuk menyewa kantor, sehingga bisnis dapat memanfaatkan dana yang tersedia untuk kegiatan lain yang lebih strategis.

1. Biro arsitektur di Kota Makassar: Penelitian ini akan mengidentifikasi kebutuhan ruang yang paling dominan dan luas unit ruang yang ideal untuk biro arsitektur khususnya yang pemula. Hasil penelitian ini dapat membantu biro arsitektur untuk mengetahui kantor sewa yang sesuai dengan kebutuhan mereka, tanpa harus mengeluarkan biaya yang berlebihan.
2. Pengembang dan pengelola kantor sewa: Penelitian ini memberikan gambaran tentang kebutuhan ruang biro arsitektur, sehingga pengembang dan pengelola kantor sewa dapat menyediakan kantor sewa yang sesuai dengan target pasar.
3. Arsitek dan desainer interior: Meningkatkan pemahaman tentang efisiensi dalam hal kebutuhan ruang, biaya, waktu dan energi pada kantor sewa biro arsitektur. Penelitian ini akan menghasilkan desain

kantor sewa yang mempertimbangkan efisiensi. Hal ini dapat menjadi inspirasi bagi arsitek dan desainer interior untuk mengembangkan desain kantor sewa yang efisien, inovatif, dan kreatif.

4. Akademisi dan peneliti: Meningkatkan pengetahuan tentang desain kantor sewa dan ruang kerja biro arsitektur. Penelitian ini akan memberikan kontribusi dalam pengembangan pengetahuan tentang desain kantor sewa yang efisien. Penelitian ini juga dapat menjadi dasar untuk penelitian lanjutan tentang desain ruang kerja untuk jenis bisnis lain, atau tentang aspek desain ruang kerja yang lebih spesifik.

Sebelum menyajikan temuan empiris, langkah pertama yang perlu dilakukan adalah menyusun kerangka pemikiran yang akan menjadi panduan dalam penelitian ini.

