

**TUGAS AKHIR**

**KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN  
HEALING ENVIRONMENT DI SURABAYA**

Untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Tugas Akhir (Strata-1)

**PROGRAM STUDI ARSITEKTUR**



Diajukan oleh :

**AVISIENNA ALBANI**

**21051010103**

Dosen Pembimbing :

**VIJAR GALAX PJP. S.T., M.Ars**

**FAKULTAS ARSITEKTUR & DESAIN  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN"**

**JAWA TIMUR**

**2025**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN**  
**HEALING ENVIRONMENT DI SURABAYA**

Disusun oleh :  
**AVISIENNA ALBANI**  
**21051010103**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal : 14 Mei 2025

Pembimbing

  
**Vijar Galax PJP . S.T., M.Ars**  
**NIP. 19881219 202012 1008**

Penguji I

  
**Dr. Ami Arfianti, S.T., M.T**  
**NPT. 3 6911 970158 1**

Penguji II

  
**Rizka Tiara Maharini, S.T., M.Ars**  
**NIP. 19910510 202406 2001**

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
Untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S-1)

Dekan Fakultas Arsitektur dan Desain

  
**Ibnu Sholichin, S.T., M.T.**  
**NIPPPK. 19710916 202121 1004**



**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN**  
***HEALING ENVIRONMENT* DI SURABAYA**

Disusun oleh :  
**AVISIENNA ALBANI**  
**21051010103**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal : 14 Mei 2025

Pembimbing



**Vijar Galax PJP . S.T., M.Ars**  
**NIP 19881219 202012 1008**

Tugas Akhir ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan  
Untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur (S-1)  
**Ketua Program Studi Arsitektur**



**Heru Prasetyo Utomo, S.T., M.T.**  
**NIP. 19871117 202203 1002**

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Avisienna Albani  
NPM : 21051010103  
Fakultas / Program Studi : Fakultas Arsitektur Dan Desain / Arsitektur  
Judul Skripsi : Kantor Sewa dengan Pendekatan *Healing Environment* di Surabaya  
Tesis / Disertasi :

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di UPN "Veteran" Jawa Timur maupun di institusi pendidikan lainnya.
2. Hasil karya saya ini merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing akademik.
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan di setujui oleh pembimbing.
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima konsekuensi apapun, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di UPN "Veteran" Jawa Timur.

Surabaya, 2 Juni 2025

Yang Menyatakan

  
  
Avisienna Albani  
21051010103

# **KANTOR SEWA DENGAN PENDEKATAN *HEALING ENVIRONMENT* DI SURABAYA**

**Avisienna Albani**

**21051010103**

## **ABSTRAK**

Surabaya, ibu kota Jawa Timur, merupakan pusat bisnis strategis yang berperan signifikan dalam pertumbuhan ekonomi regional. Sebagai kota terbesar kedua di Indonesia dengan kontribusi PDRB tertinggi di Jawa Timur, Surabaya menjadi magnet bagi perusahaan domestik dan internasional dari berbagai sektor seperti perdagangan, teknologi, dan jasa keuangan. Perkembangan ekonomi kota ini mendorong kebutuhan akan ruang kantor yang efisien di tengah terbatasnya lahan. Pembangunan gedung perkantoran vertikal menjadi solusi untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Namun, fenomena stres kerja yang dialami oleh banyak karyawan, dengan 64% pekerja Indonesia melaporkan peningkatan tekanan kerja, menyoroti pentingnya desain lingkungan kerja yang mendukung kesejahteraan. Konsep *Healing Environment* dan tema *Fun Workspace* dapat diterapkan melalui metode *isu programing* untuk menciptakan suasana kerja yang kondusif, mengurangi stres, dan meningkatkan produktivitas. *Healing Environment* mengintegrasikan elemen-elemen yang mendukung kesehatan fisik dan mental melalui tata ruang, pencahayaan, sirkulasi udara, dan akustik yang optimal. Dengan tema dan pendekatan ini, kantor sewa di Surabaya tidak hanya menjadi ruang kerja, tetapi juga lingkungan yang restoratif dan mendukung kesejahteraan karyawan secara holistik.

**Kata Kunci:** Surabaya, gedung kantor vertikal, stres kerja, *Healing Environmen*

### **Kata Pengantar**

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Kantor Sewa dengan Pendekatan Healing Environment di Surabaya” dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program pendidikan pada jenjang prodi Arsitektur UPN Veteran Jawa Timur

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa pencapaian ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan rasa hormat yang mendalam, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Vijar Galax Putra Jagad Prayoko, S.T, M.Ars, selaku pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, dan motivasi selama proses penelitian dan penyusunan skripsi ini.
2. Keluarga, khususnya orang tua yang selalu memberikan doa, dukungan moral, dan material selama masa studi.
3. Teman-teman atau rekan mahasiswa, yang telah berbagi ilmu, ide, dan semangat dalam menyelesaikan berbagai tantangan akademik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk penyempurnaan karya ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat, baik bagi pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Surabaya, 4 Mei 2025



Avisienna Albani

## Daftar Isi

|                                                 |      |
|-------------------------------------------------|------|
| ABSTRAK.....                                    | iii  |
| Kata Pengantar .....                            | iv   |
| Daftar Isi .....                                | v    |
| Daftar Tabel.....                               | viii |
| Daftar Gambar .....                             | ix   |
| BAB I.....                                      | 1    |
| 1.1 Latar Belakang .....                        | 1    |
| 1.2 Tujuan dan Sasaran .....                    | 7    |
| 1.3 Batasan dan Asumsi .....                    | 7    |
| 1.4 Tahapan Perancangan.....                    | 7    |
| 1.5 Sistematika Laporan.....                    | 8    |
| BAB II.....                                     | 10   |
| TINJAUAN OBJEK PERANCANGAN .....                | 10   |
| 2.1 Tinjauan Umum Perancangan .....             | 10   |
| 2.1.1. Pengertian Judul.....                    | 10   |
| 2.1.2 Studi Literatur .....                     | 13   |
| 2.1.2.1 Kajian Tentang Kantor Sewa.....         | 13   |
| 2.1.2.2 Kajian Stres Pekerja Kantoran .....     | 25   |
| 2.1.2.3 Kajian Tentang Healing Enviornment..... | 28   |
| 2.1.3 Studi Kasus Objek.....                    | 32   |
| 2.2 Tinjauan Khusus Perancangan .....           | 67   |
| 2.2.1 Penekanan Perancangan.....                | 67   |
| 2.2.2 Lingkup Pelayanan.....                    | 67   |
| 2.2.3. Aktivitas dan Kebutuhan Ruang .....      | 68   |
| 2.2.4 Perhitungan Luasan Ruang .....            | 69   |
| BAB III .....                                   | 77   |
| TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN .....               | 77   |
| 3.1. Latar Belakang Pemilihan Lokasi .....      | 77   |
| 3.2 Kondisi Fisik Lokasi .....                  | 83   |
| 3.3. Data Eksisting .....                       | 83   |
| 3.3.1. Potensi Lingkungan Sekitar .....         | 84   |

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| 3.3.2. Peraturan Bangunan Setempat .....        | 85  |
| BAB IV .....                                    | 86  |
| ANALISIS PERANCANGAN .....                      | 86  |
| 4.1 Analisis Site .....                         | 86  |
| 4.1.1 Analisis Aksesibilitas .....              | 86  |
| 4.1.2 Analisis Iklim .....                      | 87  |
| A. Orientasi Matahari dan Pergerakan Angin..... | 87  |
| B. Curah Hujan .....                            | 89  |
| 4.1.3 Analisis Lingkungan Sekitar .....         | 90  |
| A. Analisis Bangunan Sekitar .....              | 90  |
| B. Analisis View.....                           | 91  |
| C. Analisis Kebisingan.....                     | 91  |
| D. Analisis Zoning .....                        | 92  |
| 4.1.4 Utilitas.....                             | 93  |
| 4.1.5 Hukum Peraturan Lahan .....               | 93  |
| 4.2 Analisis Ruang .....                        | 94  |
| 4.2.1 Organisasi Ruang .....                    | 94  |
| 4.2.2 Hubungan Ruang dan Sirkulasi.....         | 98  |
| 4.2.3 Diagram Abstrak .....                     | 99  |
| 4.3.1 Analisa Bentuk Massa Bangunan.....        | 99  |
| 4.3.2 Analisa Tampilan.....                     | 101 |
| BAB V .....                                     | 103 |
| KONSEP PERANCANGAN .....                        | 103 |
| 5.1 Tema Perancangan .....                      | 103 |
| 5.1.1 Pendekatan Tema .....                     | 103 |
| 5.1.2 Penentuan Tema .....                      | 104 |
| 5.2 Pendekatan Perancangan.....                 | 105 |
| Simpulan dari Ketiga Teori .....                | 105 |
| 5.2 Metode Perancangan.....                     | 108 |
| 5.3 Konsep Perancangan.....                     | 110 |
| 5.4.1 Bentuk Bangunan.....                      | 111 |
| 5.4.2 Konsep Tampilan Bangunan .....            | 112 |
| 5.4.3 Konsep Ruang Dalam .....                  | 113 |
| 5.4.4 Konsep Ruang Luar .....                   | 114 |

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 5.4.5 Konsep Struktur dan Material .....                | 115 |
| 5.4.6 Konsep Penghawaan dan Pencahayaan.....            | 116 |
| 5.4.7 Konsep Utilitas.....                              | 118 |
| BAB VI .....                                            | 123 |
| APLIKASI PERANCANGAN .....                              | 123 |
| 6.1 Aplikasi Perancangan.....                           | 123 |
| 6.1.1 Aplikasi Sirkulasi .....                          | 123 |
| 6.1.2 Aplikasi Zoning.....                              | 124 |
| 6.1.3 Aplikasi Penghawaan .....                         | 124 |
| 6.1.4 Pencahayaan Alami.....                            | 125 |
| 6.2 Aplikasi Ruang Dalam .....                          | 125 |
| 6.2.2 Volume Ruang.....                                 | 126 |
| 6.2.3 Aplikasi Hubungan Antar Ruang .....               | 127 |
| 6.2.4. Aplikasi Modul Ruang .....                       | 127 |
| 6.2.5. Aplikasi Konsep Ruang Dalam .....                | 128 |
| 6.3. Aplikasi Ruang Luar .....                          | 128 |
| 6.4. Aplikasi Bentuk Dan Tampilan .....                 | 129 |
| 6.5. Aplikasi Struktur .....                            | 131 |
| 6.5.1. Aplikasi Kekuatan.....                           | 131 |
| 6.5.2. Aplikasi Bahan Bangunan Material .....           | 131 |
| 6.6. Aplikasi Sistem Bangunan .....                     | 131 |
| 6.6.1. Aplikasi Sistem Transportasi atau Sirkulasi..... | 131 |
| 6.6.2. Aplikasi Penyediaan Air Bersih .....             | 132 |
| 6.6.3. Aplikasi Pembuangan Air Kotor .....              | 132 |
| 6.6.4. Aplikasi Mekanikal dan Elektrikal.....           | 133 |
| 6.6.5. Aplikasi Sistem Pemadam Kebakaran .....          | 133 |
| DAFTAR PUSTAKA.....                                     | 135 |
| Berita Acara Sidang Lisan Tugas Akhir.....              | 137 |
| LAMPIRAN GAMBAR PRA RANCANGAN .....                     | 150 |

## Daftar Tabel

|                                                                                                    |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Tabel 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi di Surabaya.....                                               | 1       |
| Tabel 1. 2 Perbandingan nilai lebih kantor sewa <i>healing environment</i> dan kantor<br>sewa..... | 5       |
| Tabel 2. 1 Fasilitas Kantor Intiland Surabaya .....                                                | 34      |
| Tabel 2. 2 Penerapan Healing Environment pada Google Landscraper.....                              | 51      |
| Tabel 2. 3 Penerapan Healing pada NYT Hospital Nordsjaelland.....                                  | 62      |
| Tabel 2. 4 Kessimpulan Aksesibilitas .....                                                         | 64      |
| Tabel 2. 5 Kesimpulan Fasilitas .....                                                              | 64      |
| Tabel 2. 6 Kesimpulan Bentuk.....                                                                  | 64      |
| Tabel 2. 7 Kesimpulan Tatahan Masa .....                                                           | 65      |
| Tabel 2. 8 Kesimpulan Ruang Dalam .....                                                            | 65      |
| Tabel 2. 9 Kesimpulan Ruang Luar .....                                                             | 66      |
| Tabel 2. 10 Kesimpulan Sistem Bangunan .....                                                       | 66      |
| Tabel 2. 11 Kesimpulan Penerapan Healing Environment pada Studi Objek.....                         | 67      |
| Tabel 2. 12 Kebutuhan Aktivitas.....                                                               | 68      |
| Tabel 2. 13 Luasan Fasilitas Pengelola .....                                                       | 71      |
| Tabel 2. 14 Luasan Fasilitas Penunjang .....                                                       | 72      |
| Tabel 2. 15 Luasan Fasilitas Servis.....                                                           | 73      |
| Tabel 2. 16 Program Ruang.....                                                                     | 76      |
| <br>Tabel 3. 1 Skoring <i>Site</i> .....                                                           | <br>81  |
| Tabel 3. 2 Batasan Tapak.....                                                                      | 83      |
| Tabel 4. 1 Organisasi Ruang Lt 1 .....                                                             | 94      |
| Tabel 4. 2 Organisasi Ruang Lt 2 - 3 .....                                                         | 95      |
| Tabel 4. 3 Organisasi Ruang Lt 5 - 7 .....                                                         | 96      |
| Tabel 4. 4 Organisasi Ruang Lt 2 - 3 .....                                                         | 96      |
| <br>Tabel 5. 1 Tahapan Metode Pragmatis .....                                                      | <br>109 |

## Daftar Gambar

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2. 1 <i>Layout Cellular System</i> .....                                        | 14 |
| Gambar 2. 2 <i>Layout Cellular System</i> .....                                        | 14 |
| Gambar 2. 3 <i>Open Plan System</i> .....                                              | 15 |
| Gambar 2. 4 Tingkat Penerangan Kantor .....                                            | 22 |
| Gambar 2. 5 Tata Ruang Kerja Tertutup .....                                            | 22 |
| Gambar 2. 6 Ruang Kerja Terbuka.....                                                   | 23 |
| Gambar 2. 7 Ruang Kantor Semi Terbuka .....                                            | 23 |
| Gambar 2. 8 Ruang Kerja Campuran .....                                                 | 24 |
| Gambar 2. 9 Intiland Surabaya.....                                                     | 33 |
| Gambar 2. 10 Aksesibilitas Intiland Surabaya .....                                     | 34 |
| Gambar 2. 11 Transformasi Bnetuk Intiland.....                                         | 35 |
| Gambar 2. 12 Elemen Estetika Tampilan Intiland Tower Surabaya .....                    | 36 |
| Gambar 2. 13 Tata Masa Intiland Surabaya .....                                         | 37 |
| Gambar 2. 14 Ruang Dalam Intiland Surabaya .....                                       | 37 |
| Gambar 2. 15 Denah Intiland Surabaya .....                                             | 38 |
| Gambar 2. 16 Ruang Luar Intiland Surabaya.....                                         | 38 |
| Gambar 2. 17 Struktur Intiland Surabaya .....                                          | 39 |
| Gambar 2. 18 Pengelolaan Grey Water pada Banguna Intiland Surabaya.....                | 39 |
| Gambar 2. 19 ME Intiland Surabaya.....                                                 | 40 |
| Gambar 2. 20 Orientasi Pencahayaan Matahari pada Bangunan Intiland Tower Surabaya..... | 40 |
| Gambar 2. 21 Kantor Google Landscaper .....                                            | 41 |
| Gambar 2. 22 Lingkungan Sekitar Google Lnadscraper.....                                | 42 |
| Gambar 2. 23 Rooftop Google Lnadscraper .....                                          | 43 |
| Gambar 2. 24 Area Gym dan Kolam Renang Google Landscaper.....                          | 44 |
| Gambar 2. 25 Ruang Santai Google Landscaper.....                                       | 44 |
| Gambar 2. 26 Kantor Google Lnadscraper .....                                           | 45 |
| Gambar 2. 27 Pembagian Zonaa Kantor Google Landscaper .....                            | 46 |
| Gambar 2. 28 Ruang Dalam Google Lnadscraper .....                                      | 47 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 2. 29 Ruang Luar Google Lnadscraper .....                             | 47 |
| Gambar 2. 30 Pencahayaan Interior Google Landscraper .....                   | 50 |
| Gambar 2. 31 Nyt Hospital Nordsjaelland.....                                 | 53 |
| Gambar 2. 32 Aksesibilitas Nyt Hospital Nordsjaelland .....                  | 54 |
| Gambar 2. 33 Fasilitas NYT Hospital Nordsjaelland .....                      | 55 |
| Gambar 2. 34 Bentuk NYT Hospital Nordsjaelland .....                         | 56 |
| Gambar 2. 35 Tatanan Masa Nordsjaelland .....                                | 56 |
| Gambar 2. 36 Ruand Dalam NYT Hospital Nordsjaelland.....                     | 58 |
| Gambar 2. 37 Perspektif NYT Hospital Nordsjaelland .....                     | 58 |
| Gambar 2. 38 Fasilitas Ruang Luar NYT Hospital Nordsjaelland .....           | 59 |
| Gambar 2. 39 Fasilitas Ruang luar NYT Hospital Nordsjaelland.....            | 59 |
| Gambar 2. 40 Struktur Pondasi NYT Hospital Nordsjaelland.....                | 61 |
| Gambar 2. 41 Fasad NYT Hospital Nordsjaelland .....                          | 61 |
| Gambar 2. 42 Pencahayaan dan Penghawan Alami NYT Hospital Nordsjaelland..... | 61 |
| Gambar 3. 1 Site Jl. Mayjend Jonosewojo.....                                 | 79 |
| Gambar 3. 2 Site Jl. Raya Lontar .....                                       | 79 |
| Gambar 3. 3 Site Jl. Mayjen Sungkono .....                                   | 80 |
| Gambar 3. 4 Data Eksisting Site Jl. Raya Lontar.....                         | 83 |
| Gambar 3. 5 Akses Transportasi Site .....                                    | 84 |
| Gambar 4. 1 Akses Kendaraan Site.....                                        | 87 |
| Gambar 4. 2 Periode Iklim Surabaya.....                                      | 87 |
| Gambar 4. 3 Kecepatan Angin Surabaya .....                                   | 88 |
| Gambar 4. 4 Arah Angin Surabaya .....                                        | 88 |
| Gambar 4. 5 Respon Orientasi Matahari dan Angin .....                        | 89 |
| Gambar 4. 6 Curah Hujan Surabaya .....                                       | 89 |
| Gambar 4. 7 Analisa Bangunan Sekitar .....                                   | 90 |
| Gambar 4. 8 Analisa Potensi View.....                                        | 91 |
| Gambar 4. 9 Analisa Kebisingan.....                                          | 92 |
| Gambar 4. 10 Zoning Bangunan .....                                           | 93 |
| Gambar 4. 11 Peraturan Lahan Jl. Raya Lontar .....                           | 94 |
| Gambar 4. 12 Bagan Organisasi Lt 1 .....                                     | 95 |
| Gambar 4. 13 Bagan Organisasi LT 2 – 3 .....                                 | 95 |

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 4. 14 Bagan Organisasi Lt 4 - 5.....                        | 96  |
| Gambar 4. 15 Bagan Organisasi Ruang Lt 8.....                      | 97  |
| Gambar 4. 16 Bagan Organisasi Lt 9.....                            | 97  |
| Gambar 4. 17 Hubungan Ruang Lt 1 .....                             | 98  |
| Gambar 4. 18 Hubungan Ruang Lt 2 – 8 Per Masa .....                | 98  |
| Gambar 4. 19 Diagram Abstrak .....                                 | 99  |
| Gambar 4. 20 Bentuk Bangunan.....                                  | 101 |
| Gambar 4. 21 Ornamen Bentuk Kantor Sewa Tampak Timur & Barat ..... | 101 |
| Gambar 4. 22 Tampilan Kantor Sewa Tampak Utara & Selatan.....      | 102 |
| <br>                                                               |     |
| Gambar 5. 1 Rincian Pendekatan Perancangan .....                   | 110 |
| Gambar 5. 2 Konsep Bentuk Tampak Atas .....                        | 111 |
| Gambar 5. 3 Transfromasi Bentuk Kantor Sewa .....                  | 112 |
| Gambar 5. 4 Tampilan Kantor Sewa.....                              | 113 |
| Gambar 5. 5 Referensi Interior Kantor .....                        | 114 |
| Gambar 5. 6 Konsep Ruang Luar Kantor Sewa.....                     | 114 |
| Gambar 5. 7 Struktur Kantor Sewa Per Masa.....                     | 115 |
| Gambar 5. 8 Penghawaan dan Pencahayaan Alami Kantor Sewa .....     | 117 |
| Gambar 5. 9 Cara Kerja AC Kantor Sewa .....                        | 117 |
| Gambar 5. 10 Tata Letak Tangga Darurat.....                        | 119 |
| Gambar 5. 11 Sistem Pemadam Kebakaran Bangunan Tinggi .....        | 120 |
| Gambar 5. 12 Sistem Jaringan Air Bersih.....                       | 120 |
| Gambar 5. 13 Sistem Jaringan Air Bekas, Kotor, dan Hujan.....      | 121 |
| Gambar 5. 14 Sistem Pembuangan Sampah Kantor Sewa.....             | 121 |
| Gambar 5. 15 Peletakan Lift .....                                  | 122 |
| Gambar 5. 16 Peletakan Genset Kantor Sewa .....                    | 122 |
| Gambar 5. 17 Peletakan Lift .....                                  | 131 |