

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Surabaya merupakan ibu kota Jawa Timur dan menjadi rumah bagi banyak perusahaan dari berbagai sektor industri. Kota ini menarik perusahaan-perusahaan besar, baik domestik maupun internasional, untuk mencari kantor, pabrik atau pusat distribusi. Sebagai kota terbesar kedua di Indonesia, Surabaya memiliki basis konsumen yang besar dan pasar bisnis yang dinamis. Hal ini menarik perusahaan-perusahaan dari berbagai sektor seperti perdagangan, teknologi, jasa keuangan, kesehatan dan pendidikan, untuk berinvestasi dan mengembangkan bisnis di Surabaya.

Rincian Wilayah	Laju Pertumbuhan Ekonomi di Kota Surabaya dan Jawa Timur (%)					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Surabaya	6.19	6.09	-4.85	4.29	6.51	5.7

Tabel 1. 1 Laju Pertumbuhan Ekonomi di Surabaya
Sumber : BPS Surabaya 2024

PDRB Kota Surabaya mengalami pertumbuhan yang fluktuatif dari tahun 2018 hingga 2023. Pada tahun 2018, PDRB tercatat sebesar Rp 527,97 triliun, didukung oleh sektor perdagangan, industri pengolahan, dan jasa. Pada 2019, angka ini meningkat menjadi Rp 554,51 triliun, menunjukkan pertumbuhan yang stabil. Namun, dampak pandemi COVID-19 menyebabkan ekonomi Surabaya berkontraksi pada 2020, dengan PDRB tetap di angka Rp 554,51 triliun, tetapi dengan penurunan pertumbuhan sebesar 4,85%. Pemulihan mulai terlihat pada 2021, meskipun masih belum mencapai pertumbuhan maksimal. Tahun 2022 mencatat pemulihan signifikan, dengan PDRB mencapai Rp 669,11 triliun, didorong oleh sektor perdagangan, jasa, dan industri. Pada 2023, PDRB diperkirakan terus meningkat meskipun data final belum dirilis, menandakan pemulihan ekonomi yang berkelanjutan menurut data BPS Surabaya. (Surabaya, 2024)

PDRB Kota Surabaya merupakan salah satu yang terbesar di Provinsi Jawa Timur, menjadikannya kota dengan kontribusi ekonomi signifikan di wilayah

tersebut. Sebagai ibu kota provinsi dan pusat bisnis utama, Surabaya mendominasi PDRB Jawa Timur. Hingga tahun 2023, Kota Surabaya memiliki peringkat pertama dalam PDRB di Provinsi Jawa Timur. Kota ini menjadi pusat ekonomi terbesar di wilayah tersebut, berkontribusi secara signifikan terhadap total PDRB Jawa Timur. Dengan PDRB yang mencapai sekitar Rp 669,11 triliun pada tahun 2022, Surabaya jauh mengungguli kabupaten dan kota lain di Jawa Timur. Peringkat ini didukung oleh sektor-sektor utama seperti perdagangan, jasa, dan industri pengolahan, di mana Surabaya menjadi pusat utama aktivitas bisnis dan logistik di provinsi tersebut. Surabaya juga berperan sebagai hub ekonomi yang menggerakkan banyak sektor lainnya di wilayah Jawa Timur, baik secara langsung maupun tidak langsung menurut data BPS Surabaya

Peningkatan perekonomian yang tinggi di Surabaya memberikan peluang yang besar untuk pembangunan kantor sewa. Saat ini semakin bertambahnya penduduk Surabaya menyebabkan penduduk usia kerja (tenaga kerja) dari tahun ke tahun semakin meningkat. Tingginya kebutuhan Masyarakat akan tanah / lahan ini berakibat menipisnya lahan lahan kosong di kota Surabaya. Hal ini diakibatkan oleh Pembangunan rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) yang tinggi. Pembangunan ruko yang tak terkendali ini dapat berakibat negatif terhadap kondisi lalu lintas. Karena sedikitnya lahan di area Surabaya maka akan diterapkan gedung vertikal untuk efisiensi lahan.

Selain itu Surabaya telah mengalami pertumbuhan ekonomi yang signifikan, menjadikannya pusat bisnis dan perdagangan di Indonesia Timur. Kemajuan ini mendorong banyak perusahaan untuk memperluas operasionalnya di kota ini, semakin berkembang akibat digitalisasi dan perubahan pola kerja modern. Namun, kebutuhan akan ruang kantor fisik tetap relevan karena memiliki fungsi yang tidak dapat sepenuhnya digantikan. Beberapa aktivitas, seperti kolaborasi tim secara langsung, pelatihan, dan pertemuan strategis, lebih efektif dilakukan secara tatap muka dibandingkan secara virtual. Selain itu, kantor fisik menjadi simbol kehadiran perusahaan yang penting untuk membangun citra dan kredibilitas, terutama di lokasi strategis seperti kawasan CBD atau Tunjungan Surabaya. Permintaan ruang kantor juga bergeser ke arah konsep fleksibel, seperti coworking

space dan ruang hybrid, yang memungkinkan kombinasi antara kerja individu, kolaborasi tim, dan meeting virtual. Selain itu, pertumbuhan ekonomi dan ekspansi bisnis di Surabaya, termasuk dari startup dan korporasi besar, terus mendorong permintaan ruang kantor untuk mendukung operasional dan memenuhi regulasi formal. Oleh karena itu, meskipun pola kerja berubah, kantor fisik seperti kantor sewa tetap menjadi bagian penting dalam ekosistem bisnis modern, dengan adaptasi ke arah desain yang lebih dinamis dan fleksibel.

Menurut Marlina (Marlina, 2020) memaparkan bahwa kantor sewa merupakan suatu fasilitas perkantoran yang berkelompok dalam satu bangunan yang disewakan sebagai respon terhadap pesatnya pertumbuhan ekonomi khususnya di kota-kota besar. Kantor sewa di Surabaya merupakan kebutuhan masyarakat pada perkembangan bisnis saat ini dengan tujuan untuk mempersatukan kebutuhan dalam suatu bangunan yang dilengkapi fasilitas berupa kantor sewa.

Namun saat ini terdapat masalah utama bagi pegawai karyawan yaitu stress yang berlebihan. Stres di tempat kerja merupakan salah satu masalah utama yang dihadapi oleh karyawan dalam perkantoran modern. Ketika karyawan tidak merasa nyaman dengan lingkungan kerjanya, tingkat stres mereka meningkat dan dapat berdampak negatif terhadap kinerja dan bisnis mereka. Oleh karena itu diperlukan parameter desain lingkungan kerja perkantoran yang dapat menurunkan stres dan meningkatkan produktivitas karyawan.

Salah satu cara untuk mengurangi tingkat stres pada karyawan adalah dengan menata lingkungan kerja dengan baik. Menurut Sedarmayanti (2007) lingkungan kerja dapat mempengaruhi tingkat stres dan kenyamanan karyawan. Lingkungan kerja yang dimaksud adalah semua yang terdapat disekitar tempat kerja yang dapat mempengaruhi karyawan baik secara langsung maupun secara tidak langsung seperti penerangan, temperatur, kelembaban, sirkulasi udara, kebisingan, bau-bauan, tata warna, dekorasi, dan musik pada tempat kerja. Salah satu konsep arsitektur yang mempelajari tentang lingkungan dan ruang beraktivitas dan well-being dari penggunaannya adalah konsep Healing Environment. Healing Environment merupakan konsep yang menghubungkan antara lingkungan dengan

kesehatan dan *well being* manusia agar menciptakan ruang yang membuat pengguna merasa lebih baik, *live longer* dan lebih bahagia.

Tubuh, pikiran dan jiwa kita dibentuk oleh lingkungan (*Environment*) kita. Lingkungan adalah sumber dari seluruh stimuli yang kita terima. Melalui neurologis kompleks, impuls, transmisi, interkoneksi, dan interaksi, rangsangan ini dapat dirasakan, disimpan dan membuat kita menjadi bereaksi. Reaksi-reaksi ini mencakup respon fisik mulai dari refleks sederhana hingga respons yang lebih kompleks seperti pingsan atau modulasi sistem kekebalan. Selain itu seluruh rentang emosi dari kesenangan yang luar biasa hingga depresi dapat dialami akibat dari kondisi lingkungan. Emosi ini kemudian memiliki efek fisiologis pada tubuh kita (Barbara J. Huelat, 2007). *Healing Environment* merupakan konsep yang menghubungkan antara bangunan dengan kesehatan dan *well-being* manusia agar menciptakan ruang yang membuat pengguna merasa lebih baik, *live longer* dan lebih bahagia.

Pentingnya Konsep *Healing Environment* diterapkan pada lingkungan perkantoran untuk menciptakan suasana kerja yang kondusif dan dapat mengurangi tingkat stres karyawan sehingga produktivitas dan *well-being* karyawan dapat meningkat. Sebaliknya lingkungan kerja yang kurang kondusif dapat menurunkan produktivitas kerja dari karyawan karena tingkat stres yang tinggi pada karyawan. Karena itu lingkungan kerja merupakan faktor yang sangat penting untuk meningkatkan produktivitas karyawan agar hasil kerja yang diperoleh dapat tercapai secara optimal. Konsep *Healing Environment* dapat diterapkan pada lingkungan perkantoran untuk menciptakan suasana kerja yang kondusif dan dapat mengurangi tingkat stres karyawan sehingga produktivitas dan *well-being* karyawan dapat meningkat.

Menurut Stigdotter (2005) *Healing Environment* merupakan lingkungan yang dapat meningkatkan kesehatan dan memberi pengalaman restoratif kepada pengguna. Lingkungan tersebut dapat tercapai dengan memasukkan elemen alami seperti cahaya alami, udara alami, dan unsur alam pada lingkungan. Lingkungan yang kurang tertata membuat pengguna merasa lelah, sebaliknya lingkungan yang bersih dan mudah dibaca memberi ketenangan. Ketenangan ini dapat memberikan

healing. Dengan demikian *Healing Environment* memberikan pengalaman restoratif dan mengirimkan pesan keamanan yang baik. Lingkungan juga harus memiliki hierarki yang menunjukkan mana ruang yang penting, kepentingan sekunder, dan apa yang ada pada tingkat detail yang dapat dirasakan dengan sistem sensorik pengguna. Karena itu, Stigdotter menyimpulkan bahwa *Healing Environment* harus imbang antara berada pada lingkungan, mengalami lingkungan.

Nilai lebih kantor sewa yang menerapkan healing environment dari kantor sewa konvensional lainnya adalah kantor sewa dengan konsep healing environment memberikan manfaat yang jauh lebih holistik. Tidak hanya menciptakan ruang kerja yang nyaman, kantor ini juga meningkatkan produktivitas, daya tarik bagi talenta, dan citra perusahaan. Dalam jangka panjang, investasi pada kantor dengan healing environment dapat memberikan keuntungan bisnis yang signifikan, baik dari sisi efisiensi maupun reputasi.

Tabel 1. 2 Perbandingan nilai lebih kantor sewa *healing environment* dan kantor sewa

Aspek	Kantor Sewa Konvensional	Kantor Sewa dengan Healing Environment
Desain dan Estetika	Fokus pada fungsionalitas dasar. Biasanya ruang tertutup, minim elemen alami.	Desain modern dengan elemen alam seperti tanaman, pencahayaan alami, dan material ramah lingkungan.
Kesejahteraan Karyawan	Cenderung kaku, dengan risiko stres lebih tinggi akibat lingkungan yang monoton.	Menurunkan stres melalui lingkungan yang mendukung kesehatan fisik dan mental.
Produktivitas dan Kreativitas	Produktivitas standar, tergantung pada fasilitas teknologi.	Meningkatkan kreativitas dan produktivitas dengan

		ruang inspiratif dan area relaksasi.
Fasilitas	Terbatas pada kebutuhan dasar, seperti ruang kerja, pantry, dan meeting room.	Dilengkapi fasilitas tambahan seperti taman dalam ruangan, lounge outdoor, dan zona relaksasi.
Efisiensi Energi	Bergantung pada sistem pendingin dan pencahayaan buatan.	Menggunakan pencahayaan alami dan sistem hemat energi, ramah lingkungan.
Citra dan Branding	Netral, tidak memberikan kesan signifikan kepada klien.	Meningkatkan citra perusahaan sebagai organisasi yang peduli terhadap kesehatan dan keberlanjutan.
Daya Tarik bagi Talenta	Menarik bagi karyawan yang hanya mencari kenyamanan dasar.	Lebih menarik bagi talenta muda yang menghargai keseimbangan kerja dan lingkungan sehat.

Sumber : Analisa Penulis 2024

Dapat disimpulkan bahwa mengingat Surabaya memiliki potensi yang besar untuk pengembangan kantor sewa namun dengan permasalahan yang besar pada saat ini adalah angka stres yang tinggi dan kurangnya lahan. Dengan permasalahan tersebut maka solusi untuk menjawab permasalahan tersebut adalah merancang kantor sewa vertikal dengan pendekatan healing environment. Mengingat

Surabaya belum memiliki kantor sewa yang menerapkan pendekatan *healing environment*, perancangan kantor sewa dengan konsep ini sangat cocok untuk diterapkan.

1.2 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dalam perancangan ini :

- Meningkatkan ketersediaan kantor pada lahan terbatas dengan fasilitas yang lengkap untuk kegiatan kantor
- Menjadikan kantor yang dapat menjadi solusi dari angka stres yang tinggi dari karyawan.

Adapun sasaran perencanaan rental office dengan pendekatan healing environment

- Menghadirkan beberapa tipe kantor sewa dan fasilitas penunjang lainnya.
- Menerapkan konsep *healing environment* dalam perancangan kantor sewa untuk kenyamanan pengguna.

1.3 Batasan dan Asumsi

A. Batasan

- Pengguna kantor sewa yang berprofesi sebagai pengusaha / pebisnis yang membutuhkan wadah untuk perkantoran kelas 1.
- Pemilihan lokasi perancangan berada di pusat kota atau Kawasan yang strategis dan memenuhi kriteria di kota Surabaya.
- Pemilihan lokasi berdasarkan peruntukan RTRW.

B. Asumsi

- Kepemilikan proyek kantor sewa di Surabaya adalah proyek swasta.
- Manajemen pengelola terdiri dari bagian pemasaran, perawatan bangunan dan bagian pengelolaan keuangan.

1.4 Tahapan Perancangan

1. Dimulai dengan interpretasi terhadap judul perancangan "Kantor Sewa di Surabaya.

2. Mengumpulkan data dan informasi terkait objek perancangan. Proses ini melibatkan dua jenis data: data primer, berupa hasil observasi lapangan dan wawancara dengan narasumber yang relevan dengan proyek kantor sewa, serta data sekunder, yang diperoleh dari studi literatur dan kajian

terhadap objek sejenis, seperti Kantor Sewa Intiland Jakarta dan Kantor Sewa Intiland Surabaya, dengan pendekatan *healing environment*.

3. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis untuk menentukan kriteria desain yang sesuai.

4. Berdasarkan analisis tersebut, dirumuskan tema yang menjadi dasar pengembangan konsep perancangan "Kantor Sewa di Surabaya" dengan pendekatan *healing environment*.

5. Konsep yang dihasilkan dari tema tersebut diolah lebih lanjut menjadi konsep akhir dan pengembangan desain untuk proyek "Kantor Sewa di Surabaya" dengan pendekatan *healing environment*.

1.5 Sistematika Laporan

- Bab I membahas tahapan pemilihan judul "Kantor Sewa di Surabaya," mencakup tujuan, batasan, dan asumsi dalam perancangan, serta tahapan-tahapan yang dilalui beserta penjelasannya.
- Bab II: Tinjauan Objek Perancangan memuat kajian terhadap objek perancangan yang memiliki kesamaan atau relevansi dengan tema "Kantor Sewa di Surabaya." Kajian ini terbagi menjadi dua bagian: tinjauan umum dan tinjauan khusus. Tinjauan umum meliputi definisi kantor sewa di Surabaya, studi literatur terkait kebutuhan kantor sewa, persyaratan pembangunan, serta aspek tata ruang. Sementara itu, tinjauan khusus berfokus pada penekanan desain, lingkup pelayanan, serta perhitungan kebutuhan ruang yang akan diterapkan dalam perancangan.
- Bab III: Tinjauan Lokasi menguraikan latar belakang dan alasan pemilihan lokasi, penetapan lokasi perancangan, serta kondisi fisik lokasi. Pembahasan meliputi aksesibilitas, potensi bangunan di sekitar lokasi, dan infrastruktur kota yang mendukung tapak perancangan Kantor Sewa di Surabaya.
- Bab IV: Analisis Perancangan berisi kajian mendalam mengenai analisis tapak (site), analisis kebutuhan ruang, hingga analisis bentuk dan estetika bangunan. Semua analisis ini diarahkan untuk diterapkan dalam desain Kantor Sewa di Surabaya.

- Bab V: Konsep Perancangan membahas prinsip dan metode yang menjadi dasar dalam proses perancangan. Bagian ini mencakup konsep utama yang mendasari tema, tapak, bentuk bangunan, utilitas, dan struktur yang akan digunakan dalam proyek Kantor Sewa di Surabaya.