

BAB II

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

Mixed-Use Building merupakan pendekatan desain dengan tujuan untuk menggabungkan berbagai aktivitas dan fungsi yang ada pada suatu kawasan dengan luas lahan yang terbatas, harga tanah yang tinggi, lokasi yang strategis dan nilai ekonomi yang tinggi serta sebagai wadah semua kegunaan dan fasilitas saling berkaitan dalam kerangka integrasi yang kuat.

Endy Marlina, dalam bukunya yang berjudul “Desain Bangunan Komersial, Bangunan *Mixed-Use*”, merupakan salah satu upaya metode perancangan, yang bertujuan untuk mengintegrasikan berbagai kegiatan ke dalam suatu bagian atau kota (area terbatas). Berbagai kebutuhan atau fungsi kompleks digabungkan, dengan mempertimbangkan harga tanah yang tinggi, lokasi yang strategis dan nilai ekonomi untuk menciptakan sebuah kompleks di mana semua fasilitas dan penggunaan di kompleks saling berhubungan dan membentuk integrasi yang kuat. Menurut Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998, klasifikasi bangunan tempat tinggal campuran adalah bangunan tempat tinggal yang terletak pada bangunan gedung yang tergolong gedung perkantoran, gedung niaga, bangunan gudang, atau bangunan umum, dan mempunyai bangunan tempat tinggal di bangunan (Marlina, 2007).

Menurut Mike Jenk dalam bukunya yang bertajuk “*The Compact City A Sustainable Urban Form?*” (1996), *Mixed-Use Building* merupakan proyek *Real Estate* yang relatif besar (dengan rasio zona lantai terdiri dari 3 lantai atau lebih), yang berkarakteristik 3 ataupun lebih pemakaian bangunan *revenue* semacam *retail, office, residential, hotel* serta *entertainment* atau rekreasi. Dalam perencanaan proyek akan saling terkait dan saling bergantung, Dengan guna serta wujud yang terintegrasi dari komponen proyek, termasuk jalan setapak yang tidak terputus (Jenk, 1996).

1. Karakter serta Kriteria dari *Mixed-Use Building*:
 - a. Terdiri dari 2 fungsi bangunan atau lebih terdapat di dalam satu kawasan yang terdiri dari hunian, perkantoran, retail, serta *entertainment/recreation*.
 - b. Adanya suatu ikatan hubungan pengintergrasian secara wujud serta fungsional terhadap fungsi - fungsi yang terletak di dalamnya.
 - c. Ada ketergantungan antara kebutuhan setiap fungsi bangunan yang silih menguatkan sinergi serta integrasi antara fungsi-fungsi tersebut.
 - d. Terdapat ikatan yang relatif dekat antara satu bangunan dengan bangunan lainnya dengan saling interkoneksi antar bangunan di dalamnya.

2. Manfaat dengan hadirnya *Mixed-Use Building*:
 - a. Tumbuhnya suatu interaksi yang dapat mendorong beragam kegiatan dalam suatu wadah secara terpadu.
 - b. Menciptakan sarana dan prasarana dengan sistem yang efisien serta ekonomis dan pergerakan pengguna berjalan dengan baik.
 - c. Sebagai generator pertumbuhan. Pembangunan *Mixed-Use Building* di suatu bagian kota tertentu dapat mendorong pengembangan wilayah sekitarnya untuk memenuhi kebutuhan.
 - d. Integrasi dari sistem sesuai dengan persyaratan sebuah *superblock*, pengembangan fungsi harus dirancang secara terpadu dan saling menguntungkan antar fungsi. Integrasi ini dapat berupa simbiosis dan saling menguntungkan antar fungsi.

2.2 Tipologi Proyek

Menjelaskan fungsi yang terdapat pada bangunan *Mixed-Use Building* yaitu keberadaan, Apartemen, Pusat perbelanjaan, dan *Co-Working Space*. Uraianya adalah sebagai berikut:

2.2.1 Apartemen

1. Pengertian Apartemen sebagai berikut:
 - a. Bangunan gedung bertingkat yang dibangun di lingkungan tersebut dibagi menjadi bagian struktur secara fungsional *vertical* dan *horizontal*, yaitu kesatuan yang dapat dimiliki dan digunakan sendiri-sendiri, yang dilengkapi dengan bagian umum, tanah umum dan benda umum (UURS 1985 No.16).
 - b. Sekelompok unit-unit hunian diatur secara vertikal, dan kompleksnya adalah blok terpisah yang berdiri sendiri pada sebidang tanah (Direktorat PU dan Cipta Karya, 1979).
 - c. Suatu bangunan yang berisi sejumlah unit-unit hunian yang terpisah dan biasanya memiliki sarana pengunjung yang digunakan bersama (Webster A meriam,200)
2. Klasifikasi Apartemen sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan Tipe Pengelola. *Service* Apartemen yang dikelola dengan secara menyeluruh oleh manajemen tertentu mirip dengan cara sebuah hotel yang dikelola. Apartemen yang dijual sendiri dapat dibeli oleh perorangan dan apartemen ini juga memiliki pengelola yang mengelola fasilitas umum penghuninya.
 - b. Berdasarkan jenis unit terdapat tipe studio, Apartemen 1,2, dan 3 *bedroom*. Studio ini hanya memiliki satu ruangan. Memiliki ruang tamu multifungsi sebagai tempat untuk duduk, kamar tidur, ruang kerja serta dapur yang terbuka kecuali kamar mandi, tipe ini adalah tempat tinggal seseorang atau pasangan tanpa anak. Memiliki luas 20 hingga 35 m². Sedangkan tipe 1,2, dan 3 *bedroom* memiliki pembagian ruang seperti rumah biasa

memiliki kamar tidur terpisah, serta ruang tamu, ruang makan, dan dapur, yang semuanya dapat dibuka menjadi satu ruangan.

3. Terdapat empat jenis apartemen yaitu sebagai berikut:
 - a. Sebuah slab bangunan yang lebarnya sebanding dengan tinggi dan lebarnya, sehingga berbentuk kotak yang pipih.
 - b. Tower bangunan dengan dimensi lebar atau panjang bangunan biasanya lebih kecil dari tingginya, sehingga bangunan tersebut seperti menara atau tiang.
 - c. *Single Tower* merupakan suatu bangunan yang memiliki inti bangunan di dalamnya, yaitu (*core wall*) letaknya berada ditengah.
 - d. Multi Tower memiliki beberapa bangunan yang dihubungkan dengan menghubungkan massa yang terletak di tengah atau di sekitar massa bangunan lain.

2.2.2 Pusat Perbelanjaan

Pusat Perbelanjaan adalah toko ritel atau lokasi ritel yang lokasinya yang lokasinya terkonsentrasi di sebuah gedung atau kompleks. Hal ini dapat dilihat pada pengertian pusat perbelanjaan di bawah ini. Menurut Jeffrey D. Fisher, Robert, Martin, dan Paige Mosbaugh, definisi pusat perbelanjaan didefinisikan sebagai bangunan yang terdiri dari beberapa toko ritel, biasanya satau atau lebih departement store, toko kelontong, dan tempat parkir. Klasifikasi pusat perbelanjaan dibagi menjadi:

1. Berdasarkan dari aspek perkotaan pusat perbelanjaan terbagi menjadi:
 - a. *Main Centre* atau *Regional Mall* (Pusat Perbelanjaan Regional). Pusat perbelanjaan dengan skala kota yang dengan berbagai layanan untuk lebih dari 150.000 penduduk. Fasilitasnya meliputi pasar, pertokoan, bioskop dan bank. Fasilitas ini terletak di lokasi strategis dan dihubungkan oleh kantor, tempat hiburan, dan tempat seni. Area penjualan/GLA adalah antara 300,000-1.000.000 kaki persegi (27.87092.900 m²). Mal terdiri dari dua atau lebih department store dan berbagai toko.
 - b. *Neighborhood Centre* (Pusat Perbelanjaan Lokal) memenuhi kebutuhan sehari-hari, termasuk supermarket besar dan toko-toko. Area penjualan (total sewa area/GLA) adalah antara 30.000-100.000 sf (2787-9290 m²). Cakupan layanan adalah 5.000-40.000 penduduk (ukuran cakupan). Unit terbesar adalah supermarket, dan lahan yang dibutuhkan antara 3-10 hektar.
 - c. *Community Centre* (Pusat Perbelanjaan Distrik). Menyediakan lebih banyak barang dagangan, termasuk *department store*, toko grosir, dan unit toko GLA dengan luas 100.000-300.000 Sf. (9290-27.870 m²). Cakupan layanan adalah antara 40.000- 150.000

penduduk. Unit penjualan adalah *department store*, *supermarket*, dan toko. Area *site* yang dibutuhkan antara 10-30 Hektar.

2. Berdasarkan luas serta macam - macam pusat perbelanjaan, yaitu sebagai berikut:
 - a. *Full mall* merupakan pusat perbelanjaan yang lengkap terdiri dari jalan yang sebelumnya digunakan untuk lalu lintas kendaraan, setelah itu diperbaharui jadi jalan pejalan kaki, *plaza* yang dilengkapi dengan trotoar, pohon-pohon, bangku-bangku, penerangan serta fasilitas baru yang lain seperti arca serta air mancur.
 - b. *Semi mall* lebih memperhatikan pejalan kaki, oleh sebab itu area nya diperluas serta dilengkapi dengan fasilitas buatan seperti pohon dan tumbuhan, bangku dan penerangan. Sebaliknya jalan kendaraan serta zona parkir dikurangi.
 - c. *Transit mall* ataupun *transit way* dikembangkan dengan mengalihkan lalu lintas mobil pribadi dan truk ke rute lain, yang hanya mengizinkan transportasi umum seperti bus dan taksi. Area parkir direncanakan secara terpisah untuk menghindari sistem parkir di badan jalan (*onstreet parking*), trotoar diperlebar dan dilengkapi dengan fasilitas seperti: paving, bangku, pohon-pohon, penerangan, patung, air mancur, dll. *Transit mall* sudah dibangun di kota - kota di mana ukuran rata - rata lebih besar dari *full mall* dan *semi mall*.
3. Bentuk dari pusat perbelanjaan terdiri dari:
 - a. Pusat perbelanjaan terbuka seluruh jalur yang direncanakan mengutamakan kenyamanan pejalan kaki, dan jalan-jalan ini dapat berlokasi di pusat kota. Pusat perbelanjaan terbuka sesuai buat wilayah beriklim sedang. Berjalan di dalamnya menjadi keistimewaan tersendiri dan bisa lebih menghemat energi.
 - b. Pusat perbelanjaan tertutup adalah pusat perbelanjaan dengan struktur atap tertutup. Keuntungannya adalah kontrol iklimnya nyaman, kerugiannya adalah menjadi sangat mahal dan tidak terlihat begitu luas.
 - c. Pusat perbelanjaan komposit merupakan pusat perbelanjaan yang kompleks memiliki bagian yang terbuka dan tertutup. Bagian yang tertutup ditempatkan di tengah sebagai pusat, menjadi magnet untuk menarik wisatawan ke dalam pusat perbelanjaan.
4. Karakteristik dari suatu pusat perbelanjaan, yaitu:
 - a. Ada banyak jenis kegiatan, mode umum, nyaman untuk membeli, membandingkan pembelian (membandingkan harga produk dengan pusat perbelanjaan lain senelum membeli).
 - b. Keegiatannya secara langsung terus menerus, serta tidak permanen
 - c. Beban aktivitas selalu relatif sama.

d. Pelaku dari kegiatannya adalah individu serta kelompok kecil.

2.2.3 Co-Working Space

Co-working Space ialah ruang bersama untuk bekerja, dirancang untuk mendorong pertumbuhan dan perkembangan perusahaan rintisan atau pekerja lepas di tempat kerja. *Co-working Space* bukan sekedar tempat fisik, tapi bagaimana membangun sebuah komunitas rekan kerja yang baik di dalamnya.

Co-working Space memiliki keunggulan materi, yaitu pengunjung dapat menghemat biaya sewa kantor yang biasanya dibanderol cukup mahal. Tempat ini akan menyediakan meja dan kursi untuk para pekerja, pelajar atau siapa saja yang ingin bersantai sambil minum kopi atau minum dan jajanan lainnya sambil bekerja. Pengunjung akan mendapatkan paket makanan ringan dan minuman, layanan Wi-Fi berkecepatan tinggi, loker penyimpanan barang, dan penggunaan mesin fax, printer, dan scanner yang disediakan. Namun, *Co-working Space* juga akan menyediakan tempat khusus bagi mereka yang hanya ingin bersantai dan menghabiskan waktu luang.

Tipologi *Co-working Space* mempunyai lima kategori yaitu:

1. *Midsized and Big Community Co-working Space*

Dalam kategori ini anda akan menemukan *Co-working Space* klasik yang biasanya menyediakan layanan dan tempat untuk 40 (empat puluh) pekerja. Kategori ini ditentukan berdasarkan jumlah atau kapasitas ruang kerja, bukan jumlah atau kapasitas perusahaan atau industri tertentu, yang memungkinkan ruang untuk diperluas tempat, peningkatan kapasitas, dan konsep desain berubah.

2. *Small Community Co-working Spaces*

Ruang kerja kolaboratif kecil dengan 10 (sepuluh) tempat kerja dapat disebut sebagai ruang kerja bersama komunitas kecil. Biasanya *Co-working Space* jenis ini diisi dengan suasana peduli serta suasana yang sangat informal.

3. *Corporate Powered Co-working Space*

Pada tipe ini, ruang kantor bersama memiliki hak akses yang terbatas karena hanya dapat digunakan oleh karyawan yang bekerja di perusahaan tersebut. Namun untuk memudahkan penerapan konsep *co-working space*, dapat membuka layanannya kepada para pekerja dan *freelancer* yang bekerja dengan perusahaan tersebut.

4. *University Related Co-working Space*

Co-working Space adalah tempat yang ideal untuk menerapkan atau menguji pengetahuan dan keterampilan yang baru diperoleh. Tempat ini akan menjadi jembatan antara teori dan praktek, dan akan membantu para siswa untuk memahami dan memperdalam proyek.

5. *Pop-Up Co-working Space*

Pop-Up Co-working Space adalah tempat komunitas aktif dengan acara sementara. Tempat ini biasanya digunakan untuk menguji ruang kerja bersama secara permanen di masa depan, atau dibangun oleh perusahaan atau industri tertentu untuk menyelesaikan proyek tertentu, seperti sebuah proyek yang melibatkan banyak grup perusahaan internal dan mitra bisnis eksternal.

2.3 Studi Preseden

2.3.1 *Pacific Garden Alam Sutera*



Gambar 1. Pacific Garden

Sumber: Google Pacific Garden, 2020

Pacific Garden Alam Sutera ialah hunian apartemen serta pusat perbelanjaan yang terletak di kawasan Alam Sutera Kota Tangerang. Apartemen didirikan di lahan seluas 14.000 m² dengan total 3 menara utama, yaitu A, B, dan C. Mempunyai jumlah lantai 39 serta memiliki 30 unit hunian disetiap lantainya. Apartemen ini mengusung desain serta fitur yang *modern* dan elegan, sangat cocok untuk kaum milenial, seperti mahasiswa dan anak muda yang energik. Apartemen *Pacific Garden* menawarkan beberapa tipe unit hunian, antara lain tipe studio, dan tipe 2 kamar tidur.



Gambar 2. Layout tipe kamar Pacific Garden

Sumber: Google Pacific Garden, 2020

Fasilitas yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni apartemen, antara lain *co-working space*, *food court*, *jogging track*, *fitness gymr*, *swimming pool*, dan Area *bbq*.

Poin-poin yang dapat disimpulkan dan dipelajari dan dapat digunakan sebagai aspek dalam perancangan, adalah sebagai berikut:

1. Tipe koridor yang digunakan dengan sistem *double loaded corridor* yang melayani dua sisi bangunan sekaligus.
2. Bagian *mall* yang menekankan konsep hemat energi dan saling terhubungnya dengan lingkungan sekitar.
3. Elemen arsitektural yang menarik

2.3.2 Canopia Wooden Canopia Mixed-Use Tower Bordeaux, France



Gambar 3. Wooden Mixed-Use Tower Bordeaux

Sumber: Google Archdaily, 2021

Canopia Wooden merupakan bangunan *Mixed-Use* yang di desain oleh Arsitek asal Jepang yaitu Sou Fujimoto bersama dengan rekannya Laisné Roussel dengan mengusung konsep "Canopia" pengembangan penggunaan fungsi campuran yang dapat mencakup berbagai macam fungsi, bangunan ini memiliki luas 3.770 m² ruang kantor dan 500 m² toko ritel di Bordeaux, Prancis. Bangunan ini terletak di persimpangan Rue Cazeaux dan Rue Beck di sebuah lingkungan Gare Saint Jean di Bordeaux. Bangunan ini memiliki serangkaian atap dan penggunaan bahan material yang berkelanjutan, Canopia adalah titik fokus area dan memiliki dampak yang baik terhadap lingkungan.

Canopia memiliki empat menara, yang menghubungkan taman yang berada di *ground land* dan jembatan transisi yang berada di lantai 10. Konsep utama dari proyek ini adalah berkelanjutan. Taman di lantai satu tidak hanya sebagai titik kontak, tetapi juga sebagai sarana resapan air dan memanfaatkan angin untuk menciptakan sirkulasi, sehingga seluruh menara tetap terkena aliran udara dari ventilasi alami. Atap yang memiliki taman terbuka yang dapat digunakan sebagai lingkungan sosial, peternakan dan teras dengan restoran dan taman bermain anak-anak.



Gambar 4. Rooftop Canopia Wooden Tower

Sumber: Google Archdaily,2021

Poin-poin yang dapat disimpulkan dan dipelajari dan dapat digunakan sebagai aspek dalam perancangan, adalah sebagai berikut:

1. Memiliki ruang terbuka sebagai sarana interaksi sosial.
2. Dapat menyediakan ruang terbuka hijau karena lokasinya berada di kawasan perkotaan.
3. Aspek *sustainability* dapat diterapkan dengan baik terutama pada desain pasif, dimana fasad yang terbentuk berasal dari aspek fungsional dari balkon serta berfungsi sebagai shading.

2.3.3 Lavanya Garden Residence



Gambar 5. Lavanya Garden Residence

Sumber: Google,2020

Apartemen ini terletak di kawasan Cinere dengan mempunyai ketinggian 22 lantai ini terdiri 2 menara yaitu bernama Menara Amaya serta Ayodhya, yang masing-masing terdiri dari 541 unit. Menggabungkan terminologi arsitektur dan lansekap untuk menciptakan hunian yang indah, memungkinkan penghuninya untuk mendapatkan kenyamanan optimal. Demi terciptanya lingkungan yang asri, dan hijau. Pengembang berkomitmen meningkatkan apartemen ini melalui bangunan yang berkonsep *Green Smart Living*.

Konsep *green* diaplikasikan dengan menyediakan ruang terbuka hijau yang terbilang cukup luas, *landscape* yang indah, dan adanya berbagai tipe *sky garden*. Keunggulan dari Lavanya Garden Residence yaitu tersedianya 25 sarana tamasya *modern* berstandar bintang 5

Sarana tamasya itu antara lain *exercise pool* ataupun tempat belajar berenang seluas 50 m², Kolam rekreasi, kolam hiburan, kolam laguna, *reflexology*, kolam bayi, serta adanya kolam pijat. Kemudian dilengkapi *gym*, *playground*, taman meditasi, ruang yoga, *jogging track*, *foot massage*, *barbeque* dan piknik area, ruang baca, ruang serbaguna, *garden panoramic in the sky*, serta *rooftop garden*.



Gambar 6. Lobby Lavanya Garden Residence

Sumber: Google,2020

Poin-poin yang dapat disimpulkan dan dipelajari dan dapat digunakan sebagai aspek dalam perancangan, adalah sebagai berikut:

1. Menerapkan konsep *Green Smart Living* pada bangunan yang bertemakan oasis
2. Hunian yang memiliki 25 unit fasilitas
3. Konsep penghijauan yang menyatu dengan lingkungan sekitar.

2.3.4 Go Work Co-working Space

Go Work Co-working Space Pacific Place 2.0 dipilih sebagai preseden untuk kebutuhan *office* yang ada dalam desain rancangan bangunan *Mixed-Use Building*. *Co-Working Space* ini di letakkan di dalam *mall Pacific Place* dan berada dikawasan SCBD Jakarta. lokasi yang sempurna untuk mencari ruang kantor privat dengan akses strategis ke berbagai macam fasilitas. *Go Work* menyediakan berbagai ruang kerja bagi para pengusaha, pekerja kreatif dan profesional, menyediakan fasilitas yang nyaman, *stylish* dan elegan dengan harga yang terjangkau. Beberapa orang mungkin lebih suka bekerja di kedai kopi daripada ruang kantor biasa karena memberikan suasana. Kini karyawan dapat bekerja di *Co-Working Space* dengan suasana ala kafetaria dan tetap produktif dalam bekerja.



Gambar 7. Co-Working Space

Sumber: Go-work community google, 2021

Poin-poin yang dapat disimpulkan dan dipelajari dan dapat digunakan sebagai aspek dalam perancangan, adalah sebagai berikut:

1. Menerapkan konsep sharing atau berbagi di dalam suatu lingkungan yang baru dengan beberapa individu, komunitas, perusahaan, maupun *start-up*.
2. Terdapat satu ruangan terbuka yang dapat digunakan secara bersama serta adanya ruang-ruang kecil yang dapat disewa oleh pengunjung dengan sewa harian, mingguan atau bulanan.
3. Konsep bangunan dengan suasana ala *café* serta pemilihan material dan warna yang menarik akan menimbulkan kesan positif membuat meningkatnya produktifitas bagi para pekerja.

2.3.5 Beachwalk Bali



Gambar 8. Beachwalk Bali Shopping Center

Sumber: Google, 2021

Pusat perbelanjaan *Beachwalk Shopping Center* memiliki desain arsitektur yang unik, dengan konsep keteduhan dan keterbukaan, dekat dengan alam dan dapat memberikan lingkungan yang santai dan bebas sesuai dengan gaya hidup masyarakat Bali. Kombinasi sempurna antara air, tanaman, dan angin pantai yang sejuk menjadikan *Beachwalk Mall* sebuah oase di jantung Kuta. Arsitektur *Beachwalk Mall* terinspirasi dari kontur persawahan, dengan desain ramah

lingkungan dan atap jerami. Tanaman gantung yang terpelihara dengan baik dan mengelilingi bangunan menciptakan suasana yang lebih asri dan rindang bagi pusat pebelanjaan *Beachwalk*. Keunikan lainnya adalah taman yang terletak di area terbuka berada di lantai dua ini menjadi tempat yang ideal untuk menikmati pemandangan matahari terbenam di Pantai Kuta. Menggunakan konsep ruang semi terbuka, dan penghawaan alami, dengan tanaman rambat yang menggantung, terdapat beberapa toko perlengkapan anak-anak dan adanya *Kidz Station*, serta fasilitas penitipan anak dan hiburan.

2.4 Kesimpulan hasil studi tipologi dan preseden

Kesimpulan dari analisis kajian studi preseden sebelumnya menghasilkan sebuah ide dan konsep untuk melakukan suatu tahapan perancangan serta mendapatkan beberapa data yang diperlukan seperti luasan ukuran ruang kamar serta fasilitas pendukung lainnya. Dari beberapa jenis preseden yang digunakan masing – masing mempunyai keunggulan, ukuran unit hunian dan luasan unit hunian yang berbeda. Perbedaan ukuran dari setiap unit hunian satu dengan unit lainnya tidak berbeda jauh dengan memiliki ukuran rata-rata berkisar 21-26 m² untuk luasan unit hunian tipe studio, sedangkan untuk unit hunian 1 *bedroom* memiliki ukuran rata-rata 30-38m². Serta pembagian ruang yang ada pada setiap kamar memiliki ruang-ruang yang sama, yaitu dilengkapi dengan adanya dapur, ruang keluarga, dan balkon.

Fasilitas pendukung yang dimiliki dari berbagai preseden yaitu memiliki fasilitas yang berbeda-beda dengan memberikan keunggulan masing-masing dengan berbagai macam fasilitas yang tersedia dapat memudahkan pengguna nya untuk melakukan segala kegiatan yang dapat dilakukan di area hunian.

Preseden *mall* menerapkan sebuah konsep pusat perbelanjaan yang terbuka dengan konsep hijau dan oasis di bagian area dalam yang mampu memberikan kesan nyaman bagi para pengunjung untuk berjalan jalan di dalam area pusat perbelanjaann tersebut serta menciptakan ruang-ruang publik yang dapat digunakan secara bersama oleh pengunjung untuk menciptakan interaksi sosial

Preseden *Co-Working Space* menerapkan ruangan-ruangan kerja yang mampu membuat sang pekerja dapat menjalankan pekerjaan dengan nyaman, interaktif satu sama lain serta memberikan dampak positif di dalam area pekerja.

Tabel 1. Analisis kajian banding preden

No.	Analisis Penelitian Perbandingan	Preseden Proyek Serupa	
		<i>Pacific Garden</i>	<i>Lavanya Garden Residence</i>
1.	Lokasi	Jalur Sutera Barat. No. Kav 19B. Alam Sutera Panunggangan Timur Kecamatan, Pinang, Kota Tangerang, Provinsi Banten.	Bukit Cinere Raya Kecamatan, Cinere, No. 171 Kota Depok, Provinsi Jawa Barat
2.	Konsep Bangunan	<i>Campus Town</i>	<i>Green Smart Living</i>
3.	Luas Lahan	14.000 m ²	12.000 m ²
4.	Luas Bangunan	±39.000 m ² /Tower	±22.800 m ² /Tower
5.	Jumlah Tower	3 Tower	2 Tower
6.	Total Lantai / Tower	39 Lantai/Tower	22 Lantai/Tower
7.	Presentase Penggunaan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan: berkisar ±4.500 m² (30%) • Parkir: berkisar ±1,500 m² (15 %) • Kolam Renang: berkisar ±3.000 m² (20 %) • KDH & Sirkulasi: 	<ul style="list-style-type: none"> • Bangunan: Berkisar ±5.500 m² (50 %) • Parkir: berkisar ±2.700 m² (22,5 %) • KDH & Sirkulasi: berkisar ±3.800 m² (27,5 %)

		berkisar ±5.000 m ² (35 %)	
8.	Presentase Penggunaan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> Hunian: berkisar ±33.300 m² (85 %) Sirkulasi: berkisar ±3.900 m² (10 %) Fasilitas: berkisar ±1.800 m² (5 %) 	<ul style="list-style-type: none"> Hunian: berkisar ±17.850 m² (65 %) Sirkulasi: berkisar ±7.700 m² (30 %)

Dari hasil perbandingan penelitian - penelitian preseden sebelumnya, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Tiap preseden mempunyai konsep hunian berbeda - beda, didasari oleh kemauan yang ingin diberikan oleh pengembang dan menjawab karakteristik dari lingkungan yang berada di sekitar bangunan.
2. Presentase penggunaan lahan bangunan dari ketiga preseden memiliki rata-rata 38%
3. Presentase penggunaan bangunan hunian dari ketiga preseden memiliki rata-rata 77%
4. Presentase penggunaan sirkulasi pada bangunan dari ketiga preseden memiliki rata-rata 19%
5. Presentase penggunaan fasilitas dari ketiga preseden memiliki rata-rata 5%
6. Presentase penggunaan KDH dan sirkulasi dari ketiga preseden memiliki rata-rata 37,5%
7. Presentase penggunaan lahan parkir dari ketiga preseden memiliki rata-rata 17,5%

Tabel 2. Kajian perbandingan tipe unit kamar

No.	Analisis Penelitian Perbandingan	Preseden Proyek Serupa	
		<i>Pacific Garden</i> <i>Campus Town</i>	<i>Lavanya Garden</i> <i>Residence</i>
1.	Unit Tipe Kamar Apartemen	<ul style="list-style-type: none"> • Tipe studio <i>Standart</i> • Tipe studio <i>Corner</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipe studio A • Tipe studio B • Tipe studio C
2.	Luas Unit Kamar (m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Studio <i>Standart</i> (21,9 m²) • Studio <i>Corner</i> (37,2 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Studio A, B, C (24 m²)
3.	Total Unit Kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Studio <i>Standart & Corner</i>: 756 Unit 	<ul style="list-style-type: none"> • Studio: 418 Unit • 2 Bedroom: 76 Unit
4.	Fasilitas yang terdapat di dalam Kamar	<ul style="list-style-type: none"> • Studio: Ruang tidur, KM/WC, Balkon, Ruang Belajar, KM/WC dan <i>Pantry</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Studio: Ruang tidur, Balkon, Ruang Belajar, KM/WC serta <i>Pantry</i>

5.	Fasilitas pada Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Kolam Renang • <i>Fitness dan gym Center</i> • <i>Jogging track</i> • Ruang baca • <i>Barbeque area</i> • Kafe & area makan • <i>Co-working Space</i> • Minimarket • Keamanan cctv dan satpam 24 jam 	<ul style="list-style-type: none"> • Kolam renang • <i>Fitness dan gym Center</i> • Kartu akses • Taman bermain anak • <i>Area Food & Beverage</i> • <i>Club House</i> • <i>Jogging Track</i> • Ruang baca • Keamanan cctv dan satpam 24 jam
----	-------------------------	--	---

Dari dua preseden sejenis yang dilakukan kajian banding tipe unit kamar, dapat disimpulkan bahwa:

1. Tipe unit studio memiliki ukuran rata-rata berkisar (21-26 m²)
2. Tipe unit *1 bedroom* memiliki ukuran rata-rata berkisar (30-38m²)
3. Kedua preseden paling banyak menggunakan tipe unit studio.
4. Kedua preseden paling sedikit menggunakan tipe *1 bedroom*.