BAB 2

PEMAHAMAN PROYEK

2.1. Pengertian Proyek

Bagian ini akan membahas kajian literatur terkait tipologi dari proyek *Mixed-Use Building* yang akan dirancang.

2.1.1 *Mixed- Use Building*

Mixed-Use Building adalah bangunan tingkat tinggi dengan fungsi campuran yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang saling terintegrasi secara langsung dengan fungsi yang berbeda. *Mixed-Use Building* biasanya terdiri dari fasilitas hunian, fasilitas bisnis, dan fasilitas rekreasi yang dimiliki oleh suatu pengembang (Esti Savitri, 2007).

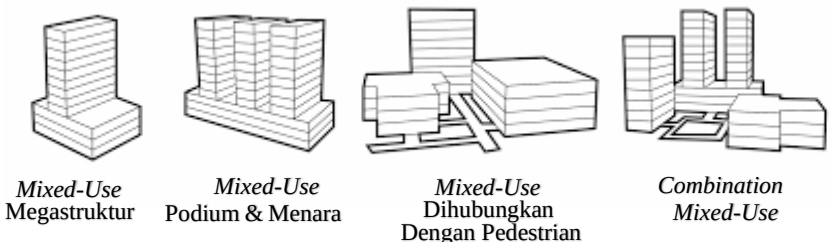
Mixed-Use Building menjadi solusi untuk permasalahan kota seperti kepadatan, jarak tempuh dan efisiensi waktu. *Mixed-Use Building* berbeda dengan bangunan lain, hal yang membedakan adalah *Mixed-Use Building* memiliki lebih dari satu fungsi bangunan, saling terintegrasi antar fungsi baik secara fisik dan fungsional, memiliki hubungan interkoneksi yang relatif dekat antar fungsi satu dan lainnya, bangunan satu dan lainnya dihubungkan dengan pedestrian (Schwanke et al, 2003; 4).

Tujuan dalam menggabungkan berbagai fungsi dalam satu bangunan untuk menjadikan fungsi saling mendukung dan berkelanjutan, dapat mencakup berbagai periode kegiatan mulai dari yang permanen, hingga program yang berjangka waktu pendek, serta dapat merespon khayalak luas yaitu penghuni, pekerja, pelanggan, dan pengunjung (Rober Witherspoon dan Robert M. Gladstone, 1981).

Secara tipologi, *Mixed-Use Building* dibagi menjadi empat yaitu:

- *Mixed-Use* megastruktur bangunan yang memiliki struktur tunggal yang fungsinya disusun dalam lapisan vertikal, perbedaan fungsi bangunan yang berbeda dipisahkan disetiap lantainya.
- *Mixed-Use* podium dan menara memisahkan fungsi yang berbeda pada menara dan podiumnya namun masih saling terintegrasi.

- *Mixed-Use* berupa bangunan yang dihubungkan oleh pedestrian terdiri dari beberapa bangunan dengan fungsi yang berbeda dan dihubungkan dengan jalur pedestrian (jalan setapak dan jembatan udara).
- *Combination Mixed-Use* memiliki bentuk dari penggabungan ketiga bentuk mixed-use building sebelumnya (Sumargo, 2003; 58).



Gambar 2.1 Konfigurasi Tata Letak Bangunan Dalam Kawasan *Mixed-Use*

Sumber : jurnal.umj.ac.id

2.2 Tipologi Proyek

Bagian ini akan menjelaskan tentang tipologi dari setiap fungsi dari proyek yang akan dirancang didalamnya. Terdapat 3 fungsi yaitu fungsi hunian vertikal apartemen, fungsi komersial pusat perbelanjaan dan *Co-working Space.*

2.1.2. Apartemen

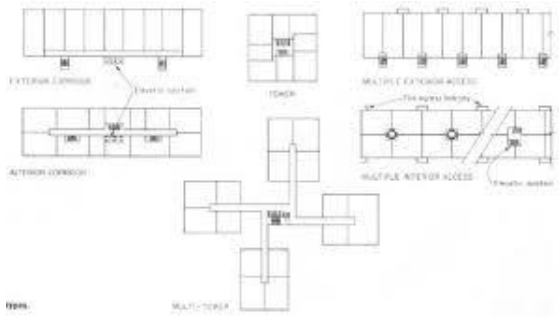
Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) apartemen merupakan tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur dan sebagainya dan berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah yang juga dilengkapi oleh berbagai fasilitas penunjang seperti kolam renang, pusat kebugaran toko dan lainnya.

Secara umum apartemen dapat didefinisikan sebagai suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu lantai yang didalamnya terdapat kumpulan dari beberapa unit hunian yang dimana setiap unit tersebut memiliki ruang hidup lengkap dan para penghuninya saling berbagi fasilitas yang sama. Sebagai tempat yang berfungsi sebagai hunian, terdapat aspek yang perlu diperhatikan seperti kenyamanan dan keamanan pengguna, kenyamanan sirkulasi, kenyamanan thermal, kenyamanan privasi dan lainnya.

Secara tipologi massa bangunan, Apartemen memiliki empat jenis yaitu :

- *Slab* bangunan yang memiliki lebar sebanding antara tinggi dan lebarnya sehingga memiliki bentuk kotak yang pipih.
- *Tower* bangunan yang memiliki dimensi lebar atau panjang bangunan yang cenderung lebih kecil dibanding ketinggiannya sehingga bangunan seperti menara atau tiang.
- *Single Tower* bangunan dengan satu massa yang memiliki inti bangunan *(core wall)* berada ditengah.
- *Multi Tower,* memiliki lebih dari satu massa bangunan yang dihubungkan oleh massa penghubung yang terletak ditengah atau dikeliling massa bangunan lainnya.

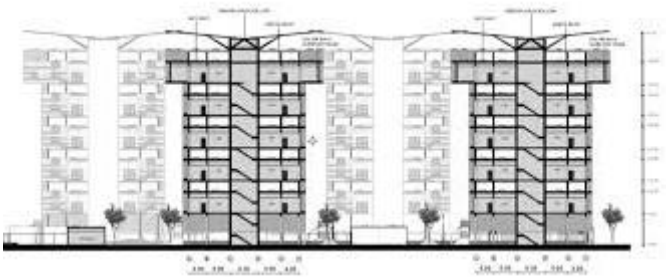
Sirkulasi apartemen terbagi menjadi 2 desain yaitu desain sirkulasi horizontal dan vertikal, pada desain sirkulasi horizontal bangunan apartemen dibagi lagi menjadi 2, yaitu *single-loaded corridor apartment* dan *double-loaded corridor apartment. Single-loaded corridor apartment* terbagi lagi menjadi 2 tipe, yaitu *open-corridor apartment* dimana koridor tidak tertutup oleh dinding dan *closed-corridor apartment* dimana koridor tertutup oleh dinding dengan sedikit bukaan ataupun tertutup utuh sama sekali. *Double-loaded corridor apartment* merupakan tipe koridor yang dikelilingi oleh unit-unit hunian sehingga seringkali terletak di tengah-tengah bangunan *(central corridor).*



Gambar 2.2 Contoh Sistem Sirkulasi Horizontal Apartemen

Sumber : jurnal.umj.ac.id

Desain sirkulasi vertikal yaitu *walk-up apartment* dan *elevator apartment*. *Walk-up apartment* memiliki sistem vertikal utama berupa tangga dengan maksimal 4 lantai ketinggian bangunan. *Elevator Apartment* menggunakan lift sitem vertikal utama dan tangga sebagai sirkulasi vertikal sekunder, ketinggian bangunan ini biasanya lebih dari 6 lantai.



Gambar 2.3 Contoh sistem sirkulasi *vertical* apartemen

Sumber : jurnal.umj.ac.id

2.1.3 Pusat Perbelanjaan

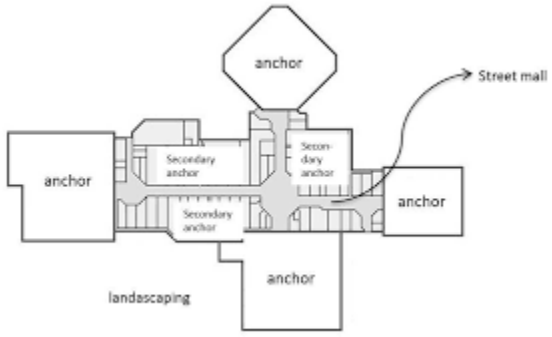
Pusat perbelanjaan atau *Mall* adalah tempat yang mewadahi kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersial. Pusat perbelanjaan juga dapat dijadikan sebagai wadah untuk bersosialisasi seperti berkumpul, berkomunikasi dan berekreasi (*Community Builders Handbook*, 1977). Pada umumnya pusat perbelanjaan diisi oleh berbagai macam toko dengan beragam merek yang dihubungan dengan jalur sirkulasi untuk mempermudah pengguna pusat perbelanjaan (*Shopping Center Development Hanbook, Urband Land Institute*).

International Council of Shopping Center (1999) mengklasfikasi pusat perbelanjaan menjadi dua bagian berdasarkan fisiknya yaitu *Strip Mall/Open Mall* dan *Shopping Mall/Closed Mall*.

- *Strip Mall/Open Mall* merupakan pusat perbelanjaan terbuka yang umumnya memiliki 1-2 lantai yang memiliki susunan sejajar dengan deretan unit retail dengan area pejalan kaki terbuka ditengahnya yang menghubungkan antar unit retail.
- *Shopping Mall/Closed Mall* merupakan pusat perbelanjaan yang bersifat tertutup / *indoor* yang terdiri dari 2 lantai atau lebih dan terdapat unit retail yang disewakan didalamnya. Pembangunan dilakukan secara vertikal untuk memenuhi banyaknya fungsi dengan lahan yang terbatas. Untuk memberikan kenyamanan pengunjung, pusat perbelanjaan ini sudah menggunakan teknologi seperti pengatur suhu ruangan (*air conditioner*) dan material yang baik.

Pusat perbelanjaan merupakan pengambaran dari kota yang terbentuk oleh tiga elemen utama, yaitu *Anchor* (magnet) transformasi dari *nodes* yang berfungsi sebagai *landmark*. *Secondary Anchor* (magnet sekunder) transformasi dari *district* dan *street mall* transformasi dari *edges* (Rubinstein Harvey M, 1978). Anchor merupakan magnet atau unit utama yang

dapat menarik pengunjung terbanyak, biasanya diletakan pada ujung sirkulasi dan di putaran sirkulasi sedangkan magnet lainnya berada di sepanjang jalur sirkulasi tersebut.



Gambar 2.4 Contoh Desain Sirkulasi Mall Dan Peletakan Anchor

Sumber : jurnal.umj.ac.id

2.1.4 *Co-working Space*

Menurut Kamus Bahasa Inggris *Oxford, Co-working* adalah penggunaan kantor atau lingkungan kerja lainnya dengan orang-orang yang bekerja sendiri atau bekerja untuk perusahaan yang berbeda, biasanya untuk berbagi peralatan, ide, dan pengetahuan. Secara harfiah *Co-working Space* adalah ruang yang digunakan bersama dalam melakuka pekerjaan dan bertujuan untuk memfasilitasi para pekerja *startup* atau *freelancer* dalam bekerja.

Keuntungan *Co-working Space* secara materi pengunjung dapat lebih menghemat biaya untuk menyewa kantor, keuntungan non materi melakukan pekerjaan di *Co-working Space* yaitu lingkungan kerja yang kondusif, difasilitasi dengan berbagai kebutuhan yang diperlukan, dapat mendapat wawasan dari pengguna lainnya, bisa mendapat banyak relasi hingga dapat membuka atau membuat bisnis dan komunitas baru.

Desain *Co-working Space* memiliki perbedaan dengan ruang kantor pada umumnya. Tidak seperti kantor pada umumnya yang hanya diisi oleh satu instansi atau perusahaan, *Co-working Space* dapat diisi oleh para pekerja secara berkelompok maupun individu yang membutuhkan tempat sementara untuk bekerja dari berbagai instansi atau perusahaan.

Co-working Space menyediakan fasilitas meja dan kursi yang didesain menyerupai meja kerja pada umumnya dan dilengkapi dengan lampu dan stop kontak yang memadai. Melakukan kegiatan bekerja atau belajar sekaligus bersantai dengan menyantap minuman dan makanan ringan dapat dilakukan pada *Co-working Space* ini. Selain itu pengguna juga akan mendapatkan

fasilitas lain seperti layanan Wi-Fi berkecepatan tinggi, loker penyimpanan barang, serta akses menggunakan mesin *fax, printer,* dan *scanner* yang telah disediakan. Ruang yang ada pada *Co-working Space* lebih fleksibel dan tidak banyak menggunakan sekat-sekat pemisah ruang.

Tipologi *Co-working Space* dibedakan menjadi lima yaitu,

- *Midsize and Big Community,* kategori ini merupakan *classical Co-working Space* yang pada umumnya memberikan fasilitas layanan dan tempat untuk 40 *co-workers.* Kategori ini didefinisikan berdasarkan jumlah atau kapasitas workspace, bukan dari sebuah perusahaan atau industri khusus, sehingga memungkinkan untuk memperluas tempat, memperbanyak kapasitas, dan merubah konsep desainnya.
- *Small Community Co-working Spaces*, *workspace* yang memiliki kapasitas kecil dengan atmosfer yang sangat tidak formal.
- *Corporate Powered Co-working Spaces, Co-working Space* dengan tipologi ini memiliki akses terbatas, hanya bisa digunakan oleh para pekerja yang bekerja dibawah perusahaan tertentu. Akan tetapi, agar konsep *Co-working* ini lebih bisa tercapai, tidak menutup kemungkinan *Co-working Space* tipe ini akan membuka layanannya untuk para pekerja dan para *freelancer* yang bekerja sama dengan perusahaan tersebut.
- *University Related Co-working Spaces*, tempat ini akan menjadi jembatan antara teori dan praktek yang akan membantu para pelajar untuk mengerti dan mendalami sebuah proyek.
- *Pop-Up Co-working Spaces*, merupakan tempat yang diisi oleh komunitas aktif yang berkegiatan sementara. Tempat ini biasanya dibuat untuk uji coba untuk sebuah *Co-working Space* permanen di masa yang akan datang.

2.3 Analisis Preseden Sejenis

2.3.1 Southgate Residence

Gambar 2.5 Perspektif Southgate Residence
Sumber : Southgate.id

Southgate Residence dibangun dikawasan yang strategis yaitu di TB Simatupang, Jakarta Selatan yang dijuluki sebagai *"the second CBD".* Kawasan ini berada dilokasi yang strategis karena berdekatan dengan pitu keluar masuk Toll JORR, stasiun *commuterline* serta berdekatan dengan halte Trans Jakarta, Rumah Sakit, Universitas, Sekolah Internasional dan perkantoran sehingga kawasan ini dapat dikatakan sangat strategis. Kawasan ini memiliki konsep *Green and Healty Living* dengan memiliki area hijau sebesar 60 % dengan begitu *supply oxygen* pada bangunan ini sangat baik. Luas lahan yang dimiliki oleh kawasan ini 5,4 hektar.

Southgate Tb Simatupang ini memiliki 3 tower Apartemen dan 1 *office tower* yang langsung terintegrasi oleh sebuah destinasi pusat perbelanjaan AEON *Mall*. Masing-masing bangunan tersebut memiliki enterance tersendiri. Sehingga pada *Ground Floor* masing-masing bangunan memiliki lobby dan pencapaian pada salah satu fungsi bangunan tidak perlu masuk kedalam bangunan lainnya. Dengan adanya akses jalur pedestrian massa bangunan yang terpisah saling terintegrasi dengan massa lainnya.

Berbagai fasilitas tersedia pada kawasan *Mixed-Use* ini, yaitu *AEON Mall, Jogging track* dengan panjang 1 km*, Reflexology garden, Barbeque Area, Children Playground, Outdoor Gym, Yoga Sanctuary, Tennis & Basketball Court, Kid's Wall Climbing, Amphitheater, Kids Pool, Sun Deck, Semi Olympic Pool, Fun Pool, Hanging Garden, Reflection Pond, Indoor Fitness, Indoor Sauna, Entrance Porch, Sheltered Outdoor Area, Forest Garden, Outdoor Seating Area,*

Pedestrian Connection to AEON Mall, Mini Golf, Easy Access to Commuter Line. Untuk area parkir pada bangunan ini disediakan pada area *ground floor, first floor, second floor,* dan *2B floor* serta disediakan juga area parkir yang berada diluar bangunan. Area parkir tersebut dapat digunakan untuk kendaraan mobil, motor dan sepeda. Pada area luar lahan juga disediakan area *drop off* sebagai titik antar-jemput.

Gambar 2.6 *Site Plan* Southgate Residence
Sumber : Southgate.id

Pada area pusat perbelanjaan AEON Mall memiliki luasan 59.000 m². Pusat perbelanjaan tersebut memiliki ruang positif dibagian tengah bangunan yang menghubungkan antar area bangunan Mall dengan area hijau diluar bangunan sehingga bangunan dapat terintegrasi dengan area luar. Ruang positif yang berada ditengah bangunan ini menjadi *anchor* sebagai pusat perhatian pengunjung. Pada pusat perbelanjaan ini juga terdapat *anchor* berupa *departement store* yang diletakkan pada bagian ujung bangunan. Sementara sirkulasi horizontalnya menggunakan sirkulasi *loop* yang mengarahkan pengguna untuk melewati seluruh retail tanpa terulang. Untuk sirkulasi vertikal berupa eskalator terdapat pada area tengah sehingga dengan adanya sirkulasi vertikal tersebut dapat membentuk area sirkulasi horizontal.

Gambar 2.7 *Site Plan* Tower Apartemen Southgate Residence
Sumber : Southgate.id

Pada kawasan ini terdapat 3 *luxury residence tower*, yaitu *elegancy tower*, *prime tower* dan *altuera* dengan masing-masing tower memiliki ketinggian 27 lantai dan total keseluruhan unit hunian dari ketiga tower 552 unit. Bangunan Apartemen ini terpisah dari bangunan pusat perbelanjaan AEON Mall, tetapi tetap saling terintegrasi dengan dihubungkan dengan pedestrian.

Apartemen ini tersedia 5 unit hunian yaitu tipe *studio* dengan luasan 24 m² - 27 m². Tipe *studio loft* atau studio bertingkat memiliki luasan 35 m² tipe ini sangat direkomendasikan untuk pekerja yang ingin memiliki kantor atau ruang kerja luas dan area tidur dalam satu kamar. *1 bedroom* dengan luasan 35-42 m² cocok untuk dihuni perindividu*. 2 bedroom loft* dengan luasan 67 m² untuk tipe ini direkomendasikan untuk keluarga kecil namun tetap ingin memiliki ruang kerja yang cukup luas. *2 bedroom* dengan luasan 58 m² - 85 m² dan 3 bedroom dengan luasan 140 m² tipe ini memiliki fasilitas kebutuhan ruang yang lebih banyak sehingga ideal untuk dihuni oleh orang yang sudah berkeluarga.

Tipe hunian yang tersedia pada ketiga tower apartemen ini cukup unutk mengakomodasi berbagai peminat pasar. Hunian ini didesain inovatif yang meperhatikan detail yang menciptakan ruang yang fungsional.

(a). Tipe *Studio* (b.) Tipe *1 Bedroom*

(c.) Tipe *2 Bedroom*

Gambar 2.8 Tipe Unit Southgate Residence
Sumber : Southgate.id

O*ffice tower* yang terdapat pada kawasan ini bukan merupakan bangunan yang menumpang pada bangunan lainnya melainkan bangunan tower yang berdiri sendiri sehingga pada bangunan ini juga memiliki enterance sendiri. Pada lantai 1 bangunan terdapat lobby yang berfungsi sebagai area penerima dan disediakan area parkir luar pada bangunan ini untuk mempermudah pencapaian penggunanya. *Office tower* ini juga tetap terintegrasi dengan bangunan lainnya karena dihubungkan oleh pedestrian. Bangunan tower perkantoran ini memiliki luasan total 27.800 m² dengan ketingian lantai 27 lantai.

Gambar 2.9 *Site Plan Office Tower*
Sumber : Southgate.id

2.2.2 Evenciio Margonda

Gambar 2.10 Perspektif Evenciio Margonda
Sumber : Evenciiomargonda.co.id

Evenciio Margonda merupakan sebuah apartemen yang berada di Jl. Margonda Raya Depok dengan luas lahan 5.500 m², ketinggian total 38 lantai dan memiliki total hunian 1.240 unit. Evenciio Margonda ini memiliki lokasi strategis berdekatan dengan salah satu Universitas ternama di kota Depok yaitu Universitas Indonesia. Lokasi Evenciio Margonda yang strategis ini berpengaruh terhadap target pasar apartemen yang ditujukan untuk pekerja yang belum berkeluarga dan para mahasiswa ataupun civitas kampus. Konsep perancangan apartemen ini adalah *smart building* dalam pencegahan narkoba dan diperuntukan oleh mahasiswa atau pelajar dengan tingkat keamanan yang tinggi.

Apartemen Evenciio Margonda memiliki lima tipe unit kamar yaitu Tipe *Studio* dengan luas 25.03 m², tipe *1 Bedroom* dengan luas 32.21 m², Tipe *2 Bedroom* dengan luas 43.07 m², *Dual Key* dengan luas 44.16 m², dan *Triple Key* dengan luas 66.20 m². Tipe *studio* dan *1 Bedroom* merupakan tipe yang paling ideal untuk dihuni oleh mahasiswa dan pekerja single. Tipe *2 Bedroom* dan *3 Bedroom* dapat menjadi alternatif untuk mahasiswa yang mencari unit hunian dengan tipe yang memiliki kapasitas lebih, tipe ini juga dapat menjadi alternatif untuk para pekerja yang sudah berkeluarga dan membutuhkan ruang yang lebih banyak. Untuk tipe *Dual Key* dan *Triple Key* dapat menjadi sasaran para mahasiswa yang ingin mencari tempat tinggal bersama. Banyaknya tipe unit yang ada pada apartemen ini cukup untuk menampung berbagai permintaan pasar.

Fasilitas pendukung Apartemen ini berupa *CCTV* disetiap lorong, *retail communal space, study hall, meeting pods, parking lot, fitness centre*, kafe, studio musik, taman dan kolam

renang, dengan adanya beragam fasilitas yang ada dapat menunjang keamanan, kenyamanan serta aktivitas penghuni.

(a). Tipe *Studio* (b). *1 Bedroom* (c). *2 Bedroom*

(d). *Dual Key* (e). *Triple Key*

Gambar 2.11 Denah Tipe Unit Evenciio Margonda
Sumber : Evenciiomargonda.co.id

Ruang komersial yang dimiliki oleh Apartemen ini dapat diakses oleh pengunjung letaknya berada pada lantai 1 dan lantai 2 bangunan. Ruang komersial ini terdiri dari berbagai retail dibagian sisi bangunan dengan jumlah retail keseluruhan 16 unit terdapat plaza sebagai *anchor* yang terletak dibagian depan dan dilengkapi oleh taman indoor di tengah bangunan yang pada lantai diatasnya dibagian ini dijadikan sebagai void sehingga dapat dinikmati dari lantai yang berasa diatasnya.

Sirkulasi yang dimiliki pada area komersial ini menggunakan pola sirkulasi *spiral/loop*, yaitu pola sirkulasi yang berasal dari titik pusat dan berputar mengelilingi titik pusat. Dengan menggunakan pola sirkulasi ini dapat mempengaruhi pergerakan pengunjung dalam menjangkau atau mengelilingi seluruh retail. Sirkulasi keluar masuk kendaraan dibuat terpisah dan disediakan 20 lot area parkir luar yang langsung menuju pintu samping bangunan komersial.

(a). *Ground Floor* (b). *Upper Ground Floor*

Gambar 2.12 Denah Pusat Perbelanjaan Evenciio Margonda
Sumber : Evenciiomargonda.co.id

2.2.3 Paddington Heights

Gambar 2.13 Perspektif Paddington Heights
Sumber : Alam-sutera.com

Paddington Heights terletak di komplek Alam Sutera, Tangerang, Banten. Apartemen ini berada di lokasi yang strategis karena berdekatan dengan berbagai fasilitas pendidikan yaitu Universitas Bina Nusantara, Sekolah Magna, *Synergy Building dan proposed The Prominence Office Towe*r Alam Sutera. Lokasi apartemen ini juga terletak berdekatan dengan akses tol langsung Alam Sutera-Kebun Jeruk dan berdekatan dengan fasilitas kesehatan yaitu *OMNI Hospital* sehingga kawasan ini terasa seperti kota mandiri dengan adanya berbagai fasilitas pendidikan, fasilitas entertaiment, fasilitas kesehatan serta akses yang mudah.

Apartemen Paddington Heights ini memiliki konsep lingkungan yang hijau, bersih, dan tertata dengan rapih dengan bangunan yang memiliki konsep minimalis dengan nuansa *white*

glossy. Apartemen ini memiliki luas lahan 0,9 hektar dengan jumlah ketinggian 41 lantai dan total unit 512 kamar.

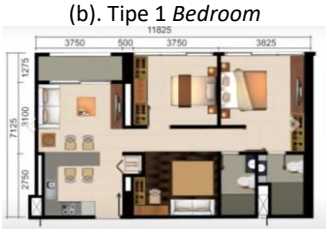
Apartemen Paddington Heights memiliki enam jenis unit kamar yaitu *studio* dengan luasan 31.6 m², *1 Bedroom* dengan luasan 63 m² kedua tipe unit apartemen ini merupakan tipe yang sangat ideal untuk dihuni perindividu seperti mahasiswa atau pekerja yang belum berkeluarga. Selanjutnya ada tipe *2 Bedroom* dengan luasan 76.5 m² dan *2 Bedroom+* dengan luas 94.5 m² untuk kedua tipe unit apartemen ini sangat cocok untuk mahasiswa yang ingin mencari hunian dengan kapasitas yang cukup besar perbedaan kedua tipe ini *2 Bedroom+* memiliki tambahan ruang *maid*. Lalu tipe unit 3 *Bedroom* dengan luasan 126.5 m² dan tipe unit *4 Bedroom* dengan luas 205 m² kedua tipe ini dapat dihuni secara berkelompok atau dapat juga dihuni oleh yang sudah berkeluarga karena kebutuhan ruangnya lebih banyak.

Fasilitas pendukung aktivitas penghuni juga tersedia di Apartemen Paddington Heights ini yaitu *fitness center, infinite swimming pool, pool lounge, jogging track, function hall, rooftop garden, outdoor cafe, internal shutter bus, area shopping center, parking lot, children playground dan gymnasium.* Dengan banyaknya fasilitas yang ada pada Paddington Heights ini dapat menunjang berbagai aktivitas atau kegiatan sehari-hari penghuninya.

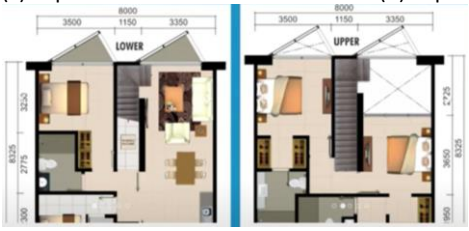
(a). Tipe *Studio*

(b). Tipe 1 *Bedroom*

(c). Tipe *2 Bedroom*



(d). Tipe *3 Bedroom*

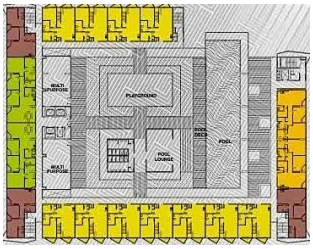


(e). Tipe *4 Bedroom*

Gambar 2.14 Denah Tipe Unit Paddington Heights
Sumber : Alam-sutera.com

Ruang komersial yang tersedia pada Apartemen ini ada pada lantai 1 yang letaknya berdekatan dengan area parkir dan lobby bangunan sehingga menjadikan area tersebut dapat dicapai dengan mudah oleh pengunjung dan dapat menjadi batasan teritori antara pengunjung dan penghuni, area komersial pada bangunan ini tidak terlalu besar hanya berupa *minimarket* namun cukup mengakomodasi penghuni untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Pada site akses masuk dan keluar kendaraan kedalam lahan dibuat terpisah untuk meminimalisir kemacetan kendaraan. Disediakan lahan parkir dengan kapasitas 90 lot mobil.

(a). *Ground Plan*



(b). *Second Floor*

Gambar 2.15 Denah *Ground Plan* dan *Second Floor* Paddington Heights
Sumber : Alam-sutera.com

2.2.4 Royal Garden Apartemen

Gambar 2.16 Perspektif Royal Garden
Sumber : Royalgarden.co.id

Royal Garden Apartemen terletak di Jl. Keadilan no.58, Rangkapjaya, Kec. Pancoran mas, Depok, Jawa Barat. Lokasi bangunan ini dapat dilalui oleh berbagai transportasi publik seperti KRL, bus dan angkot, lokasi ini juga berdekatan dengan pintu exit tol Desari sehingga cukup strategis dan memiliki akses yang mudah. Apartemen ini memiliki total luas lahan 1 hektar,

memiliki dua unit tower dengan masing-masing total ketinggian 7 lantai, dan memiliki total jumlah hunian 730 unit.

Konsep dari bangunan apartemen ini disesuaikan dengan kaum milenial yang menjadi target pasarnya, konsep yang diusung adalah minimalis yang serba praktis. Royal Garden Apartments memiliki akses keluar masuk yang terpisah. Untuk akses masuknya dari pintu utara, dan akses keluarnya dari pintu sebelah selatan. Sistem keluar masuk dari pintu yang berbeda ini dimaksudkan untuk mengurangi kepadatan kendaraan di satu titik.

Royal garden apartemen ini memiliki lima tipe unit kamar yaitu *Studio A* dengan luas 21 m² yang diperuntukan untuk pekerja atau mahasiswa yang tidak membutuhkan ruangan yang terlalu luas, lalu ada tipe *Stuido B* dengan luas 23.10 m² dan tipe *Studio C* dengan luas 26.90 m² kedua tipe ini dapat menjadi alternatif untuk pekerja atau mahasiswa yang membutuhkan unit dengan ruang yang memiliki kapasitas lebih luas dan tipe ini dapat diisi oleh 1-2 orang. Selanjutnya tipe *Suite A* dengan luas 29.80 m² dan tipe *Suite B* dengan luas 29.90 m² untuk kedua tipe ini ditujukan oleh pekerja yang sudah berkeluarga karena memiliki luas yang lebih lebar dan kebutuhan ruang yang lebih banyak.

Apartemen ini juga menyediakan berbagai fasilitas penunjang yang dapat mendukung aktivitas penghuninya seperti kolam renang pada masing-masing tower, *fitness center*, klinik kesehatan, *minimarket*, taman bermain, *outdoor gym, function hall, resto/café*, jaringan Wi-Fi, musholla, area *laundry*, *parking lot* serta dilengkapi oleh fasilitas keamanan berupa *CCTV.*

(a). Tipe *Studio A*

(b). Tipe *Studio B*

(c). Tipe *Studio C*

(d). Tipe *Suite A* (e). Tipe *Suite B*

Gambar 2.17 Denah Tipe Unit Royal Garden
Sumber : Royalgarden.co.id

Area komersial yang ada pada apartemen ini berada pada *Ground Floor*. Area komersial ini terdiri dari 33 retail/kios yang berada dibagian depan dan sisi bangunan dengan ukuran yang berbeda-beda, retail tersebut memiliki dua pintu yang berada pada bagian depan dan belakang dan dapat diakses dari luar dan dari dalam sehingga dapat mempermudah sirkulasi penghuni untuk mencapainya. Area retail ini berhubungan langsung dengan fasilitas penunjang apartemen. Dengan banyaknya retail yang ada pada bangunan ini dapat mencukupi kebutuhan bagi para penghuni apartemen dan masyarakat umum.

Pada *ground floor* selain berbagai jenis retail dan fasilitas apartemen lainnya juga terdapat penunjang lain seperti ruang genset, musholla, panel listrik dan lainnya. Sirkulasi yang digunakan pada area komersial ini adalah sirkulasi yang menglilingi bangunan*(spiral).* Area parkir yang dapat menampung 150 lot mobil dan 60 lot motor tersedia pada area *ground floor* ini. Sirkulasi kendaraan keluar-masuk site terpisah sehingga dapat mengurangi tingkat kepadatan kendaraan pada satu titik.

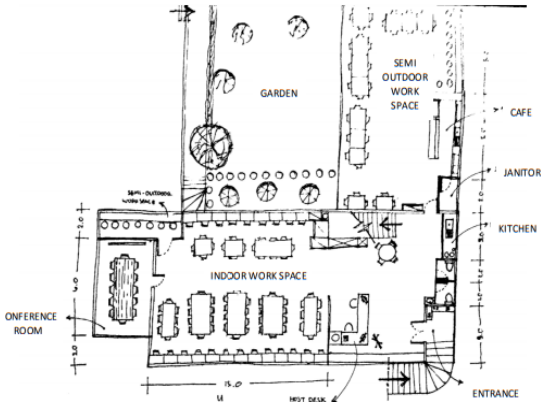
Gambar 2.18 Denah Site Plan Royal Garden
Sumber : Royalgarden.co.id

2.2.4 Hubud, Ubud

Gambar 2.19 Area Dalam Coworking Space Hubud
Sumber : Ubudhood.com

Hubud adalah *Co-working Space* yang terletak di Jalan Monkey Forest 88X Ubud – Gianyar, Bali. Konsep desain dari tempat ini yaitu tempat terbuka yang dikelilingi oleh taman. Jam operasional tempat ini selama 24 jam sehingga pengguna dapat bekerja dan datang kapan saja, terdapat resepsionis yang melayani para pengunjung. Tempat ini memiliki total luasan sebesar 500 m² sehingga mampu menampung pengunjung maksimal 100 orang belum termasuk kapasitas *conference room* dan *meeting room*.

Tempat ini terbagi menjadi dua, yaitu ruang kerja indoor dan semi *outdoor*. Material bangunan yang digunakan sebagai penyusun dinding dan atap adalah bambu dan kayu sementara untuk material penutup lantai menggunakan kayu parket sehingga dapat memberi kesan yang alami dan hangat pada bangunan ini. Susunan dan tata letak furniture tempat ini berbeda dari kantor pada umumnya, antar meja tidak dibatasi oleh sekat namun terlihat pebedaan antara area kerja dan area service.

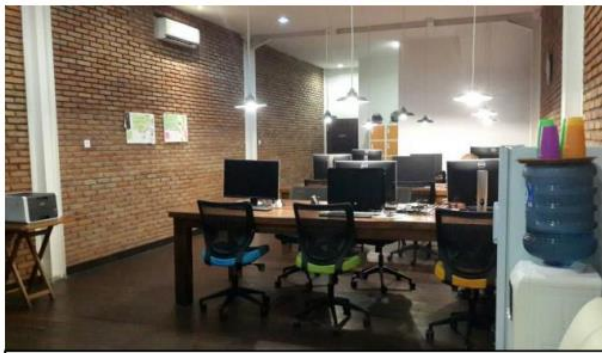


Gambar 2.20 Denah Co-Working Space Hubud
Sumber : Ubudhood.com

Terdapat berbagai fasilitas yang disediakan oleh Hubud *Co-working Space* yang dapat dinikmati para pengunjung, yaitu area lobby dengan ukuran 9 m², jaringan *full speed* Wi-fi 50 mbps sehingga dapat menunjang kegiatan bekerja. Terdapat *conference room* dengan kapasitas 10-20 orang dengan ukuran 24 m², *community room* dengan ukuran 52 m². *Meeting room* yang ditujukan untuk pengguna yang ingin mengadakan pertemuan dengan kapasitas 4-6 orang dengan ukuran 26 m². S*kype room* ditujukan untuk pengguna yang ingin bekerja secara individu dengan kapasitas 1 orang, tersedia 22 meja dan memiliki luasan 52 m². selain fasilitas ruang dalam terdapat *area outdoor* yang tersebar menjadi 3 titik dengan ukuran 171 m².

Disediakan juga berbagai fasilitas penunjang kegiatan bekerja lainnya seperti *fax, photocopy, printer & scanner*. Tersedia juga *BitCoin machine*. Terdapat *bookshare* berupa ruang yang didalamnya terdapat berbagai jenis buku yang tersusun rapih. Ditempat ini juga tersedia *café living food lab* sehingga kita bisa bekerja sambil menyantap makanan dan minuman. Juga tersedia dapur dimana kita bisa melayani diri kita sendiri *(self treat).* Terdapat tempat penyimpanan barang berupa *locker.* tersedia toilet dan janitor.

2.2.5 Lineup Hub

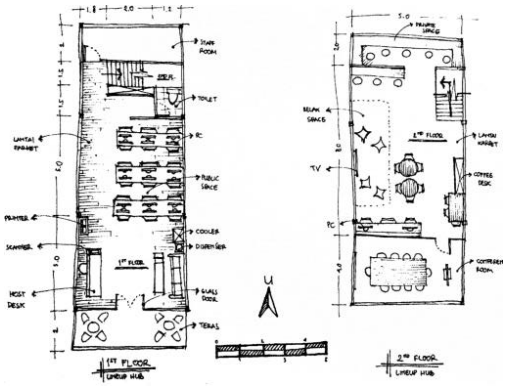


Gambar 2.21 Area Dalam Co-Working Space Lineup Hub
Sumber : lineuphub.com

Lineup Hub merupakan *Co-working Space* yang terletak di Sunset Road Kuta. Tempat ini beroperasi pada hari Senin-Sabtu dari pukul 10 pagi hingga pukul 1 malam sehingga para pengguna dapat bekerja disana sesuai dengan jam beroperasi. *Co-working Space* ini memiliki pegawai atau resepsionis berjumlah tiga orang yang bekerja untuk melayani para pengunjung. Area *Co-working Space* ini memiliki luas lahan sebesar 75m². Luas bangunan 150 m² dengan 2 lantai bangunan. Material bangunan yang digunakan pada dinding yaitu bata *expose*, dan untuk

bagian kolom terbuat dari baja expose sedangkan pada lantai pada Lineup Hub menggunakan lantai kayu parket sehingga dapat memberi kesan natural dan hangat.

Kapasitas pada *Co-working Space* ini cukup terbatas hanya untuk 20 hingga 30 orang tidak termasuk kapasitas conference room. Bentuk meja dan kursi yang ada pada *Co-working Space* ini seperti pada umunya, namun susunan dan tata letak furniture tempat ini terlihat lebih fleksibel dengan tidak adanya sekat antar *space*.



Gambar 2.22 Denah Co-Working Space Lineup Hub
Sumber : lineuphub.com

Dari denah yang tertera diatas didapatkan jenis ruang yang tersedia pada *Co-working Space* ini yaitu *conference room* dengan ukuran 20 m², *relax space* dengan ukuran 16 m², *private space* dengan ukuran 10 m² yang ditujukan untuk penggunaan ruang dengan kapasitas 1 orang, ruang *outdoor* dengan ukuran 10 m², *public space* dengan ukuran 30 m², *area service* dengan ukuran 9 m², ruang *meeting* dengan ukuran 15 m², dapur sebagai fasilitas *self service* dengan ukuran 18 m².

Co-working Space ini juga menyediakan berbagai fasilitas, yaitu menyediakan koneksi Wi-fi dengan ruang yang yang difasilitasi oleh sistem penghawaan buatan *Air Conditioner*. Untuk menunjang aktivitas kerja disediakan dua puluh *personal computer* yang dapat digunakan pengunjung. Fasilitas *area service* sebagai penunjang aktivitas kerja lainnya juga tersedia seperti *fotocopy, printer* dan *scanner*. Tersedia juga *drink cooler*, dispenser serta *coffee brewer*. Untuk penyimpanan barang disediakan *locker.* juga terdapat toilet sebagai fasilitas sanitasi. Di tempat ini juga disediakan fasilitas hiburan seperti *PlayStation 4 & LED television.*

2.3 Kesimpulan Studi Preseden

Hasil analisa dari studi preseden *Mixed-Use Building* diatas konsep yang diusung oleh dua dari empat preseden tersebut adalah minimalis dengan lebih mempertimbangkan kefektifan fungsional dari bangunan tersebut dengan bentuk podium bangunan yang panjangnya sebanding dengan ketinggiannya sedangkan lebarnya tidak sebanding dengan panjang dan tingginya sehingga memiliki bentuk persegi panjang yang pipih.

2.3.1 Kesimpulan Studi Pusat Perbelanjaan

Dari *site* ketiga preseden memiliki akses keluar masuk kendaraan yang terpisah, akses keluar masuk pada sirkulasi tapak dapat dibuat secara terpisah agar tidak menimbulkan kepadatan kendaraan pada satu titik. Area parkir luar juga disediakan pada *site* untuk fasilitas pusat perbelanjaan. Ruang pusat perbelanjan pada ketiga preseden selalu berada pada lantai 1 dan lantai 2 bangunan, hal ini ditujukan untuk memudahkan pencapaian para pengunjung dan agar tercipta batasan teritori antara pengunjung dan penghuni sehingga tidak mengganggu tingkat privasi penghuni apartemen. Dua dari tiga preseden memiliki *anchor* yang bertujuan menjadi magnet atau pusat pada area komersial juga sebagai daya tarik atau pusat perhatian dan disekeliling area *anchor* tersebut terdapat retail-retail lainnya. Pola sirkulasi dalam area komersial menggunakan pola sirkulasi *spiral,* dengan menggunaakan pola ini memungkinkan seluruh retail dapat terlewati.

2.3.2 Kesimpulan Studi Preseden Apartemen

Masing-masing preseden Apartemen memiliki lebih dari tiga tipe unit hunian, karena semakin banyak tipe unit hunian maka target pasar dan permintaan pasar dapat dicukupi dengan baik. Dari ke-tiga preseden diatas didapati unit hunian tipe *studio* dan *1 bedroom* menjadi alternatif yang paling sering menjadikan mahasiswa atau pekerja yang belum berkeluarga sebagai target pasar, karena kebutuhan ruang yang diperlukan tidak terlalu banyak dan hanya membutuhkan unit hunian dengan ukuran yang tidak terlalu besar. Berikut perbandingan ukuran, serta fasilitas yang ada didalam unit hunian tipe *studio* dan *1 bedroom* dari keempat preseden.

Tabel 2. 1 Kesimpulan Studi Preseden Apartemen

	Southgate Residence	**Evenciio Margonda**	**Paddington Heights**	**Royal Garden**
Lokasi	TB. Simatupang, Jakarta Selatan	Jl. Margonda Raya Depok	Alam Sutera, Tangerang, Banten.	Jl. Keadilan no.58, Rangkapjaya, Kec. Pancoran mas, Depok, Jawa Barat
Luas Lahan	5.500 m²	5.400 m²	9000 m²	10.000 m²
Jumlah Lantai	27 Lantai	38 Lantai	41 Lantai	7 Lantai
Jumlah Tower	4 Tower	1 Tower	1 Tower	2 Tower
Tipe Unit / Luas Unit	*Studio*	*Studio*	*Studio*	*Studio A*
	Studio Loft	*1 Bedroom*	*1 Bedroom*	*Studio B*
	1 Bedroom	*2 Bedroom*	*2 Bedroom*	*Studio C*
	2 Bedroom Loft	*Dual Key*	*2 Bedrom+*	*Suite A*
	2 Bedroom	*Triple Key*	*3 Bedroom*	*Suite B*
			4 Bedroom	
Total Unit	552 Unit	600 Unit	512 Unit	730 Unit
Fasilitas Penunjang	*- Reflexology garden* *- Barbeque Area* *- Children Playground* *- Outdoor Gym* *- Tennis* *- Basketball Court* *- Kids Pool* *- Semi Olympic Pool* *- Hanging Garden* *- Indoor Fitness* *- Forest Garden* *- Mini Golf*	- CCTV *- Retail* *- Communal Space* *- Study Hall* *- Meeting Pods* *- Fitness Centre* *- Café* - Studio Musik - Taman *- Swimming Pool*	*- Fitness Center* *- Infinite Swimming Pool* *- Pool Lounge* *- Jogging Track* *- Function Hall* *- Rooftop Garden* *- Outdoor Café* *- Internal Shutter Bus* *- Area Shopping Center* *- Children Playground* *- Gymnasium.*	*- Swimming Pool* *- Fitness Center* - Klinik Kesehatan *- Minimarket* *- Outdoor Gym* *- Function Hall* *- Resto/Café* *- Wi-Fi* - Musholla *- Laundry* *- Children Playground*
Parkir	- Area parkir *ground floor, first floor, second floor, 2B floor* - Parkir luar bangunan	- 20 lot mobil (parkir luar) - Basement	- 90 Lot mobil	- 150 Lot mobil - 60 Lot motor

Dari ketiga preseden diatas didapatkan ukuran unit *Studio* dan *1 Bedroom* yang bervariasi. Tipe unit hunian *Studio* memiliki ukuran berkisar dari 21 m² – 31.60 m² dan Tipe unit *1 Bedroom* memiliki ukuran yang berkisar dari 29.80 m² – 63 m². Semakin besar luasan yang dimiliki oleh suatu tipe unit hunian maka semakin banyak fungsi ruang serta fasilitas yang tersedia didalamnya. Luas Unit dan fasilitas yang tersedia dalam unit *Studio* dan *1 Bedroom* pada ketiga preseden tercantum dalam tabel berikut.

Tabel 2. 2 Fasilitas unit hunian berdasarkan tipe unit pada preseden

Preseden	Tipe Unit	Luas Unit	Fasilitas Unit
Southgate Residence	*Studio*	24-27 ²	- 1 Tempat Tidur - Dapur - 1 Meja Makan/Belajar - 1 Lemari - 1 Kamar Mandi - Ruang Duduk - Balkon.
	1 Bedroom	35-42 m²	- 1 Kamar Tidur - 1 Kamar Mandi - 1 Meja Belajar - 1 Dapur - 1 Ruang Keluarga/Tamu - 1 Lemari - 1 Meja Bar - Balkon
Evenciio Margonda	*Studio*	25.03 m²	- 2 Tempat Tidur - 2 Meja Belajar - 1 Kamar Mandi - Balkon
	1 Bedroom	32.21 m²	- 1 Kamar Tidur - 1 Kamar Mandi - 1 Meja Belajar - Dapur - Ruang TV - 1 Lemari - Balkon
Paddington Heights	*Studio*	31.60 m²	1 Tempat Tidur Dapur 1 Meja Televisi 1 Lemari 1 Kamar Mandi Ruang Duduk Balkon.

	1 Bedroom	63.00 m²	- 1 Kamar Tidur - 1 Kamar Mandi - Dapur - Ruang Makan - Ruang Keluarga/Tamu - 2 Meja Televisi - 1 Lemari
Royal Garden	*Studio A, B & C*	21.00 - 26.90 m²	2 Tempat Tidur 1 Meja Belajar 1 Kamar Mandi Dapur 1 Lemari Balkon
	Suite A & B	29.80 m²	1 Kamar Tidur Ruang Tamu/Keluarga Meja Belajar/Makan Lemari Dapur Kamar Mandi Balkon

2.3.3 Kesimpulan Studi Preseden *Co-working Space*

Hasil analisa dari studi preseden *Co-working Space* diatas memiliki susunan tata ruang yang berbeda dari kantor pada umumnya, susunan tata ruang *Co-working Space* lebih fleksibel hanya ada susunan meja dan kursi tanpa sekat atau pemisah ruang, pemisah antar ruang biasanya hanya berupa jarak yang tetap memperlihatkan perbedaan fungsi ruang, terdapat juga ruangan yang memiliki pembatas ruang tergantung dengan fungsinya. Biasanya terdapat resepsionis yang melayani para pengguna. Konsep yang dimiliki 2 preseden *Co-working Space* diatas tergantung berdasarkan tempat pembangunannya, untuk *Co-working Space* yang terbangun pada area lahan hijau dapat menggunakan konsep terbuka, sedangkan untuk *Co-working Space* yang dibangun didalam suatu gedung menggunakan konsep ruang/bangunan serba *expose.* Biasanya material yang digunakan juga berkaitan dengan konsepnya. Desain furniture meja dan kursi yang digunakan tetap seperti meja dan kursi kantor pada umumnya. Berikut rincian tabel kesimpulan dari 2 preseden *Co-working Space.*

Tabel 2. 3 Tabel Kesimpulan Preseden *Co-Working Space*

	Hubud		**Lineup Hub**	
Lokasi	Jalan Monkey Forest 88X Ubud – Gianyar, Bali		Sunset Road Kuta.	
Luas Lahan	500 m²		75 m²	
Luas Bangunan	400 m²		150 m²	
Kapasitas	100 Orang		20 - 30 orang	
Konsep	Ruang terbuka yang dikelilingi oleh taman		*Expose*	
Fasilitas Ruang	*Converence Room*	24 m²	*Converence Room*	20 m²
	Meeting Room	26 m²	*Meeting Room*	15 m²
	Outdoor	171 m²	*Outdoor*	10 m²
	Personal/Private Space	52 m²	*Personal/Private Space*	10 m²
	Community Room	52 m²	*Publik Space*	30 m²
	Lobby	9 m²	*Service*	9 m²
	Café	10 m²	*Relax Space*	16 m²
	Dapur	8 m²	Dapur	1.2 m²
	Locker	10 m²	*Locker*	1.2 m²
	Toilet	3 m²	Toilet	3 m²
	Janitor	2 m²		
Fasilitas Tambahan	*Fax, Photocopy, Printer & Scanner*		*Fax, Photocopy, Printer & Scanner*	
	BitCoin Machine		*PlayStation 4*	
	BookShare			

2.3.4 Analisis Kebutuhan Ruang Berdasarkan Preseden

Kebutuhan ruang dan fasilitas penunjang menjadi hal yang penting untuk menunjang berbagai kegiatan dan aktivitas penghuni. Dari ketiga preseden *Mixed-Use Building* dan kedua preseden *Co-working Space* yang telah dianalisa dapat diperoleh beberapa fasilitas serta kebutuhan ruang yang terdapat oleh tiap preseden, kebutuhan ruang dan fasilitas tersebut sebagai berikut :

Tabel 2. 4 Kebutuhan Ruang dan Fasilitas Berdasarkan Preseden

Fungsi	Kebutuhan Ruang & Fasilitas	Southgate Residence	Evenciio Margonda	Paddington Heights	Royal Garden
Apartemen	Unit *Studio*	+	+	+	+
	Unit *1 Bedroom*	+	+	+	+
Fasilitas Apartemen	*Lobby Utama*	+	+	+	+
	Lobby Lift	+	+	+	+
	Swimming Pool	+	+	+	+
	Pool Lounge	+	+	+	+
	Lounge	+	+	+	+
	Jogging Track	+	-	+	-
	Studio Musik	-	+	-	-
	Children Play Ground	+	-	+	+
	Gymnatium	-	-	+	-
	Fitness Centre	+	+	+	+
	Roof Top Garden	-	-	+	-
	Laundry	+	+	+	+
	Tenant Directory	+	+	+	+
Pusat Perbelanjaan	*Function Hall*	+	+	-	+
	Meeting Pods	-	-	+	+
	Anchor (Departemen Store)	+	+	-	+
	Retail 1 (Supermarket/ Minimarket)	+	+	+	+
	Retail 2 (ATM, Bank, dsb)	+	+	+	+
	Klinik Kesehatan	-	-	-	+
	Food and Baverage	+	+	+	+
	Musholla	+	+	+	+
Penunjang	Ruang Wudhu	+	+	+	+
	Toilet umum	+	+	+	+
	Parking Lot	+	+	+	+
	Ruang Sampah	+	+	+	+
	Ruang *ME*	+	+	+	+
	Janitor	+	+	+	+
	Ruang Genset	+	+	+	+

	Ruang Shaft	+	+	+	+
	Core Wall	+	+	+	+
	Ruang GWT	+	+	+	+
	Ruang Pompa	+	+	+	+
	Ruang Keamanan	+	+	+	+
	Kantor Pengelola	+	+	+	+
	Internal Shutter Bus	-	-	+	-

Fungsi	**Kebutuhan Ruang & Fasilitas**	**Hubud**	**Lineup Hub**
Co-working Space	*Lobby Office*	+	+
	Converence Room	+	+
	Meeting Room	+	+
	Community Room	+	+
	Personal Room	+	+
	Open Space Room	+	+
	Service Area (fax, photocopy, printer& scanner, Wi-Fi)	+	+
	Bookshare	+	-
	Locker	+	+
	Kitchen	+	+
	Personal Computer	-	+
	Game room	-	+
	Cafe	+	-