BAB II

PEMAHAMAN PROYEK

2.1 Pengertian Proyek

2.1.1 *Mixed-use Project*

Mixed-use project adalah proyek *real-estate* yang lebih besar (dengan rasio area lantai terdiri dari tiga lantai atau lebih) yang berkarakteristik tiga atau lebih bangunan, seperti ritel, kantor, residensial, hotel, dan rekreasi yang dalam proyek perencanaannya akan saling berhubungan dan bergantung satu sama lain dengan fungsi dan bentuk fisik yang terintegrasi dari komponen proyek, termasuk jalur pedestrian yang tidak terpotong (Jenks et al., 1996). Beberapa kelebihan dari *mixed-use project*, yaitu dapat memberikan kesatuan antara fungsi bangunan satu sama lain, ketertarikan bagi pengguna kawasan, serta kemampuan mereduksi waktu perjalanan antara satu fungsi dan fungsi lainnya. Selain kelebihan tersebut, terdapat juga kekurangan yang dimiliki, yaitu *mixed-use project* mengalami kesulitan dalam pemisahan antara satu bangunan dengan bangunan lain, serta akses yang diperlukan dalam sebuah fungsi bangunan (Coupland, 1997). *Mixed-use project* adalah bangunan multifungsi yang terdiri dari satu atau beberapa massa bangunan yang terpadu dan saling berhubungan secara langsung dengan peruntukan yang berbeda, *mixed-use project* menggabungkan antara fasilitas hunian (apartemen), fasilitas bisnis (kantor), fasilitas rekreasi (mal), dan biasanya dimiliki oleh satu pengembang (Savitri, 2007).

2.1.2 Mal

Menurut Michael D. Beyard (1999), pusat perbelanjaan merupakan sekelompok kesatuan pusat perdagangan yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai, dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi, (*operation unit*) berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe, toko, dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total toko-toko.

Menurut Rubeinstein (1978), mal merupakan penggambaran kota yang terbentuk dari beberapa elemen, yaitu :

1. *Anchor* (Magnet)

   Merupakan transformasi dari "*nodes*" dapat pula berfungsi sebagai *landmark*. Perwujudannya berupa plaza dalam *shopping mall*.

2. *Secondary Anchor* (Magnet Sekunder)

   Merupakan transformasi dari "*district*", perwujudannya berupa ritel, *supermarket*, *superstorte*, dan bioskop.

3. *Street Mall*

   Merupakan transformasi "*paths*", perwujudannya berupa pedestrian yang menghubungkan magnet-magnet.

4. *Landscaping* (Pertamanan)

   Merupakan transformasi dari "*edges*" sebagai pembatas pusat pertokoan di tempat-tempat luar.

Adapun menurut Maitland (1987) *shopping mall* adalah pusat perbelanjaan yang berintikan satu atau beberapa *department store* besar sebagai daya tarik dari ritel-ritel kecil dan rumah makan dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama mal atau pedestrian yang merupakan unsur utama dari sebuah *shopping mall*, dengan fungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang.

2.1.3 *Co-working Space*

Berdasarkan fungsinya, *co-working space* merupakan sebuah perkembangan dari fungsi kantor. Menurut Meyer (1983) kantor sewa adalah suatu bangunan yang mewadahi transaksi bisnis dengan pelayanan secara profesional. Ruang-ruang dalamnya terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi yang sama, yaitu fungsi kantor dengan status pemakai sebagai penyewa atas ruang yang digunakannya.

Menurut Aziz (2017), *co-working space* adalah sebuah ruang spasial yang menampung para pekerja independen maupun tim, baik profesional ataupun *freelance* dan cenderung diminati oleh para *start-up* atau perusahaan rintisan untuk bekerja pada sebuah ruang yang kondusif. *Co-working space* memiliki suasana ruang yang dapat menjaga konsentrasi dalam bekerja, tingkat distraksi yang minim, serta desain ruang sesuai dengan tren masa kini yang membuat para pekerja memiliki *mood* yang baik. Sebuah bangunan dapat dikatakan sebagai *co-working space* apabila memenuhi lima hal diantaranya, yaitu kolaborasi, keterbukaan, komunitas, aksesibiltas, dan berkelanjutan (Kwiatkowski & Buczynski, 2011).

2.1.4 Apartemen

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) apartemen merupakan tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, jamban, dan kamar mandi yang terletak pada satu lantai, bangunan bertingkat yang terbagi atas

beberapa tempat tinggal. Menurut Marlina (2008) apartemen adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian yang berupa rumah *flat* atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan. Pengertian 'terjangkau' ini disesuaikan dengan sasaran konsumen bagi setiap apartemen.

2.2 Tipologi Proyek

Mixed-use project memiliki ciri-ciri yang dapat membedakannya dengan bangunan lainnya (Schwanke, 2003). Berikut ciri-ciri dari *mixed-use project*, yaitu :

1. Terdapat tiga fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut.
2. Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsi-fungsi yang terdapat di dalamnya.
3. Hubungan yang relatif dekat antar satu bangunan dengan bangunan lainnya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan di dalamnya
4. Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan.

Sedangkan, menurut Sumargo (2003) terdapat beberapa konfigurasi tata letak bangunan dalam kawasan *mixed-use project*, yaitu :

1. *Mixed-use Tower*

   Merupakan struktur tunggal baik pada massanya maupun ketinggiannya, dimana fungsi-fungsi ditempatkan dengan berlapis-lapis. Pada umumnya *mixed-use tower* merupakan *high-rise building*.
2. *Multitower Megastructure*

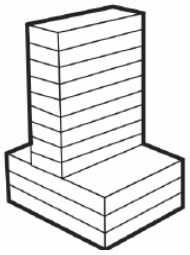
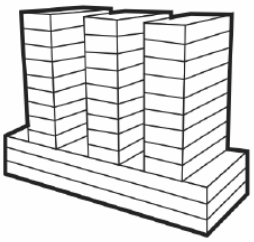
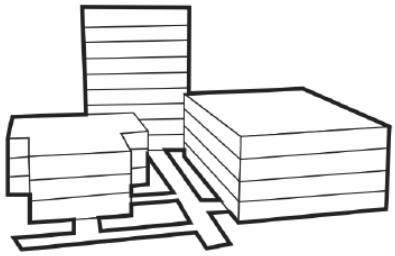
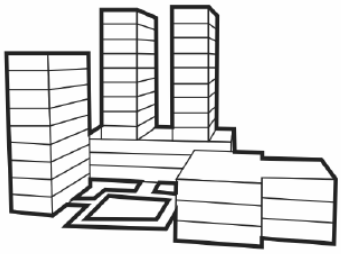
   Merupakan bangunan *mixed-use* dengan tower-tower yang secara arsitektur menyatu dengan atrium yang berada di bawahnya. Pada umumnya atrium berfungsi sebagai pusat perbelanjaan. Pada *multitower megastructure* ini, komponen yang terdapat pada podium menjadi hal yang utama karena komponen tersebut merupakan tempat bertemunya antar pengguna bangunan.
3. *Free Standing Structure with Pedestrian Connection*

   Merupakan konsep penataan pada kawasan *mixed-use* dengan kumpulan dari beberapa masa tunggal yang saling terintegrasi oleh jalur pedestrian. Dampaknya, fungsi dari setiap bangunan tidak akan bercampur menjadi satu.
4. *Combination*

   Merupakan penggabungan dari ketiga bentuk tersebut dalam sebuah kawasan.

Adapun bentuk dari masing-masing konfigurasi ditunjukkan pada tabel 1 sebagai berikut :

Tabel 1. Konfigurasi Tata Letak Bangunan dalam Kawasan *Mixed-use*

No	Jenis Konfigurasi	Bentuk Konfigurasi
1	Mixed-use tower	
2	*Multitower Megastructure*	
3	*Free Standing Structure with Pedestrian Conection*	
4	*Combination*	

Sumber: Jurnal Arsitektur FTUI Vol. 5, 2003

2.3 Studi Preseden

Analisis preseden terdiri dari analisis preseden sejenis, analisis preseden *co-working space*, dan analisis preseden apartemen. Analisis preseden dilakukan untuk mengatahui konsep bangunan, *layout* ruang, program ruang, dan pola sirkulasi pada *mixed-use project* secara keseluruhan.

2.3.1 Analisis Preseden Sejenis

Berikut merupakan bangunan yang digunakan sebagai analisis preseden sejenis, yaitu LRT City Bekasi - Eastern Green dan Pacific Garden Alam Sutera.

1. LRT City Bekasi - Eastern Green

Gambar 1. Perspektif LRT City Bekasi - Eastern Green
Sumber: www.realestat.id

Gambar 1 merupakan perspektif LRT City Bekasi - Eastern Green. Bangunan tersebut memadukan keindahan alam dengan fasilitas gaya hidup modern. Keindahan alam dihadirkan dengan lanskap berupa *garden plaza*. Bangunan tersebut juga memiliki konsep TOD (*Transit-Oriented Development*) yang terintegrasi langsung dengan stasiun LRT Bekasi *Central Station*, 0 Km Pintu Tol Bekasi Timur, dan 0 Km Halte Transjabodetabek, sehingga memberikan kenyamanan dan kemudahan mobilitas bagi penghuni, pekerja, pembeli, dan pengunjung.

Gambar 2. *Ground Plan* LRT City Bekasi - Eastern Green
Sumber: www.rumah.com

Gambar 2 merupakan *ground plan* LRT City Bekasi - Eastern Green. Bangunan tersebut memiliki luas lahan sekitar 14.000 m^2 dan luas bangunan sekitar 89.755 m^2. Bangunan ini terdiri atas tiga massa utama, yaitu mal setinggi 4 lantai dan dua buah tower apartemen setinggi 19 lantai dan 20 lantai, serta memiliki 2 lantai *basement*. Fungsi mal memiliki luas sekitar 28.980 m^2 yang di

dalamnya terdapat 32 ritel kecil, 28 ritel *food and beverage*, 4 ritel besar (*anchor)* dan bioskop dengan 3 unit teater. Ritel kecil memiliki luas rata-rata sebesar 90 m^2, ritel *food and beverage* memiliki luas rata-rata sebesar 175 m^2, ritel besar memiliki luas rata-rata sebesar 1.300 m^2, dan bioskop memiliki luas sebesar 2.800 m^2. Tower A memiliki luas sekitar 19.875m^2 dan di dalamnya terdapat 320 unit, sedangkan tower B memiliki luas sekitar 40.900 m^2 dan di dalamnya terdapat 618 unit. Lantai *basement* berfungsi sebagai ruang parkir, ruang manajemen, dan ruang mesin. Rasio perbandingan fungsi pada Eastern Green, yaitu 32% untuk mal dan 68% untuk apartemen.

Mal dari Eastern Green memiliki *layout* tertutup. Sirkulasi pengguna mal dan apartemen dibuat dengan membedakan *lobby*. *Lobby* mal berada di sisi depan, sedangkan *lobby* apartemen di sisi belakang. *Lobby* apartemen berada di setiap lantai dimana *lobby* utama berada di lantai dasar, dan *lobby* kecil di lantai lainnya. Sirkulasi kendaraan dipisah dengan akses kendaraan mengelilingi massa, untuk akses pengunjung berada di belakang tapak, sedangkan akses penghuni berada di sisi depan tapak. Eastern Green memiliki sistem parkir bersama yang menggabungkan parkir penghuni dan parkir pengunjung menjadi satu area.

Gambar 3. Denah Tipikal Apartemen dan Denah Tipe Unit
Sumber: www.lrtcity.com

Gambar 3 merupakan denah tipikal apartemen dan denah tipe unit LRT City Bekasi - Eastern Green. Tipologi denah tipikal apartemen menggunakan sistem linear dan *double loaded* dengan *core* berada di kedua sisi *layout*. Terdapat tiga tipe unit apartemen pada bangunan tersebut, yaitu tipe studio seluas 27 m^2, *one bedroom* seluas 38 m^2, dan *two bedroom* seluas 50 m^2. Modul unit apartemen yang terbentuk disebabkan oleh jarak antar kolom. Tipe studio memiliki jarak antar kolom sebesar 9 m, sedangkan tipe *one bedroom* dan *two bedroom* memiliki jarak antar kolom sebesar 6 m. Setiap lantai apartemen terdapat janitor untuk keperluan kebersihan dan saf pembuangan sampah. Fungsi apartemen Eastern Green memiliki beberapa fungsi penunjang, seperti *gym center*, ruang spa, ruang serba guna, *jogging track*, *roof garden,* dan kolam renang.

2. Pacific Garden Alam Sutera

Gambar 4. Perspektif Pacific Garden Alam Sutera
Sumber: www.pacificgarden.co.id

Gambar 4 merupakan perspektif Pacific Garden Alam Sutera. Bangunan tersebut terdiri dari mal setinggi 2 lantai dan tiga buah tower setinggi 37 lantai, dan 3 lantai *basement*. Mal dari Pacific Garden berkonsep *intregated mall* atau lebih dikenal sebagai *lifestyle center*. Tower A mempunyai dua fungsi, yaitu *home office* dan apartemen, sedangkan tower B dan C berfungsi sebagai apartemen.

Gambar 5. *Ground Plan* Pacific Garden Alam Sutera
Sumber: investproperti.com

Gambar 6. Suasana Mal Pacific Garden Alam Sutera
Sumber: www.rumahdijual.com

Gambar 5 merupakan *ground plan* Pacific Garden Alam Sutera dan Gambar 6 merupakan suasana mal Pacific Garden Alam Sutera. Bangunan tersebut memiliki luas lahan sekitar 14.000 m^2 dan luas bangunan sekitar 107.116 m^2. Fungsi mal Pacific Garden memiliki luas sekitar 12.262 m^2 yang di dalamnya terdapat 12 ritel *food and beverage* dengan luas ritel sekitar 465 m^2. Tower A memiliki luas sekitar 16.435 m untuk fungsi kantor dan 15.183 m untuk unit apartemen, sedangkan tower B dan C memiliki luas sebesar 31.618 m^2. Lantai *basement* berfungsi sebagai ruang parkir, ruang manajemen, dan ruang mesin. Perbandingan fungsi pada Pacific Garden, yaitu 11,5% untuk mal, 14% untuk kantor dan 74,5% untuk apartemen.

Mal Pacific Garden memiliki *layout* yang lebih terbuka dengan menghadirkan taman yang berada di dalam massa. Konsep sirkulasi pejalan kaki dibuat terpisah dengan membagi *lobby* menjadi tiga bagian, sisi depan sebagai *lobby* mal sedangkan sisi samping sebagai *lobby* apartemen. Bagian tengah lantai dasar mal juga terdapat *lobby* kecil apartemen yang bertujuan untuk memisahkan

sirkulasi penghuni apartemen. Konsep sirkulasi kendaraan pada bangunan tersebut mengelilingi massa dengan menggabungkan akses pengunjung mal dan penghuni apartemen menuju parkir *basement*. Terdapat dua area parkir *outdoor*, masing-masing berada pada sisi depan dan sisi belakang tapak.

Gambar 8. Denah Tipikal Apartemen Pacific Garden Alam Sutera
Sumber: www.investproperti.com

Gambar 7. Denah Tipe Studio dan Tipe *Two Bedroom*
Sumber: www.pacificgarden.co.id

Gambar 7 merupakan denah tipikal apartemen dan gambar 8 merupakan denah tipe studio dan tipe *two bedroom*. Tipologi denah tipikal apartemen menggunakan sistem linear dan *double loaded* dengan *core* berada di tengah massa. Terdapat dua tipe unit apartemen pada bangunan tersebut, yaitu tipe studio seluas 21 m^2, *two bedroom* seluas 43,8 m^2. Modul unit apartemen yang terbentuk disebabkan oleh jarak antar kolom. Jarak antar kolom fungsi apartemen, yaitu sebesar 6m. Tipe *two bedroom* memiliki panjang sebesar 6 m atau setara dengan jarak antar kolom, sedangkan tipe studio memiliki panjang 3 m atau setara dengan setengah jarak antar kolom. Area *refugee* Pacific Garden tidak hanya sebagai tempat berkumpul di saat darurat, melainkan difungsikan juga sebagai *sky garden*. Fungsi apartemen Eastern Green memiliki beberapa fungsi penunjang, antara lain *fitness center*, *jogging track*, *rooftop garden*, area *barbeque*, serta kolam renang dan ruang bilas.

2.3.2 Analisis Preseden *Co-working Space*

Berikut merupakan bangunan yang dijadikan analisis preseden *co-working space*, yaitu The Work Project Hongkong.

Gambar 10. The Work Project Hongkong
Sumber: www.archdaily.com

Gambar 9. Denah The Work Project Hongkong
Sumber: www.archdaily.com

Gambar 9 merupakan The Work Project Hongkong dan gambar 10 merupakan denah The Work Project Hongkong. *Co-working* yang dirancang oleh firma Bean Buro memiliki luas sekitar 1.200 m^2 dengan ketinggian empat lantai. Secara umum *co-working space* dibagi menjadi dua area, yaitu area bersama dengan sistem *open plan* dan area privat dengan sistem *closed plan*. Area bersama terdiri beberapa fungsi, diantaranya resepsionis, ruang bersama, perpustakaan mini, sedangkan area privat terdiri dari

ruang rapat dan *private office*. *Co-working space* tersebut memiliki fasilitas penunjang, seperti ruang *printer* dan *fotocopy*, *locker*, dapur bersama, dan toilet.

Ruang bersama terdiri dari dua area, yaitu area publik dan area semi privat. Area publik berdekatan dengan *entrance* sehingga dapat berfungsi untuk menerima tamu, sedangkan area semi privat berjauhan dengan *entrance*. Area publik memiliki jarak antar kursi yang lebih rapat, sedangkan area semi privat memiliki jarak antar kursi yang lebih renggang. Ruang bersama dapat digunakan baik pengguna secara tim maupun individu. Ruang bersama The Work Project dapat menampung kapasitas sebanyak 85 orang.

Ruang rapat terdiri dari tiga ruang dengan kapasitas yang berbeda-beda, yaitu kapasitas empat orang, enam orang, dan sepuluh orang. *Private office co-working space* ini berjumlah 74 unit, dengan kapasitas dua orang sebanyak 21 unit, kapasitas tiga orang sebanyak 28 unit, kapasitas empat orang sebanyak 13 unit, kapasitas lima orang sebanyak tujuh unit, kapasitas enam orang sebanyak empat unit, dan kapasitas 12 orang sebanyak satu unit. Ruang rapat berjumlah tiga unit dengan masing-masing unit memiliki kapasitas sebanyak empat pengguna, enam pengguna dan 12 pengguna.

2.3.3 Analisis Preseden Konsep Apartemen

Terdapat satu bangunan apartemen yang digunakan sebagai studi preseden pada perancangan, yaitu Avana Apartemen. Preseden ini digunakan sebagai salah satu konsep perancangan fungsi apartemen.

Gambar 11. Avana Residence
Sumber: www.archdaily.com

Gambar 11 merupakan Avana Apartemen. Bangunan tersebut merupakan apartemen yang dirancang oleh Aboday Architect. Apartemen setinggi 16 lantai ini berlokasi di Kawasan Kemang, Jakarta Selatan. Avana Residence memiliki konsep balkon yang luas seolah meniru 'halaman pada rumah normal'. Konsep *inside to outside* juga diterapkan pada setiap lantai apartemen dengan menghilangkan batas antara balkon dan langit yang diakibatkan kaca bening *tempered* yang digunakan pada *railing*. Konsep balkon yang menonjol sepanjang 3 m menghilangkan ketegangan di dalam unit apartemen. Balkon tersebut dimaksudkan sebagai taman *mini* atau bahkan untuk menanam pohon.

2.4 Kesimpulan Studi Tipologi dan Preseden

Hasil analisis preseden akan dijelaskan mengenai perbandingan antar fungsi dari tiap preseden, yaitu hasil analisis preseden secara keseluruhan, hasil analisis fungsi mal, hasil analisis fungsi *co-working space*, dan hasil analisis fungsi apartemen.

1. Hasil Analisis Preseden Secara Keseluruhan

   Berdasarkan penjelasan mengenai analisis preseden yang telah dilakukan didapatkan hasil bahwa *mixed-use project* terdiri dari tiga fungsi utama, yaitu mal, kantor berupa *co-working space* dan apartemen. Berikut merupakan perbandingan fungsi dari masing-masing preseden.

Tabel 2. Perbandingan Fungsi

No.	Jenis Fungsi	LRT City Bekasi (%)	Pacific Garden (%)	Nilai Rata-rata (%)
1	Mal	32	11,5	22
2	Kantor	-	14	7
3	Apartemen	68	74,5	71

Tabel 2 merupakan perbandingan fungsi. Berdasarkan tabel tersebut didapatkan bahwa fungsi apartemen memiliki persentase luas tertinggi, yaitu sebesar 71%. Mal memiliki persentase sebesar 22%. Kantor memiliki persentase luas terendah, yaitu sebesar 7%.

2. Hasil Analisis Fungsi Mal

   Berdasarkan penjelasan mengenai fungsi mal pada masing-masing preseden didapatkan bahwa konsep *integrated mall* milik Pacific Garden lebih menarik untuk dikunjungi. Fungsi utama mal terdiri dari ritel, dan *anchor*. Perbandingan fungsi mal dibagi menjadi dua aspek, sebagai berikut :

a. Perbandingan Jumlah Ritel

Perbandingan jumlah ritel dilakukan untuk mengetahui persentase jumlah ritel. Berikut merupakan perbandingan jumlah ritel dari masing masing preseden.

Tabel 3. Perbandingan Jumlah Ritel

No.	Jenis Ritel	LRT City Bekasi (%)	Pacific Garden (%)	Nilai Rata-rata (%)
1	Ritel Umum	49	-	24,5
2	Ritel F&B	44	100	72
3	*Anchor*	7	-	3,5

Tabel 3 merupakan perbandingan ritel. Berdasarkan tabel tersebut didapatkan bahwa ritel *food and beverage* memiliki persentase jumlah paling tinggi, yaitu sebesar 72%. Ritel umum memiliki persentase jumlah sebesar 24,5%. Anchor memiliki persentase jumlah paling rendah, yaitu sebesar 3,5%.

b. Perbandingan Luas Ritel

Perbandingan luas ritel dilakukan untuk mengetahui besaran luas dari masing-masing ritel. Berikut merupakan perbandingan luas ritel dari masing masing preseden.

Tabel 4. Perbandingan Luas Ritel

No.	Luas Ritel	LRT City Bekasi (m^2)	Pacific Garden (m^2)	Nilai Rata-rata (m^2)
1	Ritel Umum	90	-	90
2	Ritel F&B	175	465	320
3	*Anchor*	1.300	-	1.300

Tabel 4 merupakan perbandingan luas ritel. Dari tabel di atas didapatkan bahwa luas rata-rata ritel umum sebesar 90 m^2, luas rata-rata ritel *food and beverage* sebesar 320 m^2, dan luas *anchor* sebesar 1.300 m^2.

3. Hasil Analisis Fungsi *Co-working Space*

Berdasarkan penjelasan mengenai preseden *co-working space* didapatkan beberapa hal yang dapat menjadi rujukan dalam program, yaitu program ruang, perbandingan antar ruang, dan perbandingan tiap unit *private office*.

a. Program Ruang *Co-working Space*

Berdasarkan preseden, *co-working space* memilik luas sekitar 1.300 m^2. *Co-working space* terdapat ruang resepsionis, ruang bersama, perpustakaan mini, ruang rapat, *private office,* dan fasilitas penunjang, seperti ruang *printer* dan *fotocopy*, *locker* dapur bersama, dan toilet.

b. Perbandingan Antar Ruang

Perbandingan antar ruang dilakukan untuk mengetahui luasan masing-masing fungsi. Berikut merupakan perbandingan luas antar ruang *co-working space*.

Tabel 5. Perbandingan Pengguna Antar Ruang *Co-working Space*

No.	Nama Ruang	Luas (%)
1	Ruang Bersama	25
2	*Private Office*	69
3	Ruang Rapat	6

Dari tabel 5 didapatkan bahwa perbandingan luas antar ruang *co-working space* yaitu 25% untuk ruang bersama, 69% untuk *private office* dan 6% untuk ruang rapat.

c. Perbandingan Unit *Private Office*

Perbandingan unit *private office* dilakukan untuk mengetahui jumlah masing-masing unit *private office.* Berikut merupakan perbandingan unit *private office.*

Tabel 6. Perbandingan Unit *Private Office*

No.	Kapasitas Pengguna	Jumlah (Unit)	Persentasi Jumlah Unit (%)
1	2	21	28
2	3	28	38
3	4	13	18
4	5	7	9
5	6	4	6
7	12	1	1

Dari tabel 6 didapatkan bahwa perbandingan jumlah unit *private office* yaitu 28% untuk kapasitas pengguna dua orang, 38% untuk kapasitas pengguna tiga orang, 18% untuk

kapasitas pengguna empat orang, 9% untuk kapasitas lima orang, 6% untuk kapasitas pengguna enam orang dan 1% untuk kapasitas 12 orang.

4. Hasil Analisis Fungsi Apartemen

   Berdasarkan penjelasan mengenai fungsi apartemen pada masing-masing preseden didapatkan beberapa hal yang menjadi rujukan dalam program, yaitu :

   a. Sistem *double loaded* pada koridor apartemen.
   b. Luas tipe studio sebesar 27 m^2 dan luas tipe *one bedroom* sebesar 38 m^2 seperti LRT City Bekasi. Tipe apartemen LRT City Bekasi dipilih karena Pacific Garden memiliki tipe unit yang lebih ramping.
   c. Fasilitas penunjang apartemen, seperti *gym center*, *jogging track*, *roof garden*, *barbeque area*, kolam renang, ruang bilas, *sky garden*, serta servis berupa *laundry* dan *shaft* pembuangan sampah.
   d. Penambahan ekstra balkon sepanjang 3 m pada beberapa unit yang berfungsi sebagai taman.