

PERANCANGAN APARTEMEN MILENIAL DI KOTA GORONTALO DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR MODERN

Natasya Bulumungo^{1*}, Moh. Faisal Dunggio², Berni Idji³

^{1,2,3}Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Gorontalo

*E-mail : natasya.bulumungo@gmail.com

Article Info: Received: 24 February 2025, Accepted: 10 June 2025, Published: 11 July 2025

ABSTRACT.

The main challenges in choosing a house are the non-strategic location, poor access, high building prices, and lack of supporting facilities around the residence. Moreover, the high mobility of modern life makes living in urban areas a necessity and a primary choice. Gorontalo City, 40.7% of respondents were interested, and 30.4% were very interested in living in an apartment, mainly because of its strategic location in the city center, where their daily activities are concentrated. The respondents interested in apartments are predominantly from the Millennial generation. Therefore, a Modern Architectural approach in design becomes a suitable solution for the modern lifestyle of the millennial generation. The method used in the design of this apartment involves a qualitative approach by collecting primary and secondary data. Primary data collection is conducted through field observations, interviews, and documentation, while secondary data is gathered through literature reviews and comparative studies. These data are analyzed descriptively to form a design concept that can be transformed through design exploration into the development of a Millennial Apartment in Gorontalo City. The design of the Millennial Apartment in Gorontalo City is expected to become one of the solutions for optimizing urban land use while also serving as a housing option for people seeking residences in strategic locations. This is achieved by applying the modern architectural theme as a housing concept that prioritizes intelligence, practicality, and smart building technology.

Keywords: Apartments, Millennials, Digital, Modern Architecture

ABSTRAK.

Permasalahan utama dalam memilih sebuah rumah adalah lokasi yang tidak strategis, akses yang kurang bagus, harga bangunan terlalu mahal, dan kurangnya fasilitas pendukung di sekitar hunian. Kota di Gorontalo akan mengalami perkembangan dan kebutuhan tempat tinggal juga akan meningkat. Namun, akan terjadi keterbatasan lahan karena meningkatnya juga infrastruktur dan angka urbanisasi di kota. Berdasarkan hasil survei minat masyarakat terhadap pembangunan apartemen di Kota Gorontalo, terdapat 40,7 % responden tertarik bahkan 30,4 % sangat tertarik untuk tinggal di apartemen, dengan alasan lokasinya strategis yaitu berada pada pusat kota karena kegiatan sehari-hari mereka terpusat di area kota. Responden yang tertarik pada apartemen ini didominasi oleh generasi yang berkarakter Milenial. Maka pendekatan Arsitektur Modern pada desain menjadi solusi bagi generasi berkarakter milenial yang hidup serba modern. Metode yang digunakan dalam perancangan Apartemen ini menggunakan metode kualitatif dengan melakukan pengumpulan data primer dan sekunder. Pengumpulan data primer dilakukan melalui observasi lapangan, wawancara dan dokumentasi. Pengumpulan data sekunder melalui studi literatur dan studi banding. Data-data tersebut dianalisis secara deskriptif menjadi sebuah konsep perancangan yang dapat ditransformasikan melalui eksplorasi desain menjadi perancangan Apartemen Milenial di Kota Gorontalo. Perancangan Apartemen Milenial di Kota Gorontalo diharapkan menjadi salah satu solusi dalam mengoptimalkan lahan di area kota, sekaligus solusi bagi masyarakat yang menginginkan hunian di lokasi strategis dengan menerapkan tema arsitektur modern sebagai konsep hunian yang mengutamakan kecerdasan, kepraktisan, dan penggunaan teknologi bangunan pintar.

Kata kunci: Apartemen, Arsitektur Modern, Digital, Milenial

PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok manusia setelah sandang dan pangan. Seiring dengan meningkatnya mobilitas dan urbanisasi, tinggal di wilayah perkotaan menjadi suatu pilihan utama bagi masyarakat. Dalam memilih hunian, masyarakat mempertimbangkan berbagai faktor seperti lokasi strategis, aksesibilitas, harga, biaya pemeliharaan, serta fasilitas pendukung. Namun, ketersediaan lahan di kawasan perkotaan semakin terbatas, sehingga menimbulkan tantangan tersendiri dalam penyediaan hunian layak dan terjangkau.

Sebagai solusi terhadap keterbatasan lahan, hunian vertikal seperti apartemen menjadi alternatif yang tepat. Apartemen menawarkan keunggulan seperti lokasi yang strategis di pusat kota, kemudahan akses transportasi, harga yang relatif lebih terjangkau dibandingkan rumah tapak, serta berbagai fasilitas yang mendukung gaya hidup modern. Apartemen juga memberikan nilai tambah dalam hal keamanan, estetika (*view*), kemudahan perawatan, dan nilai investasi.

Kota Gorontalo sebagai pusat kegiatan ekonomi, pendidikan, perdagangan, dan pusat penyebaran agama Islam di kawasan Indonesia Timur, mengalami pertumbuhan yang pesat. Pertumbuhan ini disertai dengan peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Data dari Kementerian PUPR (2021) mencatat bahwa Kota Gorontalo masih membutuhkan sekitar 25.541 unit hunian. Di sisi lain, peningkatan jumlah penduduk dan keterbatasan lahan menuntut adanya inovasi dalam penyediaan tempat tinggal, salah satunya dengan membangun apartemen sebagai solusi hunian vertikal yang efisien dan berdaya tampung tinggi.

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS, 2022), ada 140 ribu jiwa atau sekitar 69,79% penduduk Kota Gorontalo berada pada usia produktif (15-64 tahun). Hasil kuisioner dan wawancara tentang minat masyarakat terhadap pembangunan apartemen di Kota Gorontalo kepada 112 responden dari usia 17-45 tahun yang tersebar di dalam dan luar Kota Gorontalo, menunjukkan bahwa 40,7 % responden tertarik untuk tinggal di apartemen, bahkan 30,4 % responden sangat tertarik pada apartemen.

Responden yang tertarik didominasi oleh masyarakat yang berkarakter milenial, dengan alasan lokasinya yang strategis dan dilengkapi fasilitas pendukung untuk menunjang gaya dan kebutuhan hidup mereka sehari-hari. Sehingga sasaran pengguna apartemen adalah milenial yang berada pada usia produktif, yakni mahasiswa, pebisnis atau *startup* muda, serta pekerja kantor, baik dari kalangan ekonomi menengah sampai ke atas.

Pendekatan arsitektur modern dinilai relevan untuk diterapkan pada perancangan apartemen milenial, karena mengedepankan efisiensi, kepraktisan, penggunaan teknologi (*smart home*), serta estetika namun fungsional. Kajian dari Wahjutami (2017) juga menunjukkan bahwa desain hunian dengan pendekatan modern lebih diminati oleh generasi muda karena mencerminkan identitas dan aspirasi hidup mereka di era digital. Selain itu, penelitian sejenis yang dilakukan oleh Syukur et al. (2021) tentang "Penerapan Arsitektur Modern pada Perancangan Apartemen di Kota Kendari" menunjukkan bahwa penerapan pendekatan modern dapat meningkatkan kenyamanan dan efisiensi energi bangunan. Studi lain oleh Ramadhani (2021) mengenai "Hunian Vertikal untuk milenial di Jakarta" juga menyoroti pentingnya penyediaan fasilitas digital dan fleksibilitas ruang untuk mengakomodasi aktivitas dinamis milenial.

Berdasarkan uraian di atas, perencanaan dan perancangan apartemen di Kota Gorontalo menjadi langkah strategis untuk menjawab kebutuhan hunian masyarakat, khususnya yang berkarakter milenial. Penerapan pendekatan arsitektur modern diharapkan menciptakan hunian yang tidak hanya efisien, tetapi juga menjawab kebutuhan fungsional dan emosional penghuninya. Penelitian ini bertujuan untuk merancang apartemen milenial dengan pendekatan arsitektur modern sebagai solusi hunian masa depan di Kota Gorontalo.

METODE PENELITIAN

Metode perancangan konsep desain ini mencakup strategi yang digunakan dalam proses perancangan untuk memahami cara mengatasi permasalahan yang dihadapi. Pendekatan yang diterapkan dalam metode ini adalah pendekatan deskriptif. Pendekatan ini melibatkan pengumpulan data secara

sistematis, faktual, dan akurat mengenai informasi yang tersedia. Data yang dikumpulkan bertujuan untuk mendukung proses perancangan apartemen milenial di Kota Gorontalo dengan pendekatan arsitektur modern. Sehingga desain yang dihasilkan dapat sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik target pengguna.

Proses pengumpulan data dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu pengumpulan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari lokasi perancangan dan pihak-pihak yang terlibat, sedangkan data sekunder dikumpulkan dari berbagai sumber literatur yang relevan. Adapun tahapan pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data Primer

Data primer dikumpulkan melalui pengamatan langsung di dalam dan luar tapak untuk memperoleh gambaran potensi serta permasalahan seperti kondisi alam, utilitas, aksesibilitas, sirkulasi, dan aspek pendukung lainnya. Beberapa metode yang digunakan meliputi:

- a) Observasi lapangan dilakukan dengan mengunjungi lokasi tapak secara langsung untuk mengidentifikasi kondisi fisik, lingkungan sekitar, dan potensi tapak sebagai dasar perancangan.
- b) Wawancara dilakukan dengan narasumber yang relevan seperti arsitek, pengembang properti, dan calon pengguna apartemen, guna memperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai kebutuhan dan preferensi desain apartemen milenial.
- c) Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data visual berupa foto lokasi tapak, lingkungan sekitar, serta referensi desain yang relevan sebagai pendukung dalam proses analisis perancangan.

2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi literatur yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, seperti buku, jurnal, artikel, dan laporan penelitian yang membahas tentang arsitektur modern, kebutuhan hunian milenial, serta studi kasus apartemen di daerah

lain. Studi literatur ini memberikan landasan teoritis yang kuat dalam mendukung proses perancangan.

Selain metode tersebut, pendekatan komparatif juga diterapkan melalui studi banding terhadap apartemen milenial yang telah ada, baik di Kota Gorontalo maupun di daerah lain. Studi ini bertujuan untuk memahami keunggulan dan kekurangan desain yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam perancangan apartemen. Hasil dari pengumpulan data ini selanjutnya dianalisis dan dikategorikan berdasarkan kebutuhan perancangan untuk dapat menghasilkan konsep desain yang sesuai dengan prinsip arsitektur modern serta gaya hidup milenial yang dinamis, efisien, dan praktis. Dengan pendekatan yang komprehensif ini, diharapkan perancangan apartemen milenial di Kota Gorontalo dapat menghadirkan hunian yang tidak hanya memenuhi kebutuhan fungsional, tetapi juga memberikan kenyamanan dan nilai estetika bagi penggunanya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Apartemen

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, apartemen merupakan bangunan bertingkat yang terbagi ke dalam unit-unit yang disusun secara fungsional, baik secara vertikal maupun horizontal. Masing-masing unit dapat dimiliki dan dimanfaatkan secara pribadi, terutama sebagai hunian, serta dilengkapi dengan fasilitas bersama berupa bagian bangunan, benda, dan tanah (Ciputra, 2014).

2. Fungsi Apartemen

Menurut Chiara (1973) dalam Hazimi & Susilo (2021), fungsi apartemen sebagai berikut:

- a. Fungsi utama, sebagai tempat tinggal vertikal yang mendukung aktivitas sehari-hari sebagaimana layaknya permukiman pada umumnya. Fokusnya terletak pada kegiatan rutin seperti beristirahat, makan, menerima tamu, bersosialisasi, menjalankan hobi, bekerja, dan aktivitas lainnya.
- b. Fungsi sekunder, mencakup fasilitas yang meningkatkan kenyamanan penghuni

seperti adanya fasilitas olahraga, kesehatan, komersial, dan fasilitas anak.

- c. Fungsi tersier, berkaitan dengan aktivitas pengelolaan apartemen, meliputi layanan administrasi, pemasaran, kebersihan, pemeliharaan bangunan, dan berbagai kegiatan pendukung lainnya.

3. Karakteristik Apartemen

Apartemen memiliki berbagai karakteristik yang membedakan satu dengan lainnya, seperti tinggi bangunan, desain fisik, fasilitas yang ditawarkan, struktur bangunan, dan kelasnya. Namun, secara umum apartemen memiliki beberapa ciri yang serupa. Biasanya, apartemen terdiri dari lebih dari satu lantai dengan beberapa unit hunian pada setiap lantainya. Setiap unit umumnya memiliki setidaknya tiga ruang utama, yaitu ruang tidur, dapur, dan kamar mandi. Penghuni apartemen bersama-sama menggunakan fasilitas yang tersedia di gedung tersebut. Sirkulasi vertikal di apartemen dilakukan dengan menggunakan tangga atau *lift*, sedangkan sirkulasi horizontal mengandalkan koridor. Selain itu, setiap unit dilengkapi dengan jendela yang menghadap ke luar gedung (Akbar, 2020).

4. Klasifikasi Apartemen

1) Berdasarkan sistem kepemilikan
Menurut Chiara (1986) dalam Sudarwani (2018), apartemen berdasarkan sistem kepemilikan sebagai berikut:

- a. Apartemen sewa, yaitu jenis apartemen dimiliki oleh individu atau badan usaha bersama yang bertanggung jawab atas pembangunan, pendanaan, dan pengelolaan bangunan. Penghuni kemudian membayar biaya sewa berdasarkan harga dan durasi yang telah disepakati.
- b. Apartemen beli, yaitu apartemen yang dimiliki oleh individu atau kelompok usaha bersama, di mana unit-unitnya dijual kepada masyarakat dengan harga dan jangka waktu telah ditentukan.

2) Berdasarkan golongan ekonomi

Menurut Rahwidyasa (2007) dalam Sumilat & Kindangen (2017), apartemen berdasarkan golongan ekonomi dibedakan menjadi apartemen sederhana, apartemen menengah,

apartemen mewah, dan apartemen sangat mewah.

3) Berdasarkan ketinggian bangunan

Menurut Samuel (1967) dalam Tania (2022), klasifikasi apartemen berdasarkan ketinggian bangunan dibagi menjadi tiga kategori:

- a. Apartemen *low-rise*, yaitu apartemen yang umumnya memiliki tinggi antara 2 hingga 4 lantai.
- b. Apartemen *mid-rise*, yaitu apartemen dengan ketinggian berkisar antara 4 hingga 8 lantai
- c. Apartemen *high-rise*, yaitu apartemen yang memiliki lebih dari 8 lantai.

4) Berdasarkan bentuk massa bangunan

Apartemen berdasarkan bentuk massa bangunan (Nydia dkk., 2016), yaitu:

- a. Apartemen berbentuk *slab*, yaitu apartemen yang memiliki tinggi bangunan yang relatif sama dengan panjang dan lebarnya, sehingga tampak seperti bangunan kotak pipih. Tipe ini biasanya memiliki koridor panjang dengan unit-unit hunian di satu atau kedua sisi koridor.
- b. Apartemen berbentuk *tower*, yaitu apartemen dengan jumlah lantai lebih dari 20, serta memiliki panjang dan lebar yang lebih kecil dibandingkan tingginya. Sistem sirkulasinya menggunakan *core*, karena dilengkapi dengan *lift*.
- c. Apartemen berbentuk varian, yaitu apartemen yang merupakan gabungan antara bentuk *slab* dan *tower*.

5) Berdasarkan tipe hunian

Menurut Akmal (2007) dalam Suawa et al. (2015), apartemen berdasarkan jenis hunian sebagai berikut:

- a. Studio adalah unit apartemen dengan satu ruang multifungsi yang mencakup ruang duduk, kamar tidur, dan dapur tanpa sekat, hanya kamar mandi yang terpisah. Tipe ini biasanya kecil, dihuni oleh satu orang atau pasangan tanpa anak, dengan luas minimal 20–35 m².
- b. Apartemen 1,2,3 kamar merupakan unit dengan kamar tidur terpisah, dilengkapi

- ruang duduk, makan, dan dapur. Luasnya bervariasi, mulai dari 25 m² untuk satu kamar hingga 140 m² untuk empat kamar.
- c. *Loft* adalah apartemen hasil alih fungsi bangunan lama seperti gudang atau pabrik. Ciri khasnya meliputi langit-langit tinggi, *mezzanine* atau dua lantai dalam satu unit, serta desain bergaya industrial.
 - d. *Penthouse* adalah unit mewah di lantai teratas apartemen, biasanya luas minimal 300 m², dengan privasi tinggi dan akses *lift* pribadi langsung ke unit.

5. Arsitektur Modern

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arsitektur modern terdiri dari kata arsitektur yang berarti seni dan ilmu merancang serta membuat bangunan, dan kata modern yang berarti terbaru atau mutakhir (Riyadi dkk., 2019). Oleh karena itu, arsitektur modern dapat diartikan sebagai seni dan ilmu merancang serta membangun konstruksi bangunan dengan pendekatan yang sesuai dengan perkembangan teknologi dan tren masa kini. Kehadiran arsitektur modern dipengaruhi oleh kemajuan teknologi yang mendorong manusia untuk menciptakan sesuatu yang lebih efisien, ekonomis, dan estetis. Gaya hidup modern yang identik dengan kepraktisan dan pemanfaatan kemajuan globalisasi juga menjadi landasan dalam pengembangan arsitektur modern (Afridah dkk., 2019).

Beberapa ahli mendefinisikan arsitektur modern dari perspektif yang berbeda. Le Corbusier menyatakan bahwa arsitektur modern adalah ekspresi kebutuhan masyarakat modern, dengan menekankan fungsi, efisiensi, kenyamanan, dan estetika yang sederhana. Gropius, pendiri Bauhaus, memandang arsitektur modern sebagai perpaduan seni, teknologi, dan fungsionalitas yang mencerminkan semangat zaman melalui metode produksi industri dan material modern. Wright mengutamakan harmoni antara bangunan, manusia, dan alam dengan memanfaatkan material organik dan pencahayaan alami. Mies van der Rohe memperkenalkan prinsip "*less is more*," yang mengutamakan kesederhanaan bentuk dan penggunaan material modern, seperti baja dan kaca. Sementara itu, Aalto menekankan pentingnya keseimbangan antara fungsi, konteks, dan emosi penghuni dalam

menciptakan ruang yang nyaman dan manusiawi (Febriyanti, 2023). Dengan demikian, arsitektur modern bertujuan menciptakan bangunan yang tidak hanya fungsional dan estetis, tetapi juga selaras dengan kebutuhan manusia dan lingkungan.

6. Ciri Arsitektur Modern

Menurut Tanudjaja (1997) dalam Zandy & Anisa (2023), arsitektur modern memiliki ciri khas yang berkembang seiring waktu. Salah satunya adalah keseragaman skala manusia dalam desain bangunan serta penerapan prinsip fungsionalitas, di mana bangunan dirancang sesuai dengan tujuan penggunaannya. Bentuk bangunan cenderung sederhana, bersih, dan terinspirasi dari aliran kubisme dengan dominasi bentuk dasar segi empat. Penggunaan material industri seperti baja dan beton diperlihatkan secara jujur tanpa ornamen tambahan, sementara interior dan eksterior bangunan menonjolkan garis-garis vertikal dan horizontal. Konsep *open plan* juga diterapkan, yang membagi ruang menjadi elemen struktur primer dan sekunder untuk menciptakan fleksibilitas dan variasi ruang.

Pramono (2022) dalam Katarina (2024) menambahkan bahwa arsitektur modern menghindari ornamen berlebihan dan lebih menekankan pada desain yang sederhana namun fungsional. Penggunaan material modern yang didukung teknologi konstruksi canggih, seperti sistem *smart home*, menjadi ciri khas gaya ini. Desain arsitektur modern juga memaksimalkan pencahayaan alami dengan jendela kaca besar yang menghubungkan ruang dalam dengan lingkungan luar. Selain itu, kehadiran ruang terbuka untuk sirkulasi udara dan kenyamanan penghuni menjadi bagian penting dalam desain. Konektivitas dengan alam tercermin melalui keberadaan taman atau elemen hijau di dalam bangunan, sementara kombinasi material modern dan tradisional digunakan untuk mengoptimalkan kualitas, ketahanan, dan efisiensi bangunan.

7. Prinsip Arsitektur Modern

Prinsip utama dalam arsitektur modern menurut Wahid & Almansyah (2013) yaitu:

- a) **Bentuk Berdasarkan Fungsi Bangunan**

Salah satu prinsip fundamental arsitektur modern adalah fungsionalitas, di mana desain bangunan dirancang sesuai dengan tujuan penggunaannya. Setiap area direncanakan secara detail berdasarkan fungsi yang dibutuhkan, kemudian bentuk bangunan disesuaikan dengan kebutuhan tersebut. Pendekatan ini pertama kali diperkenalkan oleh arsitek Amerika, Louis Sullivan, yang menyatakan bahwa desain harus mendukung fungsi secara optimal.

b) Penggunaan Material Tradisional dan Ekspos

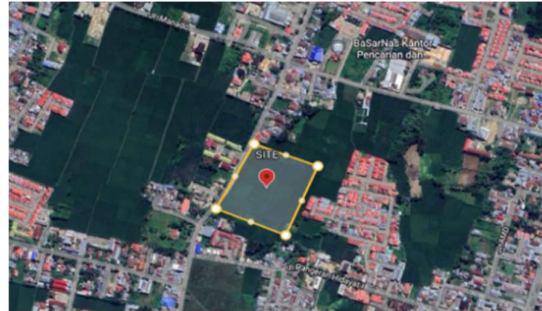
Prinsip lainnya adalah penerapan material yang ditampilkan secara alami tanpa modifikasi berlebih. Material bangunan ditempatkan sesuai fungsinya tanpa mempertimbangkan estetika tambahan, sehingga karakter asli material tetap terlihat. Contohnya adalah dinding semen tanpa cat atau kayu yang dibiarkan tanpa lapisan pelindung untuk mempertahankan kesan natural. Pendekatan ini pertama kali diperkenalkan oleh Bauhaus, yang menekankan kejujuran material dalam desain arsitektur.

8. Deskripsi Tapak

Lokasi tapak perancangan Apartemen Milenial berada di Jl. Arif Rachman Hakim, Kelurahan Luluwo, Kecamatan Kota Tengah, Kota Gorontalo (Gambar 1). Lokasi tapak merupakan kawasan perdagangan, jasa, dan permukiman dengan luasan lahan sekitar 3ha atau 30.000 m². Tapak dapat diakses oleh mobil dan motor (pribadi, umum dan *online*), bus serta bentor. Berikut beberapa kriteria yang dijadikan acuan pertimbangan potensi dan kenyamanan bagi pengguna dalam hal penentuan lokasi *site*, diantaranya:

- Terletak di lokasi zona permukiman dan perdagangan/jasa sehingga sudah sesuai dengan peta RTRW Kota Gorontalo.
- Lokasi strategis dan memiliki jalan utama yang mudah diakses.
- Ketersediaan lahan yang cukup memadai untuk pembangunan berkelanjutan.
- Dekat dengan fungsi penunjang seperti hiburan, pusat pendidikan, perkantoran, dan pusat perbelanjaan.

- Utilitas yang sudah memadai baik dari jaringan listrik, telepon, dan internet.
- Drainase yang cukup baik, tidak terlihat genangan air yang mengganggu ketika hujan.



Gambar 1. Lokasi Tapak Terpilih
(Sumber: Google Earth, 2023)

9. Konsep Bentuk Bangunan

Tampilan bangunan memiliki gaya Arsitektur Modern yaitu suatu gaya yang hadir akibat adanya kemajuan teknologi yang membuat manusia cenderung dengan sesuatu yang ekonomis, mudah dan bagus. Gaya hidup modern sendiri merupakan gaya hidup yang serba cepat dan praktis, atau bisa jadi sesuatu yang unik dengan memanfaatkan segala aspek kemajuan globalisasi (Afridah dkk., 2019). Tujuan penggunaan tema Arsitektur Modern dalam apartemen untuk menciptakan karakter milenial pada bangunan yang kehidupan pengguna serba modern, cepat dan praktis. Hal ini dilakukan dengan memperhatikan fungsi, estetika, efisiensi, dan integrasi terhadap lingkungan, serta bangunannya menggunakan teknologi canggih sehingga tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat modern di Kota Gorontalo, tetapi juga dapat mencuri pandangan masyarakat pendatang dari luar Kota Gorontalo.

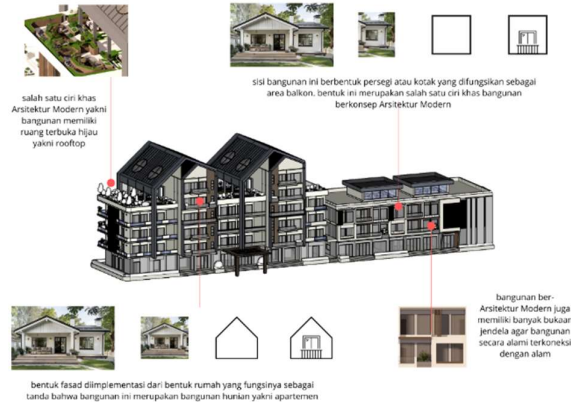
Setelah melakukan kajian tampilan, maka penekanan yang diimplementasikan pada bangunan (Gambar 2) yaitu; (1) bangunan memiliki bentuk persegi panjang dengan tambahan elemen segitiga pada beberapa tampilan fasad dan atap sebagai tanda bahwa perancangan ini merupakan perancangan hunian yakni apartemen; (2) tampilan bangunan menggunakan material modern yakni *ACP*, *smart glass*, *metal cladding*, *GRC* aluminium, batu granit, marmer, dan

sebagainya; (3) bangunan memiliki banyak jendela besar dan memiliki ruang terbuka hijau yakni *garden rooftop*.



Gambar 2. Konsep Tampilan Fisik Bangunan (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

Berikut hasil implementasi bentuk pada bangunan sesuai dengan konsep Arsitektur Modern (Gambar 3):



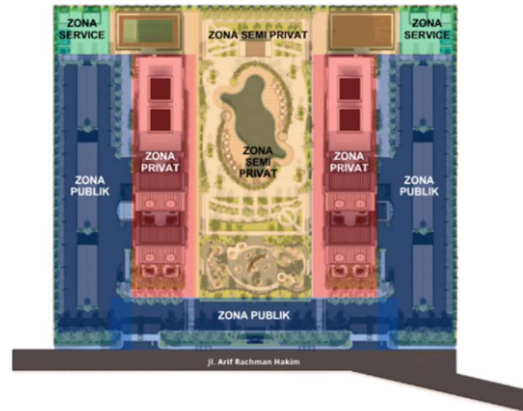
Gambar 3. Konsep Tampilan Fisik Bangunan (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

10. Pengelompokan Zoning

Penempatan zoning pada perancangan Apartemen Milenial di Kota Gorontalo terbagi menjadi 5 zona (Gambar 4), sebagai berikut:

- Zona Publik, zona yang bersifat umum dan dapat diakses oleh semua pihak. Zona ini diletakkan dekat dengan jalan utama agar mudah dijangkau orang seperti ruang terbuka hijau, parkir, pos penjagaan, *ATM center*, serta bagian *entrance site*.
- Zona Semi Privat, zona yang bisa di akses oleh penghuni dan pihak yang diizinkan, seperti plaza, kolam renang, taman, playground, dan fasilitas penunjang (*restaurant, co-working space, minimarket, fitness area, laundry*).

- Zona Privat, zona yang hanya bisa diakses oleh pengguna dan pengelola seperti kantor pengelola dan unit hunian.
- Zona Service, diperuntukan untuk kegiatan operasional dan pendukung. Zona ini ditempatkan di area yang tersembunyi agar tidak mengganggu kenyamanan penghuni, seperti ruang MEP.



Gambar 4. Zona Kawasan (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

11. Konsep Aksesibilitas dan Sirkulasi



Gambar 5. Konsep Aksesibilitas (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

Berdasarkan hasil pengamatan yang telah ada, ditemukan aspek yang berpotensi menjadi hambatan untuk perancangan bangunan, yaitu tapak hanya dapat diakses dari Jl. Arif Rachman Hakim dengan kendaraan umum dan kendaraan pribadi (Gambar 5). Berdasarkan hasil data yang telah ada kemudian dianalisis respon terhadap hambatan tersebut, didapat satu solusi yaitu Jl. Arif Rachman Hakim dijadikan pintu masuk dan keluar *site* namun dibuat terpisah untuk akses ke bangunan A dan

bangunan B, guna meminimalisir kemacetan di jalan tersebut (Gambar 6). Sirkulasi dalam tapak dibagi menjadi sirkulasi kendaraan dan manusia. Sirkulasi kendaraan terdiri dari kendaraan roda empat, roda tiga, dan roda dua. Sirkulasi manusia terdiri dari trotoar pejalan kaki (Gambar 6).



Gambar 6. Konsep Sirkulasi (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

12. Konsep Ruang Luar

Ruang luar atau *landscape* merupakan segala sesuatu yang terdapat dibagian luar bangunan. Dalam suatu perancangan, yang termasuk dalam ruang luar yaitu ruang terbuka hijau, parkir, jalan pejalan kaki, jalan kendaraan dan sebagainya. Konsep tata ruang luar berkaitan dengan penggunaan elemen *soft material* (Gambar 7) dan elemen *hard material* (Gambar 8).

a. Elemen *Soft Materials*



Gambar 7. Elemen *Soft Materials* (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

b. Elemen *Hard Materials*



Gambar 8. Elemen *Hard Materials* (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

13. Konsep Pencahayaan dan Penghawaan

Sistem pencahayaan pada bangunan menggunakan dua sistem yakni alami dan buatan. Sistem pencahayaan alami berasal langsung dari matahari melalui bukaan pada bangunan. Sementara untuk sistem pencahayaan buatan menggunakan lampu. Lampu yang digunakan berupa lampu *downlight*, *hanginglamp*, dan *LED strip* pada *drop ceiling* (Gambar 9).



Gambar 9. Sistem Pencahayaan Buatan (Sumber : Hasil Analisis, 2024)

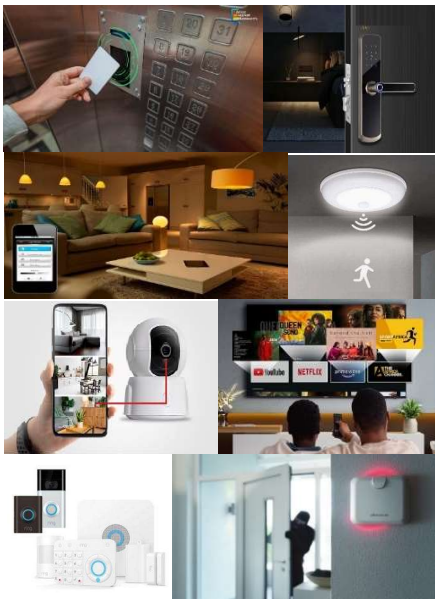
Sementara sistem penghawaan pada bangunan menggunakan dua sistem, yakni sistem penghawaan alami dan buatan. Sistem penghawaan alami memanfaatkan udara yang masuk melalui bukaan-bukaan pada bangunan, sebagai pergantian udara bersih dan kotor serta dapat menghemat energi. Sedangkan sistem penghawaan buatan menggunakan mesin pendingin berupa *Smart Air Conditioner* (AC). *Smart AC* biasanya terhubung ke *Wi-Fi* dan bisa dikontrol dari jarak jauh melalui aplikasi atau bahkan perintah suara menggunakan *Google Assistant* (Gambar 10). *Smart AC* yang digunakan berupa *AC Split Duct*, sementara pada ruang kantor dan ruang lainnya menggunakan *AC central* dan *AC Split*.



Gambar 10. Sistem Penghawaan Buatan
(Sumber: Hasil Analisis, 2024)

14. Konsep Bangunan Pintar

Sistem keamanan dan smart home pada apartemen modern mencakup fitur canggih seperti *Smart Lift Safety System* untuk membatasi akses lift, *Smart Lock Door* dengan sidik jari dan kartu akses, serta *Smart Light Bulb* dan *Smart Light with Infrared Detector* yang hemat energi dan dapat dikontrol dari jarak jauh (Gambar 11). Keamanan juga diperkuat dengan *Camera Monitoring* berupa CCTV *indoor* dan *video doorbell* (Gambar 11), sementara kenyamanan penghuni ditingkatkan dengan *Smart TV* dan *Ring Alarm* yang dilengkapi sensor gerak serta sirene untuk mendeteksi potensi bahaya.



Gambar 11. Sistem Bangunan Pintar
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)

15. Hasil Desain Dan Visualisasi



Gambar 12. Prespektif Kawasan
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)



Gambar 13. Site Plan
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)



Gambar 14. Desain Ruang Luar
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)



Gambar 15. Desain Eksterior
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)



Gambar 16. Interior Hunian Type 1BR
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)



Gambar 17. Interior Hunian Type 2BR
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)



Gambar 18. Interior Hunian Type 3BR
(Sumber : Hasil Analisis, 2024)

KESIMPULAN

Perancangan Apartemen Milenial di Kota Gorontalo dengan pendekatan Arsitektur Modern bertujuan untuk memberikan wadah berupa hunian startegis bagi masyarakat perkotaan dengan mampu memberikan rasa nyaman dan efisien melalui pendekatan arsitektur modern yang mengacu pada teknologi masa depan, dimana hal ini diharapkan dapat mempermudah aktifitas penghuni dalam hunian karena mendapatkan fasilitas yang memberikan kemudahan. Selain fasilitas hunian, apartemen ini dilengkapi dengan fasilitas penunjang agar dapat memenuhi semua kebutuhan penghuni.

Perancangan apartemen milenial di Kota Gorontalo dengan pendekatan arsitektur modern harus mengedepankan efisiensi ruang, keberlanjutan, teknologi pintar, dan

kenyamanan. Dengan menerapkan konsep ini, apartemen tidak hanya menjadi tempat tinggal, tetapi juga mendukung gaya hidup produktif dan ramah lingkungan bagi penghuninya.

DAFTAR PUSTAKA

- Afridah, Suprayitno, A. M. (2019). Perancangan Medan Islamic Center Dengan Tema Arsitektur Modern. *Journal of Architecture and Urbanism Research*, 2(2), 7.
- Akbar, M. R. (2020). *Apartemen Di Surabaya dengan Pendekatan Arsitektur Bioklimatik*. VII(2), 1–8.
- CIPUTRA, R. A. (2014). *Landasan Konseptual Perencanaan Dan Perancangan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) Di Kecamatan Depok, Kabupaten* <http://e-journal.uajy.ac.id/id/eprint/6215>
- Febriyanti, N. (2023). Kajian Penerapan Arsitektur Modern pada Bangunan Villa Savoye. *Jurnal Lingkungan Karya Arsitektur*, 2(2), 106–114. <https://doi.org/10.37477/lkr.v2i2.491>
- Hazimi, S., & Susilo, G. A. (2021). Apartemen Di Kota Malang Tema: Arsitektur Modern. *Pengilon: Jurnal Arsitektur*, 675–694. <https://ejournal.itn.ac.id/index.php/pengilon/article/view/3602%0Ahttps://ejournal.itn.ac.id/index.php/pengilon/article/download/3602/2694>
- Jeremy Lorenzo Sumilat, Jefri I. Kindangen, L. M. R. (2017). *APARTEMEN DI MANADO "GREEN ARCHITECTURE (LOW ENERGY HOUSE)*. 1–10.
- Katarina, I. (2024). *Penerapan Arsitektur Modern pada Perancangan Pasar Ikan Modern di Banda Aceh Application of Modern Architecture in Design Modern Fish Market in Banda Aceh*. 8, 125–141.
- Koordinator BPS. (2022). *Kota Gorontalo dalam angka 2022*.
- Nydia, E. W., Sakti, P. N., Nurjanah, E., & Mustika, F. R. (2016). Tipologi Apartemen di Sekitar Fasilitas Pendidikan Kota Bandung dan Jatinangor. *Jurnal Reka Karsa*, 4(2), 1–10.
- PUPR. (2021). *Sinergikan Pembangunan Rusun dan Penataan Kawasan Kumuh Gorontalo, Kementerian PUPR Sediakan Hunian Layak Sekaligus Tingkatkan Kciputraualitas Lingkungan*. Kementerian Pekerjaan Umum. <https://pu.go.id/berita/sinergikan-pembangunan-rusun-dan-penataan-kawasan-kumuh-gorontalo-kementerian-pupr-sediakan-hunian-layak-sekaligus-tingkatkan-kualitas-lingkungan>
- Ramadhani, V. M. (2021). Preferensi Pilihan Jenis Hunian Berdasarkan Perilaku Belanja Generasi Z. *Pawon: Jurnal Arsitektur*, 5(2), 223–238. <https://doi.org/10.36040/pawon.v5i2.3672>
- Riyadi, G. W., Mauliani, L., & Sari, Y. (2019). Penerapan Arsitektur Modern Pada Bangunan Singapore Polytechnic di Tangerang (PENERAPAN ARSITEKTUR MODERN PADA BANGUNAN SINGAPORE POLYTECHNIC DI TANGERANG. *PURWARUPA Jurnal Arsitektur*, 3(2), 101–106. <https://jurnal.umj.ac.id/index.php/purwarupa/article/view/2691>
- Suawa, A. I. M., Kindangen, J., & Betteng, L. (2015). Apartemen Di Manado (Bioclimatic Architecture). *Jurnal Arsitektur DASENG UNSRAT*, 4(2), 11. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/daseng/article/view/8880>
- Sudarwani, M. M., Sugiarto, R. G., & ... (2018). Apartemen Modern Di Kota Semarang. *Journal of Architecture*, 1. <http://repository.uki.ac.id/id/eprint/1364>
- Syukur, S., Rianty, H., & Dwi Hartono, Y. (2021). Penerapan Arsitektur Modern pada Perencanaan Apartemen Di Kota Kendari. *Jurnal PROYEKSI: Arsitektur Dan Perencanaan*, 1(1), 11–20. <https://doi.org/10.51454/proyeksi.v1i1.172>
- Tania, C. K. (2022). *Perancangan Desain Hunian Vertikal sebagai Tempat Tinggal Berkreasi dan Berinspirasi*. 1–23.
- Wahid, J., & Alamsyah, B. (2013). Teori arsitektur: suatu kajian perbedaan pemahaman teori barat dan timur. *Graha Ilmu*. Yogyakarta, February.
- Wahjutami, E. L. (2017). Kesenjangan Konsep Dan Penerapan Gaya Modern Minimalis Pada Bangunan Rumah Tinggal. *Mintakat: Jurnal Arsitektur*, 18(1), 21–29. <https://doi.org/10.26905/mintakat.v18i1.1416>
- Zendy, M. I., & Anisa, A. (2023). Kajian Konsep Arsitektur Hybrid Pada Hotel Wisata : Putri Duyung Resort Di Jakarta. *PURWARUPA Jurnal Arsitektur*, 7(1), 43. <https://doi.org/10.24853/purwarupa.7.1.43-50>