KOMPARASI PRINSIP ARSITEKTUR MODERNISME PADA BANGUNAN *BUSINESS LOFT* DI KAWASAN *CENTRAL BUSINESS DISTRICT BSD CITY,* KABUPATEN TANGERANG, BANTEN

Rahman Adi Prana [1)], Agus Saladin [2)], Etty R Kridarso [3)*]
[1,2,3)]Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Universitas Trisakti, Jakarta
**Corresponding Author: etty.k@trisakti.ac.id*

Diterima: 22 Mei 2025	Revisi: 27Mei 2025	Disetujui: 27 Mei 2025	Terbit: Mei 2025

ABSTRAK

Perkembangan kawasan *Central Business District (CBD)* sebagai pusat ekonomi modern mendorong transformasi arsitektur perkotaan menuju desain yang efisien, adaptif, dan berkelanjutan. Penelitian ini mengkaji penerapan prinsip-prinsip arsitektur modernisme—seperti *pilotis*, *free plan*, dan *free façade*—dalam pengembangan bangunan komersial, melalui studi kasus pada *Foresta Business Loft 1, 3,* dan *5* di *BSD City*. Tujuan penelitian ini adalah untuk menunjukkan bahwa prinsip desain arsitektur modernisme dapat dinilai dari fasad. Metode yang digunakan adalah kualitatif-deskriptif dengan analisis data sekunder dari sumber daring dan literatur arsitektur. Hasil penelitian memberikan gambaran mengenai efektivitas penerapan prinsip modernisme dalam konteks lokal.

Kata kunci: *Modernisme, Business Loft, Central Business District*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kemajuan pesat di sektor bisnis dan perdagangan telah memicu perubahan dalam tatanan ruang kota, terutama di kawasan yang dirancang untuk kegiatan ekonomi intensif seperti *Central Business District (CBD)*. Kawasan ini menjadi titik strategis yang menuntut rancangan bangunan dengan karakteristik yang tanggap terhadap kebutuhan fungsional dan estetika kontemporer.

Dalam proses perancangannya, sejumlah prinsip arsitektur yang lahir dari gerakan modernisme mulai diterapkan sebagai pendekatan utama. Ciri-ciri khas seperti struktur kolom terbuka, kebebasan tata ruang, dan fleksibilitas tampilan luar bangunan menjadi landasan dalam mengembangkan tipologi arsitektur komersial yang adaptif terhadap perubahan zaman.

Penelitian ini dilakukan untuk memahami secara lebih dalam bagaimana prinsip-prinsip arsitektur modernisme diadopsi dalam pengembangan bangunan komersial di kawasan CBD, khususnya melalui studi kasus pada *Foresta Business Loft* 1, 3, dan 5. Analisis dilakukan dengan pendekatan kualitatif-deskriptif, menggunakan data primer dari observasi dan dokumentasi proyek, serta data sekunder dari sumber daring dan literatur arsitektur modern.

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai efektivitas penerapan prinsip modernisme dalam konteks lokal, serta mengidentifikasi tantangan dan strategi desain yang relevan untuk menciptakan lingkungan CBD yang efisien, fleksibel, dan berkelanjutan.

1.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi prinsip arsitektur modernisme pada bangunan *business loft* di kawasan CBD. Secara khusus, penelitian ini akan:

a. Mengidentifikasi elemen-elemen arsitektur modernisme yang diterapkan dalam desain *business loft* di CBD.
b. Mengevaluasi bagaimana penerapan elemen-elemen tersebut berkontribusi terhadap efisiensi ruang, pencahayaan alami, dan keberlanjutan lingkungan kerja.

II. STUDI PUSAKA

2.1 Pengertian *Business Loft*

Business loft adalah sebuah konsep arsitektur dan desain yang menggabungkan elemen ruang kerja dan hunian dalam satu kesatuan, sering kali ditandai dengan penggunaan ruang terbuka yang luas dan pencahayaan alami yang maksimal. *Business loft* di kawasan BSD dirancang dengan pendekatan yang lebih humanis, bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang menarik bagi masyarakat dan lebih ramah terhadap lingkungan. Konsep ini tidak hanya berfungsi sebagai ruang komersial, tetapi juga sebagai tempat yang mengundang interaksi sosial dan kegiatan komunitas, sehingga memberikan nilai tambah bagi penghuninya dan pengunjung *Business loft* dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum dan dirancang untuk berbagai jenis bisnis, terutama kantor. Hal ini menunjukkan bahwa ruang ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat kerja, tetapi juga menciptakan suasana yang mendukung kolaborasi dan kreativitas di antara penghuninya (Nurfadhilah et al. (2021))

2.2 Pengertian Arsitektur Modernisme

Arsitektur modernisme adalah aliran desain yang berkembang pada awal abad ke-20 dengan menekankan kesederhanaan, fungsionalitas, dan efisiensi ruang. Nikolaus Pevsner (1936) dalam *Pioneers of Modern Design* menyatakan bahwa arsitektur modernisme menghilangkan elemen dekoratif yang tidak perlu dan berfokus pada bentuk yang rasional serta efisien. Kenneth Frampton (1980) dalam *Modern Architecture: A Critical History* menjelaskan bahwa arsitektur modern lahir dari rasionalisme dan industrialisasi, menekankan efisiensi material serta prinsip *form follows function* (bentuk mengikuti fungsi). Le Corbusier (1923) dalam *Towards a New Architecture* menekankan bahwa bangunan harus dirancang seperti mesin yang efisien, dengan konsep *Five Points of Architecture*, seperti pilotis, fasad bebas, dan jendela memanjang.

Secara keseluruhan, arsitektur modernisme mengutamakan desain yang adaptif terhadap kemajuan teknologi dan kebutuhan ruang perkotaan, menjadikannya relevan dalam pengembangan bangunan di *Central Business District* **(CBD)**.

2.3 Konsep Arsitektur Modern Menurut Le Corbusier

Le Corbusier, salah satu tokoh utama arsitektur modernisme, memperkenalkan "Five Points of Architecture" dalam bukunya *Towards a New Architecture* (1923). Lima poin ini menjadi dasar dalam desain arsitektur modern:

a. *Pilotis* (Kolom Penyangga) – Menggunakan kolom sebagai elemen struktural utama untuk menggantikan dinding beban, memungkinkan lantai dasar lebih fleksibel dan terbuka.

b. *Roof Garden* (Atap Taman) – Memanfaatkan atap datar sebagai ruang hijau atau area terbuka, meningkatkan kenyamanan termal dan estetika bangunan.

c. *Free Plan* (Denah Bebas) – Dengan struktur kolom, dinding dalam bangunan tidak lagi berfungsi sebagai elemen struktural, memungkinkan fleksibilitas dalam tata letak ruang.

d. *Horizontal Windows* (Jendela Memanjang) – Bukaan jendela besar yang membentang secara horizontal, memberikan pencahayaan alami maksimal dan hubungan yang lebih baik antara interior dan eksterior.

e. *Free Facade* (Fasad Bebas) – Fasad tidak lagi berfungsi sebagai elemen struktural, sehingga desainnya lebih fleksibel dan dapat menggunakan berbagai material modern seperti kaca dan beton.

Konsep ini banyak diterapkan dalam desain bangunan modern, terutama di kawasan *Central Business District (CBD)*, untuk menciptakan ruang yang fungsional, efisien, dan sesuai dengan perkembangan teknologi serta kebutuhan urbanisasi.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk memahami penerapan prinsip-prinsip modernisme dalam desain *business loft* di kawasan *Central Business District* (CBD), sebagaimana dijelaskan oleh Creswell (2014).

a. Pengumpulan data
   Data sekunder diperoleh melalui studi literatur terhadap buku, jurnal, dan sumber digital yang relevan dengan teori modernisme dan desain *business loft*.

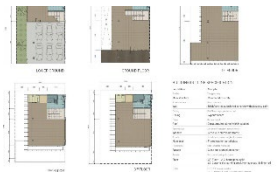
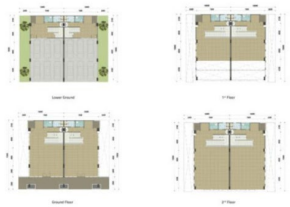
b. Analisis data
   Menilai objek penelitian terhadap 5 prinsip dari teori arsitektur modernisme yang diterapkan.

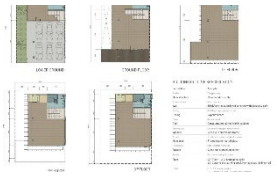
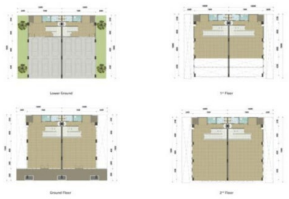
c. Kesimpulan
   Kesimpulan didapat dari hasil analisis objek terhadap teori arsitektur modernisme yang diterapkan.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam mengkaji integrasi prinsip arsitektur modernisme dalam pengembangan bangunan di kawasan *Central Business District (CBD),* penelitian ini menganalisis tiga studi kasus di BSD *City*, yaitu *Foresta Business Loft 1, Foresta Business Loft 3, dan Foresta Business Loft 5. Foresta Business Loft* 1, 3, dan 5 merupakan kompleks perkantoran yang dikembangkan oleh Sinar Mas Land di kawasan *Central Business District (CBD) BSD City*. Bangunan-bangunan ini dirancang dengan mengadopsi prinsip-prinsip arsitektur modernisme, seperti pilotis, *free plan*, *roof garden*, *horizontal windows*, dan *free facade*. Berikut adalah analisis singkat penerapan masing-masing aspek tersebut pada ketiga bangunan tersebut.

Tabel 1.1. Hasil dan Pembahasan

Aspek	**Foresta 1**	**Foresta 3**	**Foresta 5**
	 https://www.raywhite.co.id/properti/384086/disewakan-special-unit-foresta-business-loft-1-bsd	 https://grandwisata.raywhite.co.id/properti/150691/foresta-business-loft-3-gedung-komersial-disewakan-di-bsd	 https://www.analisproperti.com/2016/05/foresta-business-loft-5-modern-creation.html
Pilotis **(Kolom Penyangga)** Kolom sebagai elemen struktural utama untuk menggantikan dinding beban, memungkinkan lantai dasar lebih fleksibel dan terbuka.			
	Menggunakan kolom sebagai elemen struktural utama, sehingga denah lantai menjadi lebih fleksibel dan terbuka	Menerapkan konsep *"Column-Free*", yang berarti ruang dalam bangunan dirancang tanpa kolom penyangga internal, sehingga pemanfaatan ruang lebih optimal dan fleksibel	Mengadopsi desain tanpa kolom internal, sehingga memiliki fleksibilitas ruang yang tinggi, memungkinkan berbagai jenis usaha untuk menyesuaikan tata letak sesuai kebutuhan
	-	-	-

Roof Garden **(Atap Taman)** Memanfaatkan atap datar sebagai ruang hijau atau area terbuka	Tidak terdapat atap taman	Tidak terdapat atap taman	Tidak terdapat atap taman,
Free Plan **(Denah Bebas)** dinding dalam bangunan tidak lagi berfungsi sebagai elemen struktural,			
	Tata ruang fleksibel untuk kebutuhan bisnis dan kantor.	Ruang dalam fleksibel dengan kemungkinan modifikasi sesuai kebutuhan pengguna	Fleksibilitas tata ruang diterapkan untuk menyesuaikan kebutuhan bisnis modern.
Horizontal Windows **(Jendela Memanjang)** Bukaan jendela besar yang membentang secara horizontal,.			
	Menggunakan full dinding kaca yang dilapisi elemen *secondary skin* pada fasad	Jendela lebar dan tinggi dari lantai dasar hingga lantai atas	Dominan jendela ukuran sedang dengan jumlah yang banyak
Free Façade **(Fasad Bebas)**			

Fasad tidak lagi berfungsi sebagai elemen struktural, sehingga desainnya lebih fleksibel	Fasad modern dengan elemen dekoratif minimalis khas arsitektur modernisme.	Fasad fleksibel dengan tampilan modern dan elegan.	Desain fasad bebas dengan elemen kaca dan material modern.

V. KESIMPULAN

Ketiga bangunan konsisten menerapkan *pilotis* dan *free plan*, menciptakan ruang fleksibel yang mudah disesuaikan dengan kebutuhan komersial. Prinsip *free façade* juga diterapkan, memungkinkan desain fasad yang bebas dari struktur internal. Bukaan jendela horizontal hadir dengan penyesuaian terhadap pencahayaan alami dan iklim tropis. Ketidakhadiran *roof garden* mencerminkan adaptasi terhadap keterbatasan lahan dan efisiensi perawatan dalam konteks lokal.

Secara keseluruhan, hasil studi ini menunjukkan bahwa prinsip-prinsip modernisme dapat diterapkan secara efektif dalam konteks lokal dengan beberapa penyesuaian. Adaptasi ini memperlihatkan bahwa modernisme tidak harus diterapkan secara kaku, melainkan dapat diolah agar tetap relevan dengan kondisi iklim, budaya, dan kebutuhan fungsional setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Analis Properti. (2016). *Foresta Business Loft 5: Modern Creation in BSD City*. [online] *Available at*: https://www.analisproperti.com/2016/05/foresta-business-loft-5-modern-creation.html [Accessed 25 Mar. 2025].

Creswell, J.W. 2014, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 4th edn, Thousand Oaks, CA, SAGE Publications.

jencmpton, K. 1980, *Modern Architecture: A Critical History*, London, Thames & Hudson.

Le Corbusier 1923, *Towards a New Architecture*, London, Architectural Press

Le Corbusier 1923, *Vers une Architecture*, Paris, G. Crès & Cie..

Nurfadhilah, H., Ischak, M., & Walaretina, R. (2021). *Identifikasi estetika fasad bangunan business loft di BSD sebagai kriteria desain dalam pendekatan arsitektur kontekstual (studi kasus: Foresta Business Loft 3, 6, dan 7)*. Prosiding Seminar Intelektual Muda, 3(1)

Patton, M.Q. 2002, *Qualitative Research & Evaluation Methods*, 3rd edn, Thousand Oaks, CA, SAGE Publications.

Ray White Indonesia. (n.d.). *Disewakan Special Unit Foresta Business Loft 1 BSD*. [online] *Available at*: https://www.raywhite.co.id/properti/384086/disewakan-special-unit-foresta-business-loft-1-bsd [Accessed 25 Mar. 2025].

Ray White Grand Wisata. (n.d.). *Foresta Business Loft 3 – Gedung Komersial Disewakan di BSD*. [online] *Available at*: https://grandwisata.raywhite.co.id/properti/150691/foresta-business-loft-3-gedung-komersial-disewakan-di-bsd [Accessed 25 Mar. 2025].

Yeang, K. 2006, *EcoDesign: A Manual for Ecological Design*, London, Wiley-Academy.